

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Pendapatan Daerah

Berdasarkan pasal 1 ayat 35 UU Nomor 23 Tahun 2014, Pendapatan Daerah adalah semua hak daerah yang diakui untuk meningkatkan nilai kekayaan bersih selama tahun anggaran yang bersangkutan. Pada Pasal 285 Ayat 1 UU Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah menyatakan bahwa sumber-sumber pendapatan daerah meliputi:

1. Pendapatan asli Daerah

Pendapatan Asli Daerah yang selanjutnya disebut PAD adalah pendapatan yang diterima daerah melalui proses pungut menurut ketentuan perundang-undangan.

Pendapatan asli daerah meliputi:

- a. pajak daerah;
- b. retribusi daerah;
- c. hasil pengelolaan kekayaan Daerah yang dipisahkan; dan
- d. lain-lain pendapatan Daerah yang sah.

2. Pendapatan transfer

Pendapatan transfer merupakan dana yang diperoleh dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dan antar-Daerah untuk dialokasikan ke daerah dalam rangka pelaksanaan desentralisasi. Pendapatan transfer meliputi:

a. Transfer pemerintah pusat terdiri atas:

- 1) dana perimbangan;
- 2) dana otonomi khusus;
- 3) dana keistimewaan; dan
- 4) dana desa.

b. Transfer antar-daerah terdiri atas:

- 1) pendapatan bagi hasil; dan
- 2) bantuan keuangan.

3. Lain-lain pendapatan daerah yang sah.

2.2 Pajak Daerah

Berdasarkan pasal 1 ayat 11 Peraturan Daerah Kota Pematangsiantar Nomor 6 tahun 2011 tentang Pajak Daerah, Pajak Daerah adalah kontribusi wajib oleh orang pribadi atau badan kepada daerah yang bersifat memaksa sesuai ketentuan perundang-undangan, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi kemakmuran rakyat. Pajak daerah menjadi sumber terbesar dalam penerimaan PAD. Dalam Peraturan Daerah Kota Pematangsiantar No.6 tahun 2011 Tentang Pajak Daerah menyatakan jenis pajak yang diatur meliputi:

1. pajak hotel;
2. pajak restoran;

3. pajak hiburan;
4. pajak reklame;
5. pajak parkir;
6. pajak penerangan jalan;
7. pajak air tanah;
8. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB); dan
9. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Perdesaan dan Perkotaan.

2.3 Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

2.3.1 Definisi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Berdasarkan pasal 1 ayat 27 Peraturan Daerah Kota Pematangsiantar Nomor 6 tahun 2011 tentang Pajak Daerah, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan. Pada awalnya, kewenangan dalam memungut PBB sepenuhnya berada di tangan pemerintah pusat. Dengan diundangkan UU nomor 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah kewenangan, maka sebagian kewenangan memungut PBB dialihkan kepada pemerintah daerah. Wewenang pemungutan PBB yang dialihkan kepada pemerintah daerah adalah wewenang untuk memungut PBB-P2, sedangkan wewenang untuk memungut Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perkebunan, Sektor Perhutanan, Sektor Pertambangan Minyak dan Gas Bumi, Sektor Pertambangan untuk Pengusahaan Panas Bumi, dan Sektor Lainnya (PBB-P5L) masih pemerintah pusat.

2.3.2 Objek PBB-P2

Objek dari Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) secara umum adalah bumi dan/atau bangunan. Perda Kota Pematangsiantar nomor 6 tahun 2011 menguraikan definisi objek dari PBB-P2 adalah bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai dan/atau digunakan oleh orang pribadi atau badan, selain areal yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, kehutanan, dan pertambangan. Objek pajak yang tidak dikenakan PBB-P2 yang menurut Perda Kota Pematangsiantar nomor 6 tahun 2011 meliputi objek pajak sebagai berikut:

- a. berfungsi sebagai akomodasi dalam kegiatan pemerintahan;
- b. berfungsi sebagai fasilitas umum tanpa digunakan untuk memperoleh keuntungan di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional;
- c. berfungsi sebagai pemakaman, peninggalan purbakala;
- d. merupakan hutan suaka alam, hutan wisata, hutan lindung, taman nasional, tanah penggembalaan, dan/atau yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
- e. berfungsi sebagai tempat yang digunakan perwakilan diplomatik, dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik; dan
- f. digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan.

2.3.3 Subjek PBB-P2

Menurut Peraturan Daerah Kota Pematangsiantar Nomor 6 tahun 2011, subjek pajak PBB-P2 adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata memiliki

suatu hak atas Bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan. Apabila Subjek pajak dikenakan kewajiban membayar pajak, maka dia menjadi wajib pajak.

2.3.4 Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Berdasarkan Perda Kota Pematangsiantar Nomor 6 tahun 2011, Nilai Jual Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual-beli yang terjadi secara wajar, dan bila tidak terdapat transaksi jual beli, maka NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP Pengganti. NJOP menjadi dasar pengenaan pajak PBB-P2. Setiap tiga tahun dilakukan penetapan besar NJOP, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan sesuai dengan perkembangan wilayahnya. Penetapan besar NJOP ditetapkan melalui peraturan walikota.

2.3.5 Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)

Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) merupakan fasilitas yang diberikan oleh Undang-Undang kepada wajib pajak sebagai batas nilai dimana sebuah objek pajak tidak terutang pajak. Menurut Nugraha (2011), Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) merupakan suatu batas nilai jual objek yang digunakan dalam penentuan terutang pajak untuk wajib pajak. Apabila nilai dari objek pajak yang dimiliki oleh wajib pajak berada di bawah NJOPTKP, maka wajib pajak tersebut tidak memiliki kewajiban terutang pajak atas objek pajak tersebut. Sebaliknya, bagi wajib pajak yang memiliki objek pajak dengan nilai diatas NJOPTKP, maka perhitungan NJOP sebagai dasar perhitungan pajak terutang

dilakukan terlebih dahulu proses pengurangan NJOP dengan NJOPTKP. Perda Kota Pematangsiantar Nomor 6 tahun 2011 menyatakan penetapan NJOPTKP sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak.

2.3.6 Tarif PBB-P2

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, tarif memiliki arti yakni harga satuan jasa, aturan pungutan, atau daftar bea masuk. Tarif pada PBB-P2 merupakan standar satuan yang digunakan dalam menentukan besarnya dasar perhitungan PBB-P2. Tarif PBB-P2 diatur dalam bentuk persentase (%). Perda Kota Pematangsiantar Nomor 6 tahun 2011 menyatakan tarif PBB-P2 di Kota Pematangsiantar ditetapkan sebesar 0,1% (nol koma tiga persen) apabila NJOP dibawah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dan sebesar 0,2% (nol koma satu persen) untuk NJOP Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) atau lebih. Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

2.3.7 Perhitungan PBB-P2

Berdasarkan Perda Kota Pematangsiantar nomor 6 tahun 2011, perhitungan PBB-P2 dilakukan dengan formula sebagai berikut:

$$PBB-P2 \text{ Terutang} = \text{Tarif} \times ((NJOP \text{ Bumi} + NJOP \text{ Bangunan}) - NJOPTKP)$$

Besaran pokok PBB-P2 yang terutang diperoleh dengan cara mengalikan tarif dengan total NJOP Bumi dan NJOP Bangunan sebagai dasar pengenaan pajak yang terlebih dahulu telah dikurangi NJOPTKP. Setelah mengetahui besaran pokok PBB-P2 yang terutang, maka wajib pajak akan membayar pajak terutang sesuai dengan besaran pokok tersebut.

2.4 Proses Pemungutan PBB-P2

2.4.1 Pendataan Subjek dan Objek PBB-P2

Dalam buku Pedoman Umum Pengelolaan PBB-P2 yang diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan dijelaskan mengenai kegiatan pendataan objek dan subjek PBB-P2. Menurut Samudra (2015), sistem pengelolaan pajak dan sistem pemungutan pajak daerah yang beraku saat ini antara lain sistem setoran tunai, sistem pembayaran di muka, sistem penagihan, sistem properti berharga dan sistem kartu. Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan (2014) mengemukakan bahwa pendataan merupakan upaya dari pemerintah daerah yang bertujuan untuk pendataan objek dan wajib pajak. Pendataan objek dan wajib pajak PBB-P2 dilaksanakan oleh Dispenda/DPPKAD dengan menggunakan formulir SPOP/LSPOP. Pendataan dilakukan sekurang-kurangnya untuk satu wilayah administrasi desa/kelurahan. Pendataan objek dan wajib pajak dilaksanakan dengan menggunakan/memilih salah satu dari empat alternatif sebagai berikut:

1. Pendataan dengan penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP.

Melalui alternatif ini, pendataan hanya dapat dilaksanakan pada daerah/wilayah yang pada umumnya belum/tidak mempunyai peta, daerah terpencil, atau mempunyai potensi PBB relatif kecil. Langkah-langkah pelaksanaannya dilakukan sebagai berikut:

- a. Penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP perorangan

Penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP secara perorangan dilaksanakan dengan pengiriman SPOP langsung kepada subjek pajak atau kuasanya dengan berpedoman pada sket/peta blok yang telah ada.

b. Penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP kolektif

Wilayah dan objek pajak yang luas untuk daerah dengan potensi PBB relatif lebih kecil, maka dapat menggunakan alternatif pendataan dengan penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP Kolektif. Dengan alternatif ini, SPOP disebarakan melalui aparat desa/kelurahan setelah terlebih dahulu membuat sket/peta blok. Metode pendataan dengan penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP ini sangat dipengaruhi oleh kemampuan penguasaan wilayah dari petugas.

2. Pendataan dengan identifikasi objek pajak

Melalui alternatif ini, pendataan dapat dilaksanakan pada daerah/wilayah yang sudah memiliki peta garis/peta foto. Peta garis/peta foto yang dapat menentukan posisi relatif objek pajak, tetapi tidak mempunyai data administrasi pembukuan PBB-P2.

3. Pendataan dengan verifikasi data objek pajak

Melalui alternatif ini, pendataan dilaksanakan pada daerah/wilayah yang sudah memiliki peta garis/peta foto dan memiliki data administrasi pembukuan PBB-P2 secara lengkap.

4. Pendataan dengan pengukuran bidang objek pajak

Melalui alternatif ini, pendataan dilaksanakan pada daerah/wilayah yang hanya mempunyai sket peta desa/kelurahan dan/atau peta garis/peta foto. Sket peta desa/kelurahan dan/atau peta garis/peta foto yang digunakan belum dapat menentukan posisi relatif dari objek pajak.

2.4.2 Penilaian Objek Pajak

Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan (2014) menyatakan bahwa penilaian objek PBB-P2 adalah kegiatan yang ditujukan untuk menentukan nilai ekonomis atas suatu properti pada saat tertentu atau menentukan NJOP sebagai dasar pengenaan PBB-P2. Pada bagian penilaian objek pajak dijelaskan mengenai jenis objek pajak (umum dan khusus), metode pendekatan data pasar (pendekatan harga pasar; pendekatan biaya; dan pendekatan pendapatan), dan cara penilaian (massal dan individual).

2.4.3 Penetapan PBB-P2

Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan (2014) mengemukakan bahwa penetapan merupakan kegiatan yang dilakukan oleh petugas pajak dalam menentukan besaran pajak terutang. Kepala daerah memiliki keputusan dalam mencantumkan tabel klasifikasi nilai tanah dan bangunan dan tabel Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB) sebagai dasar penetapan NJOP tanah dan bangunan. Tabel DBKB merupakan daftar yang dibuat untuk memudahkan perhitungan nilai bangunan berdasarkan pendekatan biaya yang terdiri dari biaya komponen utama, dan/atau biaya komponen material bangunan, dan/atau biaya komponen fasilitas bangunan. NJOP pada objek pajak PBB-P2 yang tidak bersifat khusus ditentukan berdasarkan nilai indikasi rata-rata yang diperoleh dari hasil penilaian secara massal, sedangkan NKOP pada objek pajak PBB-P2 yang bersifat khusus dapat ditentukan berdasarkan nilai pasar yang dilakukan oleh pejabat fungsional penilai secara individual. NJOP yang digunakan sebagai dasar menghitung PBB-P2 merupakan jumlah dari NJOP Bumi ditambah dengan NJOP Bangunan. Pemerintah daerah

menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) yang ditujukan untuk memberitahukan besaran PBB-P2 yang terutang. Pengenaan PBB-P2 terutang juga dapat dilakukan dengan menerbitkan Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD) dalam keadaan sebagai berikut:

1. SPOP tidak disampaikan dan setelah wajib pajak ditegur secara tertulis oleh kepala daerah sebagaimana ditentukan dalam Surat Teguran; dan
2. Terdapat jumlah pajak yang terutang lebih besar dari jumlah pajak yang dihitung pada SPOP yang disampaikan oleh wajib pajak melalui hasil pemeriksaan atau keterangan lainnya.

2.4.4 Pembayaran PBB-P2

Ketetapan pajak yang telah diperoleh wajib pajak dengan mendapatkan SPPT atau SKPD, maka wajib pajak harus melakukan pembayaran atas pajak terutangnya sebelum jatuh tempo dan penyetoran sudah ditentukan berakhir. Wajib pajak dalam melakukan pembayaran PBB-P2 dapat melalui cara sebagai berikut:

1. pembayaran melalui petugas pemungut;
2. pembayaran melalui tempat pembayaran yang ditunjuk; dan
3. pembayaran melalui tempat pembayaran elektronik,

2.4.5 Penagihan PBB

Penagihan merupakan serangkaian tindakan yang ditujukan untuk mengait wajib pajak dalam melunasi utang pajaknya. Penagihan dilakukan melalui tindakan teguran, memperingatkan, melaksanakan penagihan seketika dan sekaligus, memberitahukan Surat Paksa, mengusulkan pencegahan, melaksanakan penyitaan,

melakukan penyanderaan, dan menjual barang sitaan melalui pelanggan. Dasar penagihan PBB-P2 meliputi:

1. SPPT;
2. SKPD;
3. STPD;
4. SK Pembetulan;
5. SK Keberatan; dan
6. Putusan Banding.

2.5 Pemutakhiran Data PBB-P2

Pemutakhiran data merupakan kegiatan memperbarui data yang diselenggarakan oleh pemerintah daerah agar dapat mengikuti perkembangan di lapangan. Dijelaskan dalam “Aturan Umum Pengelolaan Pajak Bumi dan Perdesaan dan Perkotaan (Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan, 2014) bahwa dalam proses pembentukan basis data diperbolehkan untuk mengubah objek pajak, subjek pajak, dan zona nilai tanah. Setiap perubahan yang terjadi harus dilaporkan secara berjenjang sesuai dengan luasnya pengendalian regulasi. Setiap perubahan data objek pajak disusun dalam SOP untuk kemudahan pengarsipan dan data historis, maka perubahan atau perbaikan juga menggunakan dokumen SPOP.

2.6 Analisis Potensi

Dalam melakukan penelitian pajak, diperlukan analisis potensi untuk menentukan apakah pajak yang diteliti merupakan pajak potensial atau tidak. Semakin tinggi potensi pajak yang diteliti, maka semakin baik dan bermanfaat pengaruh yang diberikan oleh pajak tersebut. Potensi penerimaan pajak daerah

merupakan kekuatan yang ada di suatu daerah untuk menghasilkan penerimaan dalam jumlah tertentu. Haning dan Radianto (2005) mengemukakan suatu matriks yang menghubungkan rasio pertumbuhan dan rasio proporsi pajak terhadap pendapatan daerah. Berikut adalah rumusan matriks klasifikasi potensi penerimaan pajak.

Gambar II. 1 Matriks Klasifikasi Potensi Penerimaan Pajak

	Rasio Proporsi ≥ 1	Rasio Proporsi < 1
Rasio Pertumbuhan ≥ 1	Prima	Berkembang
Rasio Pertumbuhan < 1	Potensial	Terbelakang

Sumber: Diolah dari Haning dan Radianto (2022)

Menurut Haning dan Radianto (2005), klasifikasi potensi penerimaan pajak daerah dapat digolongkan menjadi sebagai berikut:

a. Prima

Jika rasio pertumbuhan lebih besar atau sama dengan satu dan rasio proporsi lebih besar dan sama dengan satu, maka pajak daerah diklasifikasikan sebagai penerimaan primer (Rasio Pertumbuhan ≥ 1 dan Rasio Proporsi ≥ 1).

b. Potensial

Pajak daerah termasuk dalam klasifikasi penerimaan potensial, jika rasio pertumbuhan kurang dari satu dan rasio proporsi terhadap rata-rata total pajak daerah lebih besar atau sama dengan satu (Rasio Pertumbuhan < 1 , dan Rasio Proporsi ≥ 1).

c. Berkembang

Suatu pajak daerah diklasifikasikan berkembang, jika rasio pertumbuhan lebih besar dari atau sama dengan satu dan rasio proporsi terhadap pendapatan total pajak daerah rata-rata lebih besar atau sama dengan satu (Rasio Pertumbuhan ≥ 1 dan Rasio Proporsi < 1).

d. Terbelakang

Jika rasio pertumbuhan dan rasio proporsi terhadap rata-rata total penerimaan pajak daerah kurang dari atau sama dengan satu, maka diklasifikasikan sebagai pajak daerah terbelakang. (Rasio Pertumbuhan < 1 dan Rasio Proporsi < 1).

Haning dan Radianto (2005) menyatakan dua indikator utama yang diperlukan untuk menentukan kategori pendapatan potensial perpajakan meliputi:

1. Rasio Proporsi

Penentuan rasio proporsi ditentukan dengan membandingkan realisasi suatu jenis pajak daerah tertentu dengan penerimaan pajak daerah rata-rata. Rata-rata pajak daerah dihitung dengan membagi total penerimaan pajak suatu daerah dengan jumlah penerimaan pajak daerah yang dipungut. Perhitungan rasio dilakukan dengan formula sebagai berikut:

$$\text{Rasio Proporsi} = Xi/\bar{X}$$

Keterangan:

X_i : Penerimaan Jenis Pajak Daerah

\bar{X} : Rata-Rata Penerimaan Seluruh Pajak Daerah

2. Rasio Pertumbuhan

Penentuan rasio pertumbuhan dilakukan dengan membandingkan pertumbuhan jenis pajak tertentu dengan pertumbuhan total pajak daerah. Perhitungan rasio dilakukan dengan formula sebagai berikut:

$$\text{Rasio Pertumbuhan} = rPX_i / rPX_{total}$$

Keterangan:

rPX_i : Pertumbuhan Penerimaan Jenis Pajak Daerah

rPX_{total} : Pertumbuhan Total Penerimaan Seluruh Pajak Daerah

Menurut Wahyuni dan Adi (2009), perhitungan pertumbuhan pajak diperoleh dengan menggunakan formula sebagai berikut:

$$r = \frac{P_t - (P_{t-1})}{P_{t-1}} \times 100\%$$

Keterangan:

r : Pertumbuhan Pajak

P_t : Jumlah Penerimaan Pajak pada Tahun yang Bersangkutan

P_{t-1} : Jumlah Penerimaan Pajak pada Tahun Sebelumnya