

**ANALISIS PEMUNGUTAN PAJAK BUMI BANGUNAN UNTUK  
MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH  
DI KABUPATEN LANGKAT**

**SKRIPSI**

*Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat  
Untuk Memperoleh Sarjana Ekonomi (SE)  
Program Studi akuntansi*



**Oleh :**

**Nama : Fitra Kharyanda**

**NPM : 1505170554P**

**Program studi : Akuntansi**

**FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2017**

## **ABSTRAK**

**FITRA KHARYANDA . 1505170554 P. Analisis Pemungutan Pajak Bumi Bangunan Untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Di Kabupaten Langkat. 2017. Skripsi.**

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui tingkat kepatuhan wajib pajak dan untuk mengetahui faktor-faktor penyebab rendahnya kesadaran wajib pajak. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif. Prosedur pengumpulan data yang di gunakan dalam penelitian adalah dengan cara dokumentasi dan wawancara. Penulis menggunakan metode analisis deskriptif dalam melakukan analisis data yang diperoleh dari Dinas pendapatan Daerah Kabupaten Langkat. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dari tahun 2012-2016 mengalami fluktuasi setiap tahunnya, tidak selalu meningkat ataupun menurun. Disebabkan karna masih banyak wajib pajak yang belum sadar untuk melakukan kewajiban perpajakannya sehingga berpengaruh terhadap pendapatan daerah.

***Kata kunci : Pemungutan PBB untuk meningaktkan PAD***

## KATA PENGANTAR



Segala puji dan syukur peneliti ucapkan kehadirat Allah SWT, atas segala rahmat, barokah serta besarnya karunia yang telah dilimpahkan, sehingga peneliti dapat menyelesaikan proposal ini yang Berjudul **“Analisis Pemungutan Pajak Bumi Bangunan Untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Di Kabupaten Langkat”**

Tidak lupa shalawat berangkaian salam dihadiahkan kepada junjungan besar baginda Rasulullah SAW, yang telah membawa kabar tentang pentingnya ilmu bagi kehidupan di dunia dan akhirat semoga peneliti serta pembaca selalu berada didalam naungan safa’atnya hingga akhir zaman nanti. Amin Ya Rabba’alamin.

Adapun proposal ini merupakan salah satu syarat untuk memenuhi penyelesaian tugas akhir skripsi akuntansi pada Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU) Medan. Semenjak mengikuti perkuliahan dari awal hingga akhirnya peneliti dapat menyelesaikan proposal ini.

Selama dalam pelaksanaan perkuliahan ini sampai akhirnya peneliti dapat melakukan penyelesaian proposal banyak memperoleh bantuan dan bimbingan, serta doa yang tak pernah berhenti-hentinya dari berbagai pihak, maka dari pada itu peneliti ingin mengucapkan terima kasih kepada mereka:

1. Kepada kedua orang tua kami yang telah memberikan doa-doa beserta motivasi, dorongan kasih sayang orang tua sangat terasa hangat didalam benak, hati, pikiran, sehingga peneliti dapat mengimplementasikan didalam penelitian didalam penyelesaian proposal ini.
2. Bapak Dr. Agussani, MAP, Selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Bapak Zulaspan Tupti, SE, M.Si. Selaku Dekan Fakultas Ekonomi. Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Bapak Januri, SE, MM, M.Si Selaku Wakil Dekan I Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Bapak Ade Gunawan, SE., M.Si. selaku Wakil Dekan III Fakultas Ekonomi. Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Ibu Elizar Sinambela, SE, M.Si. Ketua Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
7. Ibu Fitriani Saragih, SE, M.Si. Sekretaris Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
8. Dosen pembimbing Dr. Irfan SE. MM yang sangat berperan besar bagi peneliti, karena bimbingan, saran motivasi beliaulah peneliti dapat menyelesaikan proposal ini.
9. Seluruh Bapak/Ibu Dosen Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU) beserta staff biro fakultas Ekonomi Jurusan Akuntansi, yang telah banyak memberikan ilmu pendidikan kepada peneliti, selama didalam proses belajar mengajar dikampus.

10. Terima kasih kepada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat yang telah memberikan kesempatan pada peneliti untuk mengadakan penelitian dalam hal menyelesaikan proposal ini

11. Terima kasih kepada seluruh teman-teman seperjuangan, khususnya Jumri Nasution, Yusmulyanto, Julfajri, Heri Syahputra, Muhammad Harmas, Tomi Hardiansyah, muhammad Afdal, Madan dan yang lain tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu baik secara moral ataupun moril sehingga peneliti dapat menyelesaikan proposal ini.

Akhirnya peneliti berharap semoga proposal ini dapat bermanfaat bagi kita semua dan apabila dalam penyelesaian proposal ini terdapat kata-kata yang kurang berkenan, peneliti mengharapkan maaf yang sebesar besarnya dan semoga Allah SWT senantiasa meridhoi kita semua, *Amin Ya Robbal Alamin.*

Medan, Februari 2017

Peneliti

## DAFTAR ISI

Halaman

<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>i</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>iv</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR GAMBAR .....</b>	<b>vii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Identifikasi Masalah.....	4
C. Batasan Masalah dan Rumusan Masalah .....	4
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	5
<b>BAB II LANDASAN TEORI.....</b>	<b>7</b>
A. Uraian Teoritis .....	7
1 Kajian Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) ..	7
a. Pengertian Pajak.. .....	7
b. Fungsi Pajak.. .....	8
c. Jenis Pajak.. .....	10
d. Pengertian Pajak Daerah.. .....	11
e. Macam-Macam Pajak Daerah.....	11
f. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).....	12
g. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) .....	13
h. Objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) .....	13
i. Dasar Pengenaan dan Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan.....	15

2. Kajian Kepatuhan Wajib Pajak.....	17
a. Kepatuhan Wajib Pajak.....	17
b. Kesadaran Wajib Pajak.....	17
c. Pengertian Wajib Pajak Patuh.....	17
d. Syarat Wajib Pajak Patuh.....	18
3. Pemungutan Pajak.....	20
1. Asas Pemungutan Pajak.....	20
2. Teori-teori yang mendukung pemungutan pajak.....	22
3. Sistem Pemungutan Pajak.....	23
4. Hambatan dalam Pemungutan Pajak.....	25
5. Dasar hukum pemungutan pajak.....	26
4. Pendapatan Asli Daerah.....	28
5. Penelitian Terdahulu.....	31
B. Kerangka Konseptual.....	31
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>23</b>
A. Pendekatan Penelitian.....	23
B. Definisi Operasional.....	23
C. Tempat dan Waktu Penelitian.....	24
E. Jenis dan Sumber Data.....	25
F. Teknik Pengumpulan Data.....	25
G. Teknik Analisis Data.....	26
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
A. Hasil Penelitian.....	26
1. Gambaran Umum Objek Penelitian.....	38
2. Sistem Pemungutan PBB Dinas Pendaptan Kab. Langkat.....	40
a. Pembuatan Perencanaan Pemungutan PBB.....	40
b. Pelaksanaan Pemungutan PBB Dinas Kab. Langkat.....	45
3. Evaluasi.....	47
4. Faktor penyebab rendahnya penerimaan PBB kab. Langkat	52
B. Pembahasan.....	53

<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>57</b>
A. Kesimpulan.....	57
B. Saran.....	57

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**

## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 Target Realisasi PBB Khusus Stabat 2014-2016.....	3
Tabel 3.1 Jadwal Kegiatan Penelitian.....	34
Tabel 4.1 Data Anggaran PBB tahun 2012-2016.....	44
Tabel 4.2 Target dan Realisasi Pendapatan Asli Daerah Kab. Langkat .....	48
Tabel 4.3 Target Kontribusi PBB Terhadap PAD Kab. Langkat.....	49

## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
<b>Gambar 2.1 Kerangka Berfikir .....</b>	<b>32</b>

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Sebagai salah satu negara yang berkembang, Indonesia telah menggalakkan pembangunan disegala bidang baik dalam bidang ekonomi, sosial, hukum maupun budaya. Pajak merupakan salah satu sumber pendapatan negara terbesar yang digunakan untuk membiayai kegiatan pemerintah, memajukan kesejahteraan umum serta mencerdaskan kehidupan bangsa sebagaimana yang tertuang dalam Undang-Undang Dasar 1945 alinea ke-4.

Berdasarkan fungsi pajak tersebut menggambarkan mengenai pentingnya pajak bagi kelangsungan hidup perekonomian negara. Guna memajukan perekonomian, maka pendapatan negara harus ditingkatkan karena semakin lama pengeluaran negara akan terus meningkat seiring dengan perkembangan zaman. Salah satu cara agar pendapatan negara meningkat adalah dengan meningkatkan pendapatan dari sektor pajak. Dalam upaya peningkatan penerimaan pajak harus diikuti dengan meningkatnya kesadaran masyarakat untuk membayar pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dengan meningkatnya kesadaran masyarakat dalam membayar pajak maka ikut serta meningkatkan kepatuhan Wajib Pajak dalam membayar pajak sehingga dapat meningkatkan pendapatan negara khususnya dari sektor pajak.

Salah satu pajak yang menjadi potensi sumber pendapatan negara kita yaitu Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang masuk dalam kategori pajak negara. Sejak tahun 2011 penarikan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dilimpahkan dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah sesuai dengan Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri nomor: 213/pmk07/2010, nomor: 58 tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Perdesaan dan Perkotaan sebagai Pajak Daerah.

Pajak daerah merupakan jenis pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerahnya, menurut undang-undang No 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah, pajak daerah yang selanjutnya disebut adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang – undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah. Sumber penerimaan daerah yang dapat menjamin keberlangsungan pembangunan didaerah dapat diwujudkan dalam bentuk Pendapatan Asli Daerah (PAD).

PAD memiliki peran penting dalam rangka pembiayaan pembangunan di daerah. Berdasarkan pada potensi yang dimiliki masing-masing daerah, peningkatan dalam penerimaan PAD ini akan dapat meningkatkan kemampuan keuangan daerah. Seiring dengan perkembangan perekonomian daerah yang semakin terintegrasi dengan perekonomian

nasional dan internasional, maka kemampuan daerah dalam mengoptimalkan pemanfaatan sumber-sumber penerimaan PAD menjadi sangat penting. Sumber-sumber penerimaan PAD tersebut dapat diuraikan lagi dalam bentuk penerimaan dari pajak daerah dan retribusi daerah. Berkaitan dengan penerimaan pajak bumi dan bangunan di Stabat sebagaimana masih banyak terlihat kekurangan-kekurangan yang ada didalamnya biasanya dalam penarikan PBB juga adanya SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang) *double*, juga adanya WP (wajib pajak) yang tidak taat

**Tabel 1.1**  
**Target Realisasi PBB terhadap PAD Khusus Stabat 2014-2016**

<b>Tahun</b>	<b>Target</b>	<b>PAD</b>	<b>Realisasi PBB</b>	<b>PBB %</b>	<b>PAD %</b>
<b>2014</b>	<b>1.511.000.000</b>	<b>38.547.000.000</b>	<b>1.109.869.608</b>	<b>73.45</b>	<b>34.73</b>
<b>2015</b>	<b>1.511.000.000</b>	<b>42.120.000.000</b>	<b>1.137.460.865</b>	<b>75.28</b>	<b>37.02</b>
<b>2016</b>	<b>1.897.000.000</b>	<b>45.973.000.000</b>	<b>1.243.695.301</b>	<b>65.56</b>	<b>36.96</b>

*Sumber Data : Dinas Pendapatan Daerah (DPD)*

Dilihat dari table diatas berdasarkan sumber dari Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat khususnya Stabat dapat dilihat target pada tahun 2015 mengalami kenaikan sebesar 73,45%, namun pada tahun 2016 realisasi pada Kabupaten langkat khususnya Stabat mengalami penurunan sebesar 65.56%.

Realisasi terendah dengan kriteria sedang pada tahun 2014 yaitu sebesar 34.73%. Dari hasil perhitungan ini realisasi terbesar terjadi pada tahun 2015 yaitu sebesar 37.02%. Sedangkan rata-rata kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebesar 35.87% yang menurut kriteria berarti cukup baik. Namun dari target realisasi untuk kota Stabat terus mengalami penurunan yang signifikan dari tahun 2014-2016. Ini akan berdampak pada Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Hasil realisasi pajak bumi dan bangunan terhadap pendapatan asli daerah dikategorikan sangat baik apabila rasio yang dicapai diatas 50%. Dikatakan baik apabila antara 40,10% sampai dengan 50%. Dan dikatakan cukup baik apabila antara 30,10%-40%.

Faktor lain yang mempengaruhi pendapatan asli daerah yaitu banyak nya masyarakat yang belum tahu sistem NJOP (nilai jual objek pajak) khususnya pajak bumi bangunan, dimana nilai jual objek pajak bumi bangunan perkotaan dan perdesaan tergantung pada kelas (tanah) tidak mengikuti sistem NJOP. Masyarakat lebih mengguakan sistem antar indifidu atau kekeluargaan, dimana harga jual tanah yang seharusnya tidak menjadi patokan dari NJOP. Karna banyak nya masyarakat yang belum mengetahui bagaimana sistem NJOP maka akan berpengaruh terhadap pendapatan asli daerah ( PAD)

Pemerintah dikabupaten langkat khususnya Stabat telah melakukan upaya untuk menambah pengetahuan bagi para wajib pajak, diantaranya melalui penyuluhan dengan tujuan agar para wajib pajak lebih mudah

mengerti dan lebih cepat mendapat informasi perpajakan. Informasi perpajakan tersebut tidak hanya berisi tentang kewajiban wajib pajak, namun juga terdapat penjelasan tentang pentingnya pajak bagi kehidupan berbangsa dan bernegara agar sekaligus dapat menimbulkan kesadaran dari dalam hati wajib pajak.

Untuk menjelaskan bagaimana pemungutan pajak bumi dan bangunan yang mengalami kenaikan dalam membayar pajak bumi bangunan yang berpengaruh terhadap pendapatan asli daerah (PAD) penulis tertarik dengan penelitian ini secara lengkap ditulis dengan judul **“Analisis Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Di Kabupaten Langkat”**

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan maka dapat didefinisikan masalah sebagai berikut :

1. Rendanya realisasi PBB terhadap PAD di kabupaten Langkat
2. Penyebab Rendanya realisasi PBB terhadap PAD di kabupaten Langkat
3. Meningkatkan sistem pemungutan pajak bumi bangunan di kabupaten langkat

### **C. Batasan dan Rumusan Masalah**

#### **Batasan Masalah**

Dalam penelitian ini, peneliti membatasi masalah yang akan diteliti tentang pemungutan pajak bumi dan bangunan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah

#### **Rumusan Masalah**

Untuk mencapai tujuan dari masalah yang telah dibatasi diatas, maka rumusan masalah dalam formulasi sebagai berikut :

1. Bagaimana sistem pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Langkat?
2. Apa penyebab rendahnya Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Langkat terhadap PAD?
3. Apakah faktor penyebab belum optimalnya realisasi penerimaan PBB di Kabupaten Langkat?

### **D. Tujuan dan manfaat Penelitian**

#### **Tujuan**

1. Untuk mengetahui bagaimana sistem pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Langkat.
2. Untuk mengetahui penyebab rendahnya Pajak Bumi dan Bangunan terhadap PAD
3. Untuk menganalisis penyebab rendahnya realisasi Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Langkat.

#### **Manfaat**

1. Bagi Penulis

Memperdalam ilmu pengetahuan mengenai pentingnya pemungutan pajak bumi bangunan untuk meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD)

2. Manfaat bagi kantor

Dapat memberikan tambahan pengetahuan dalam bidang perpajakan, khususnya mengatasi pemungutan pajak bumi bangunan untuk meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD).

3. Manfaat Bagi Peneliti Selanjutnya

Sebagai bahan referensi untuk menambah pengetahuan dan digunakan sebagai bahan masukan atau media informasi bagi peneliti selanjutnya.

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **A. Kajian Teoritis**

##### **1. Kajian Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)**

- a. Pengertian Pajak. Pajak memiliki pengertian atau definisi yang diberikan oleh para ahli, yang satu sama lain pada dasarnya memiliki tujuan yang sama yaitu merumuskan pengertian pajak, sehingga mudah untuk dipahami. Pengertian pajak secara umum adalah iuran wajib dari warga negara kepada negara berdasarkan undang-undang yang berlaku yang pelaksanaannya dapat dipaksakan tanpa mendapatkan imbalan secara langsung yang hasilnya digunakan untuk menyelenggarakan pemerintahan dan pembangunan nasional.

Pengertian pajak menurut Mardiasmo (2011 : hal 1) merumuskan:

“Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat balas jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk pengeluaran umum”.

Pengertian pajak menurut Abdul Rahman(2010 : hal 15)

merumuskan:

“Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung dengan tugas Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan”.

Menurut Undang-undang No.28 Tahun 2007

“Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Dari pengertian pajak tersebut, dapat disimpulkan bahwa pajak memiliki unsur sebagai berikut:

- 1). Iuran dari rakyat kepada kas negara,
- 2). Dapat dipaksakan dalam pemungutannya,
- 3)Tanpa mendapatkan balas jasa (kontraprestasi),
- 4). Digunakan untuk pengeluaran umum dan memakmurkan rakyat.

#### b. Fungsi Pajak

Fungsi pajak berarti kegunaan atau manfaat pajak itu sendiri. Pada umumnya terdapat dua fungsi pajak yaitu:

- 1). Fungsi Penerimaan Pajak berfungsi sebagai sumber dana bagi pemerintah yangdiperuntukkan bagi pembiayaan pengeluaran-pengeluaranpemerintah. Sebagai contoh yaitu dimasukkannya pajak dalamAPBN sebagai penerimaan dalam Negeri.
- 2). Fungsi Mengatur Pajak berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi. Sebagai contoh yaitu dikenakan pajak yang lebih tinggi terhadap minuman keras dan barang mewah agar jumlahnya dapat ditekan.

Sedangkan Menurut Aristanti Widyaningsih dalam bukunya Drs. Dwikora Harjo (2013, Hal. 9) terdapat lima fungsi pajak, yaitu:

a. Fungsi penerimaan (budgeter)

Pajak berfungsi sebagai sumber dana yang di peruntukkan bagi pembiayaan pengeluaran-pengeluaran pemerintah. Dalam APBN, pajak merupakan sumber penerimaan dalam negeri.

b. Fungsi mengatur (regulator)

Pajak berfungsi sebagai alat untuk mengatur dan melaksanakan kebijakan dibidang social dan ekonomi.

c. Fungsi Stabilitas

Fungsi ini berhubungan dengan kebijakan untuk menjaga stabilitas negara (melalui dana yang diperoleh dari pajak)m sehingga laju inflasi dapat dikendalikan.

d. Fungsi Redistribusi

Dalam fungsi redistribusi, lebih ditekankan unsur pemerataan dan keadilan dalam masyarakat. Fungsi ini terlihat dari adanya lapisan tarif dalam pengenaan pajak.

e. Fungsi Demokrasi

Pajak dalam fungsi demokrasi merupakan wujud sistem gotong royong. Fungsi ini dikaitan dengan tingkat pelayanan pemerintah kepada masyarakat pembayar pajak.

### c. Jenis Pajak

Sesuai dengan asas pemungutan pajak, maka di Indonesia ditetapkan berbagai pengelompokan pajak agar dapat membedakan antara pajak yang satu dengan pajak yang lain. Jenis pajak dapat digolongkan menjadi 3 macam yaitu:

- 1) Menurut Golongannya pajak dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu :
  - a) Pajak Langsung, yaitu pajak yang harus dipikul sendiri oleh wajib pajak dan tidak dapat dilimpahkan kepada orang lain.
  - b) Pajak Tidak Langsung, yaitu pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain.
- 2) Menurut Sifatnya pajak dibedakan menjadi dua macam, yaitu :
  - a) Pajak Subyektif, yaitu pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subyeknya dalam arti memperhatikan keadaan diri wajib pajak.
  - b) Pajak Objektif, yaitu pajak yang berpangkal pada objeknya tanpa memperhatikan keadaan diri wajib pajak.
- 3) Menurut Lembaga Pemungutnya pajak dibedakan menjadi dua macam, yaitu :
  - a) Pajak Pusat, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara.
  - b) Pajak Daerah, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah.

#### d. Pengertian Pajak Daerah

Menurut Undang-undang No 28 tahun 2009

“Pajak Daerah adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Menurut Erly Suandy (2013: 262)

“Pajak Daerah adalah iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada Daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan daerah.”

Dari pengertian Pajak Daerah diatas dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan pajak daerah adalah iuran wajib yang dibayarkan oleh orang pribadi atau badan yang pemungutannya dapat dipaksakan sesuai dengan undang-undang yang berlaku dan digunakan untuk menyelenggarakan pemerintahan daerah serta untuk memakmurkan rakyat.

#### e. Macam-macam Pajak Daerah

Pajak Daerah merupakan pajak iuran yang dibayarkan kepada daerah tanpa mendapatkan imbalan secara langsung. Berdasarkan undangundang no 28 tahun 2009 pajak daerah digolongkan dalam dua golongan terdiri dari:

##### 1) Pajak Provinsi

Pajak Provinsi terdiri dari lima macam pajak, yaitu :

##### a) Pajak Kendaraan Bermotor;

- b) Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor;
- c) Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor;
- d) Pajak Air Permukaan; dan
- e) Pajak Rokok.

2) Pajak Kabupaten/Kota

Pajak Kabupaten/Kota saat ini terdiri dari sebelas macam, yaitu :

- a) Pajak Hotel;
- b) Pajak Restoran;
- c) Pajak Hiburan;
- d) Pajak Reklame;
- e) Pajak Penerangan Jalan;
- f) Pajak Mineral bukan Logam dan Batuan;
- g) Pajak Parkir
- h) Pajak Air Tanah;
- i) Pajak Sarang Burung Walet;
- j) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan; dan
- k) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

f. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Menurut Waluyo (2010 hal 218)

“Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan kepada orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan atau memperoleh manfaat atas bumi, dan atau memiliki menguasai, dan atau memperoleh manfaat atas bangunan”

Menurut undang-undang no. 28 tahun 2009 Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan merupakan pajak atas bumi dan atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan. Berdasarkan pengertian pajak bumi dan bangunan diatas maka dapat disimpulkan bahwa pajak bumi dan bangunan adalah pajak atas bumi dan bangunan yang dimiliki atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan. Dengan pengertian bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan wilayah kabupaten atau kota, serta bangunan merupakan konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah atau perairan wilayah kabupaten atau kota.

g. Subyek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Subyek Pajak Bumi dan Bangunan dalam Undang-undang No. 28 tahun 2009 adalah orang atau badan yang secara nyata :

- 1) Mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau;
- 2) Memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau;
- 3) Memiliki, menguasai atas bangunan, dan/atau;
- 4) Memperoleh manfaat atas bangunan.

h. Objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah objek yang dikenai atas Pajak Bumi dan Bangunan. Berdasarkan Pasal 77 Undang-undang No. 28 tahun 2009 Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

adalah 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.

Yang termasuk dalam pengertian Bangunan adalah:

- 1) Jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya, yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks Bangunan tersebut;
- 2) Jalan tol;
- 3) Kolam renang;
- 4) Pagar mewah;
- 5) Tempat olahraga;
- 6) Galangan kapal, dermaga;
- 7) Taman mewah;
- 8) Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak, dan;
- 9) Menara.

Sedangkan Objek Pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah pajak yang:

- 1) Digunakan oleh Pemerintah dan Daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan;
- 2) Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;

- 3) Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu;
- 4) Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
- 5) Digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik, dan;
- 6) Digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan.

i. Dasar Pengenaan dan Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Pengertian Nilai Jual Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No. 12 tahun 1985 yang telah diubah dalam Undang-undang No. 12 tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, Nilai Jual Objek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Objek Pajak Pengganti. Besarnya NJOP digunakan sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan. Dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 523/KMK04/1998 tanggal 18 Desember 1998 tentang Penentuan Klasifikasi dan besarnya NJOP sebagai dasar pengenaan PBB telah diatur pokok-pokok:

- 1) Standar investasi adalah jumlah yang diinvestasikan untuk suatu

pembangunan dan atau penanaman dan atau penggalian jenis sumber daya alam atau budi daya tertentu, yang dihitung berdasarkan komponen tenaga kerja, bahan dan alat mulai dari awal pelaksanaan pekerjaan sampai tahap produksi atau menghasilkan.

- 2) Objek pajak bersifat khusus adalah objek pajak yang letak, bentuk, peruntukan dan atau penggunaannya mempunyai sifat dan karakteristik khusus.
- 3) Dalam hal objek pajak yang nilai jual per meter persegi lebih besar dari ketentuan NJOP, maka NJOP yang terjadi di lapangan digunakan sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.
- 4) Objek pajak sektor pedesaan dan perkotaan yang tidak bersifat khusus, NJOP ditentukan berdasarkan nilai indikasi rata-rata yang diperoleh dari hasil penilaian secara massal.
- 5) Besarnya NJOP sektor perkebunan, kehutanan, pertambangan serta usaha bidang perikanan, peternakan, dan perairan untuk area produksi dan atau area belum produksi, ditentukan berdasarkan nilai jual permukaan bumi dan bangunan ditambah dengan nilai investasi atau nilai jual pengganti atau dihitung secara keseluruhan berdasarkan nilai jual pengganti.
- 6) Untuk objek pajak tertentu yang bersifat khusus, NJOP dapat ditentukan berdasarkan nilai pasar yang dilakukan oleh pejabat fungsional penilai secara individual.

## 2. Kajian Kepatuhan Wajib Pajak

### a. Kepatuhan Wajib Pajak

Pramushinta dan Baldric Siregar, (2011 hal 173 ).Kepatuhan wajib pajak yaitu suatu ketaatan wajib pajak untuk melakukan peraturan-peraturan perpajakan yang diwajibkan untuk dilaksanakan berdasarkan Undang-undang perpajakan Dengan adanya kepatuhan maka secara tidak langsung penerimaan pajak akan berjalan dengan lancar karena kepatuhan wajib pajak telah menunjukkan bahwa wajib pajak telah melaksanakan kewajiban perpajakannya dengan baik. Kepatuhan wajib pajak yaitu kepatuhan perpajakan yang didefinisikan sebagai suatu keadaan dimana wajib pajak dapat memenuhi kewajiban perpajakannya dan melaksanakan hak perpajakannya sesuai dengan ketentuan yang ada.

### b. Kesadaran Wajib Pajak

Suyatmin, (2004).Kesadaran wajib pajak adalah suatu kondisi dimana wajib pajak mengetahui, mengerti dan mentaati ketentuan perpajakan yang berlaku serta memiliki kesungguhan dalam memenuhi kewajiban perpajakannya dengan cara membayar pajak secara tepat waktu dan tepat jumlah. Secara empiris telah dibuktikan bahwa makin tinggi kesadaran perpajakan wajib pajak maka makin tinggi tingkat kepatuhan wajib pajak

### c. Pengertian Wajib Pajak Patuh

Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan ditentukan untuk melakukan kewajiban perpajakan, termasuk pemungut pajak atau pemotong pajak tertentu. Abdul Rahman, (2010 hal 32).

“Wajib Pajak Patuh adalah Wajib Pajak yang ditetapkan oleh Direktur Jenderal Pajak sebagai Wajib Pajak yang memenuhi kriteria tertentu yang dapat diberikan pengembalian pendahuluan kelebihan pembayaran pajak. Setiap tahun pada akhir bulan Januari dilakukan penetapan Wajib Pajak Patuh. Fasilitas pelayanan sebagai Wajib Pajak Patuh baru dapat diberikan setelah Wajib Pajak ditetapkan sebagai Wajib Pajak Patuh. Penetapan Wajib Pajak Patuh berlaku untuk jangka waktu 2 (dua) tahun semenjak Wajib Pajak ditetapkan sebagai Wajib Pajak Patuh.

#### d. Syarat Wajib Pajak Patuh

Agar Wajib Pajak dapat ditetapkan sebagai Wajib Pajak Patuh maka harus memenuhi beberapa syarat. Menurut Fidel kriteria wajib pajak patuh (2010 hal 53) adalah sebagai berikut:

- 1) Tepat waktu dalam menyampaikan Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) dalam 3 (tiga) tahun terakhir.
- 2) Dalam tahun terakhir, penyampaian SPT Masa yang terlambat tidak lebih dari 3 (tiga) masa pajak untuk setiap jenis pajak dan tidak berturut-turut.
- 3) SPT Masa yang terlambat sebagaimana dimaksud dalam nomor 2 telah disampaikan tidak lewat dari batas waktu penyampaian SPT Masa, masa pajak berikutnya.
- 4) Tidak mempunyai tunggakan pajak untuk semua jenis pajak,

kecuali tunggakan pajak yang telah memperoleh izin mengangsur atau menunda pembayaran pajak, meliputi keadaan pada 31 Desember tahun sebelum penetapan sebagai Wajib Pajak Patuh dan tidak termasuk utang pajak yang belum melewati batas akhir pelunasan.

- 5) Tidak pernah dipidana karena telah melakukan tindak pidana di bidang perpajakan berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dalam jangka waktu 5 (lima) tahun terakhir.
- 6) Dalam hal laporan keuangan diaudit oleh Akuntan Publik atau Lembaga Pengawas Keuangan Pemerintah dengan pendapat Wajar Tanpa Pengecualian (WTP) selama 3 (tiga) tahun berturut-turut, dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a) Laporan Keuangan yang diaudit harus disusun dalam bentuk panjang dan menyajikan rekonsiliasi laba rugi komersial dan fiskal bagi wajib pajak yang wajib menyampaikan SPT.
  - b) Pendapat Akuntan atas Laporan Keuangan yang diaudit ditandatangani oleh Akuntan Publik yang tidak sedang dalam pembinaan lembaga pemerintah pengawas Akuntan Publik.

### 3. Pemungutan Pajak

#### 1. Asas pemungutan pajak

Dalam pemungutan pajak memiliki beberapa asas, Adapun asas pemungutan pajak yang diungkapkan Waluyo (2011:16)

sebagai berikut:

#### 1. Asas Tempat Tinggal

Negara-negara mempunyai hak untuk memungut atas seluruh penghasilan Wajib Pajak berdasarkan tempat tinggal Wajib Pajak. Wajib Pajak yang bertempat tinggal di Indonesia dikenai pajak atas penghasilan yang diterima atau diperoleh, yang berasal dari Indonesia atau berasal dari luar negeri.

#### 2. Asas Kebangsaan

Pengenaan pajak dihubungkan dengan suatu negara. Asas ini diberlakukan kepada setiap orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia untuk membayar pajak.

#### 3. Asas Sumber Negara

Mempunyai hak untuk memungut pajak atas penghasilan yang bersumber pada suatu negara yang memungut pajak. Dengan demikian, Wajib Pajak menerima atau memperoleh penghasilan dari Indonesia

Untuk dapat mengenakan pajak kepada masyarakat, dibutuhkan dasardasar yang mengatur dalam menjalankan wewenang yang merupakan asas pemungutan pajak. Dari penjelasan di atas dalam asas tempat tinggal bahwa negara memiliki hak untuk memungut pajak yang merupakan kewajiban dari wajib pajak yaitu masyarakat yang tinggal di suatu tempat. Jika seseorang tinggal di Indonesia maka orang tersebut wajib membayar pajak kepada negara atas penghasilan yang diperoleh baik berasal dari Indonesia maupun berasal dari luar negeri. Asas kebangsaan diperuntukkan bagi warganegara asing yang tinggal di Indonesia. Pembayaran pajak yang menjadi landasan pengenaan pajak adalah status kewarganegaraan dari orang atau badan yang memperoleh penghasilan. Pada asas sumber negara merupakan objek pajak yang timbul atau berasal dari negara itu.

Seseorang atau badan akan dikenakan pajak ini apabila penghasilan yang diperoleh bersumber dari negara tersebut yang bersangkutan.

## 2. Teori-Teori yang Mendukung Pemungutan Pajak

Ada beberapa teori yang mendukung adanya pemungutan Pajak yang dilakukan oleh negara kepada warga negaranya. Hal ini diungkapkan oleh Mardiasmo (2006:3) bahwa terdapat beberapa teori yang memberikan justifikasi pemberian hak kepada negara untuk memungut pajak. Teori-teori tersebut antara lain:

### 1. Teori Asuransi

Negara melindungi keselamatan jiwa, harta benda, dan hak-hak rakyatnya. Oleh karena itu rakyat harus membayar pajak yang diibaratkan sebagai suatu *premi asuransi* karena memperoleh jaminan perlindungan tersebut.

### 2. Teori kepentingan

Pembagian beban pajak kepada rakyat didasarkan pada kepentingan ( misalnya perlindungan) masing-masing orang. Semakin besar kepentingan seseorang terhadap negara, makin tinggi pajak yang harus di bayar.

### 3. Teori Daya Pikul

Beban pajak semua orang harus sama beratnya, artinya pajak harus dibayar sesuai dengan daya pikul masing-masing orang. Untuk mengukur daya pikul dapat digunakan 2 pendekatan yaitu:

- a. Unsur objektif, dengan melihat besarnya penghasilan atau\ kekayaan yang dimiliki oleh seseorang
- b. Unsur subjektif, dengan memperlihatkan besarnya kebutuhan materiin yang harus dipenuhi.

#### 4. Teori bakti

Dasar keadilan pemungutan pajak terletak pada hubungan rakyat dengan negaranya. Sebagai warga negara yang berbakti, rakyat harus selalu menyadari bahwa pembayaran pajak adalah sebagai suatu kewajiban.

#### 5. Teori asas daya beli

Dasar keadilan terletak pada akibat pemungutan pajak. Maksudnya memungut pajak berarti menarik daya beli dari rumah tangga masyarakat untuk rumah tangga negara. Selanjutnya negara akan menyalurkannya kembali ke masyarakat dalam bentuk pemeliharaan kesejahteraan masyarakat. Dengan demikian kepentingan seluruh masyarakat lebih diutamakan.

### 3. Sistem Pemungutan Pajak

Sistem pemungutan pajak dibagi menjadi tiga cara menurut Waluyo (2005:17), yaitu:

#### a. *Official Assessment System*

Sistem ini merupakan sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang. Penggunaan sistem ini biasanya digunakan

oleh pajak bumi dan bangunan, karena melibatkan masyarakat dari semua lapisan yaitu mereka memiliki, menguasai atau mengambil manfaat dari bumi dan bangunan selaku subjek pajak.

Ciri-ciri *Official Assessment System*:

- 1) Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang berada pada fiskus yaitu pemerintah (kantor pajak).
- 2) Wajib pajak bersifat pasif.
- 3) Utang pajak timbul setelah dikeluarkan surat ketetapan pajak oleh fiskus.

*b. Self Assessment System*

Sistem ini merupakan pemungutan pajak yang memberi wewenang, kepercayaan, tanggung jawab kepada wajib pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang harus dibayar. Penggunaan *self assessment system* ini merupakan cara yang menuntut warganya untuk bisa melakukan pemenuhan kewajiban pajak sendiri. Penggunaan sistem ini memerlukan kesadaran yang penuh dari masyarakat yang merupakan wajib pajak.

*c. With holding System*

Sistem ini merupakan sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ke tiga untuk memotong atau memungut besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak. Dalam sistem ini, wajib pajak bersifat pasif pula, namun yang melakukan

tanggung jawab untuk melakukan pemotongan pajak adalah pihak ke tiga.

Selain beberapa cara pemungutan pajak yang diutarakan diatas, dalam buku Mardiasmo (2011:15)

dijelaskan bahwa dalam pemungutan pajak dilarang diborongkan. Sehingga, setiap wajib pajak wajib membayar pajak yang terutang berdasarkan surat ketetapan pajak atau dibayarkan sendiri oleh wajib pajak berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan.

Wajib pajak yang memenuhi kewajiban perpajakan berdasarkan ketetapan Kepala Daerah dibayar dengan menggunakan Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKDP) atau dokumen lain yang dipersamakan berupa karcis dan nota perhitungan. Wajib Pajak yang memenuhi kewajiban perpajakan sendiri dibayarkan dengan menggunakan Surat Pemberitahuan Pajak (SPTPD), Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB), dan/atau Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan (SKPDKBT).

#### 4. Hambatan-Hambatan Dalam Pemungutan Pajak

Terdapat beberapa hambatan dalam pemungutan pajak yang berpengaruh pada nilai pajak yang diperoleh. Menurut Mardiasmo (2006:8) hambatan hambatan tersebut yaitu:

##### 1. Perlawanan pasif

Masyarakat enggan (pasif) membayar pajak yang dapat disebabkan antara lain:

##### a. Perkembangan intelektual dan moral masyarakat

- b. Sistem perpajakan yang (mungkin) sulit dipahami masyarakat
- c. Sistem kontrol tidak dapat dilakukan atau dilaksanakan dengan baik

## 2. Perlawanan aktif

Perlawanan aktif meliputi semua usaha dan perbuatan yang secara langsung ditujukan kepada fiskus dengan tujuan untuk menghindari pajak. Bentuknya antara lain:

- a. *Tax avoidance*, usaha meringankan beban pajak dengan tidak melanggar undang-undang
- b. *Tax evasion*, usaha meringankan beban pajak dengan cara melanggar undang-undang (menggelapkan pajak)

## 5. Dasar Hukum Pemungutan Pajak

Menurut Suparno (2012: 71) terdapat beberapa dasar hukum atau ketentuan lain yang mengatur tentang penagihan pajak di Indonesia, antara lain:

- 1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2000 tanggal 2 Agustus 2000 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan yaitu Pasal 18 tentang Surat Ketetapan Pajak (SKP), Pasal 20 tentang penagihan seketika dan sekaligus, Pasal 21 tentang hak *preference* ( Hak mendahului ) dan Pasal 22 tentang Daluwarsa Penagihan. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 3984)
- 2) Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2000 tanggal 2 Agustus 2000 tentang Perubahan Atas Undang – undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Dengan Surat Paksa. ( Lembaran Negara Republik

Indonesia Tahun 2000 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 3987)

- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 135 Tahun 2000 tanggal 20 Desember 2000 tentang Tata Cara Penyitaan Dalam Rangka Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara 72 Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 247, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4049)
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 136 Tahun 2000 tanggal 20 Desember 2000 tentang Tata Cara Penjualan Barang Sitaan yang dikecualikan dari penjualan secara lelang dalam Rangka Penagihan Pajak dengan Surat Paksa ( Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 248, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4050)
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 137 Tahun 2000 tanggal 26 Desember 2000 tentang Tempat dan Tata Cara Penyanderaan, Rehabilitasi Nama Baik Penanggung Pajak dan Pemberian Ganti Rugi Dalam Rangka Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 249, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4051)
- 6) Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-325/PJ/2000 tentang Tata Cara Pemberian Anggaran atau Penundaan Pembayaran Pajak, tanggal 30 April 2000.
- 7) Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 565/KMK.04/2000 tanggal 26 Desember 2000 tentang Tata Cara Penghapusan Piutang Pajak dan Penetapan besarnya Penghapusan.
- 8) Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 565/KMK.04/2000 tentang Syarat-syarat Tata Cara Pengangkatan dan Pemberhentian Juru Sita, tanggal 26 Desember 2000.

- 9) Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak nomor SE-13/PJ.75/1998 tanggal 20 November 1998 tentang Jadwal Waktu Pelaksanaan Penagihan Pajak.
- 10) Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 564/KMK.04/2000 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penagihan Seketika dan Sekaligus dan Pelaksanaan Surat Paksa, tanggal 26 Desember 2000.
- 11) Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 564/KMK.04/2000 tentang Tata Cara Pelaksanaan Surat Paksa dan Penyitaan di luar Wilayah Kerja Pejabat Yang Menerbitkan Surat Paksa, tanggal 26 Desember 2000.

### 3. Pendapatan Asli Daerah

Pendapatan Asli Daerah (PAD) bersumber dari pajak dan retribusi daerah serta hasil usaha daerah sendiri. Pajak daerah merupakan jenis pajak yang dipungut oleh Pemerintah Daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerahnya. Menurut Undang-undang No. 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Restribusi Daerah, Pajak Daerah yang selanjutnya disebut adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dalam hal ini ciri-ciri dari pajak daerah meliputi pajak daerah berasal dari pajak negara yang diserahkan kepada daerah

sebagai pajak daerah, penyerahan dilakukan berdasarkan undang-undang, pajak daerah dipungut oleh daerah berdasarkan kekuatan undang-undang dan atau peraturan hukum lainnya, hasil pungutan pajak daerah dipergunakan untuk membiayai penye-lenggaraan urusan-urusan rumah tangga daerah atau untuk membiayai pengeluaran daerah sebagai badan hukum politik.

#### 1 Tinjauan Sumber-Sumber Pendapatan Asli Daerah

Sumber pendapatan daerah merupakan semua hal yang dapat memberikan kontribusi berupa potensi-potensi yang perlu digali dan digunakan untuk keperluan pembangunan daerah. Menurut Abdul Halim (2004:94) bahwa Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah penerimaan yang diperoleh daerah dari sumber-sumber dalam wilayahnya sendiri yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang 28 berlaku. Dengan demikian peneliti dapat menyimpulkan bahwa pendapatan asli daerah merupakan semua penerimaan keuangan suatu daerah, dimana sumber penerimaan keuangan itu berasal dari potensipotensi yang ada di daerah tersebut seperti pajak daerah, retribusi daerah dan lain-lain, serta penerimaan keuangan tersebut diatur oleh peraturan daerah.

Pengertian pendapatan asli daerah berdasarkan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pusat dan Daerah Pasal 1 angka 18 bahwa “Pendapatan asli daerah, selanjutnya disebut PAD adalah pendapatan yang diperoleh daerah

yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan”

Sumber pendapatan asli daerah menurut Pasal 157 Undang-Undang Nomor 32 tahun 2004 merupakan sumber keuangan daerah yang digali dari dalam wilayah daerah yang bersangkutan yang terdiri dari:

a) Hasil pajak daerah, yaitu iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang, serta dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundangundangan yang berlaku, yang kemudian digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah dan pembangunan daerah;

b) Hasil retribusi daerah, yaitu pungutan daerah sebagai suatu pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan atau diberikan oleh pemerintah daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan.

c) Hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, penerimaan daerah yang berasal dari pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan.

d) Lain-lain pendapatan asli daerah yang sah, pendapatan ini merupakan penerimaan daerah yang berasal dari lain-lain milik pemerintah daerah.

## 5. Penelitian Terdahulu

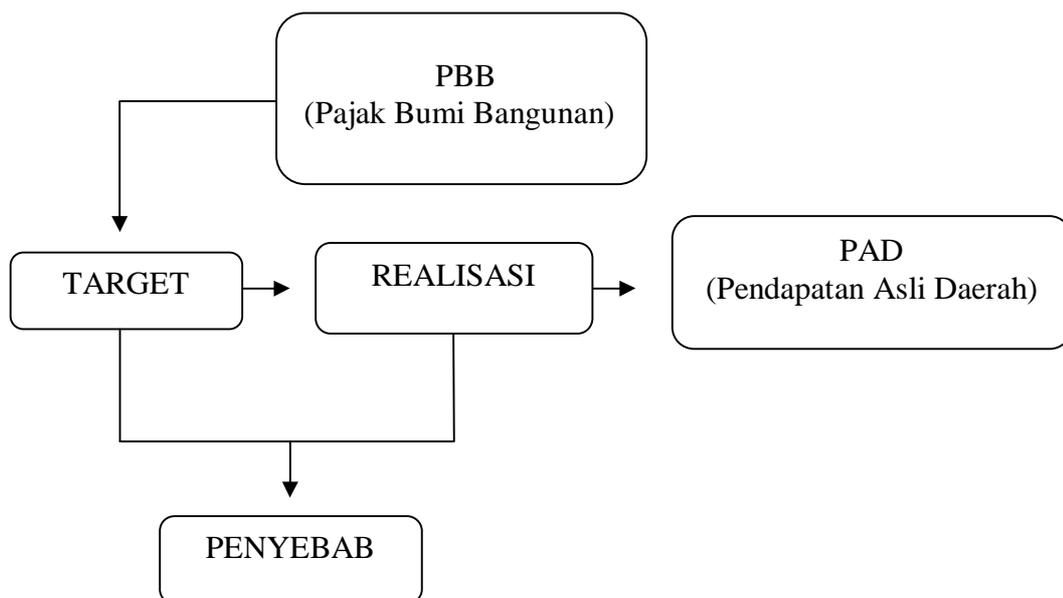
Nama Peneliti	Variabel Penelitian	Hasil Penelitian
Tenny Putri Astutik	Variabel independen adalah pajak daerah dan realisasi untuk meningkatkan pendapatan asli daerah	Efektivitas pemungutan pajak bumi dan bangunan dilihat dari ketrampilan aparatur dalam memungut pajak PBB dan pemberitahuan kepada wajib pajak, Kota Malang sudah dinilai sangat efektif dalam memberikan pelayanan seperti penyampaian atau penyuluhan kepada masyarakat melalui media elektronik dan media massa.
Adelia Shabrina Prameka	Variabel Independent pajak daerah dan Retribusi daerah.	Hasil penelitian menunjukkan bahwa kontribusi dan efektifitas pajak daerah dan retribusi daerah terhadap pendapatan asli daerah (PAD) kabupaten malang yang di sesuaikan dengan Undang-undang dan peraturan daerah
Mohammad Riduansyah	Variabel Independent pajak daerah dan retribusi daerah variabel independent peningkatan pendapatan asli daerah	Kontribusi penerimaan pajak daerah dan realisasi daerah terhadap perolehan PAD pemerintahan kota Bogor mengalami peningkatan yang signifikan dengan rata-rata kontribusi 27.78 pertahun sedangkan pendapatan yang berasal dari komponen realisasi daerah pada kurun waktu yang sama memberikan kontribusi rata-rata

**B. Kerangka Konseptual**

Kerangka berpikir merupakan sineta tentang hubungan antara variabel yang disusun dari berbagai teori yang telah dideskripsikan berdasarkan teori. Penelitian ini adalah penelitian deskriptif, salah satu

cara penelitian dengan menggambarkan serta menginterpretasi suatu objek sesuai dengan kenyataan yang ada, tanpa dilebih-lebihkan. Peneliti hanya menggunakan relasi antar variabel, mengembangkan suatu teori yang telah dikemukakan dan memiliki validitas universal. Penelitian dengan menggunakan metode deskriptif dijalankan dengan mengumpulkan data yang kemudian di deskriptifkan, hal ini dilakukan agar peneliti dapat mengerti fakta yang terjadi pada suatu masalah yang terjadi. Setelah objek tersebut diteliti, maka mereka melaporkan data tersebut apa adanya sesuai dengan kenyataan.

**Gambar 2.1**



## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Pendekatan Penelitian**

Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian deskriptif yang dilakukan dengan mengumpulkan dan menyajikan data yang diterima dari Dinas Pendapatan Daerah berupa data-data jumlah target realisasi daerah, sehingga memberikan gambaran yang cukup jelas untuk penulis menganalisis serta membandingkan dengan teori yang ada.

Menurut Azuar Juliandi dkk (2014, hal 86) Penelitian deskriptif berarti menganalisis data untuk permasalahan variabel-variabel mandiri. Peneliti tidak bermaksud untuk menganalisis hubungan atau keterkaitan variabel.

#### **B. Definisi Operasional Variabel**

Definisi operasional adalah suatu usaha untuk melakukan pendekatan sejumlah variabel berpengaruh terhadap variabel lainnya. Untuk mempermudah dalam membahas penelitian ini, maka definisi dari penelitian tersebut adalah :

1. Pendapatan daerah yang mencakup pajak bumi bangunan merupakan sumber penerimaan daerah yang digunakan untuk modal dasar pemerintah dalam membiayai pembangunan daerah.



## **D. Jenis dan Sumber Data**

### **a. Jenis data**

Jenis data yang digunakan adalah data yang kuantitatif yaitu data yang dihitung berupa data jumlah target realisasi

### **b. Sumber Data**

dalam penelitian terdapat dua sumber data, yaitu sumber data primer dan sumber data skunder, dalam penelitian ini menggunakan sumber data primer dan skunder yaitu data yang diperoleh berupa data dokumentasi jumlah hasil dari target realisasi

## **E. Teknik Pengumpulan Data**

Dalam penelitian ini teknik pengumpulan data dengan mengadakan pencatatan yang bersumber dari arsip, dokumen, faktur, dan laporan realisasi dengan jumlah target dan realisasi pendapatan pajak bumi dan bangunan.

### **1. Teknik Dokumentasi**

Penelitian yang dilakukan dengan cara mengumpulkan data atau dokumen-dokumen bukti lainnya yang di dapat dari perusahaan berupa realisasi dan target penerimaan pajak.

### **2. Teknik Wawancara**

Yaitu dengan melakukan tanya jawab dan diskusi secara langsung dengan pegawai kantor Dinas Pendapatan Daerah Metode

inidigunakan untuk memperoleh data dan keterangan yang lengkap sesuai dengan judul penelitian.

Kisi –Kisi Wawancara

1. Apa faktor-faktor yang meningkatkan PAD?
2. Bagaimana sistem pemungutannya?
3. Bagaimana strategi pemungutannya?
4. Mengapa realisasi PAD tidak terdaftar realisasi PBB dari tahun 2012, apa penyebabnya?
5. Bagaimana nilai jual tanah dengan sistem NJOP di Langkat?

#### **F. Teknik Analisis Data**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis dan sdekriptif dimana hanya terbatas pada perhitungan persentase yang selanjutnya menggunakan pemikiran logis untuk menggambarkan, menjelaskan, dan menguraikan secara mendalam tentang keadaan yang sebenarnya, kemudian ditarik suatu kesimpulan sehingga dapat diperoleh suatu penyelesaian atas masalah yang ada.

Berikut adalah tahapan analisis data penelitian yang dilakukan dengan cara:

1. Pengumpulan data penelitian dengan metode wawancara terhadap salah satu pegawai di Dinas Pendapatan Daerah mengenai Permasalahan yang menakup tentang pajak bumi bangunan

2. Melakukan observasi seluruh data yang tersedia dari berbagai sumber pada perusahaan yang berkenaan dengan masalah penerapan pajak bumi bangunan.
3. Analisis hasil temuan dan menjabarkan temuan-temuan penelitian dalam bentuk analisis konseptual dan teoritis.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. HASIL PENELITIAN**

##### **1. Gambaran Umum Objek Penelitian**

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Pajak Negara yang dikenakan terhadap Bumi dan Bangunan berdasarkan Undang –Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang –Undang Nomor 12 Tahun 1994. PBB adalah pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terhutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah dan atau bangunan. Keadaan subjek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besarnya pajak.

Sebagaimana kita ketahui bahwa Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak pusat yang dikenakan bagi setiap warga Negara atas kekayaan alam yang dimilikinya, yang mana pajak pusat ini sudah diatur dalam Undang –Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1985 yang disempurnakan dengan Undang –Undang Nomor 12 Tahun 1994 dalam pasal 18 ayat 1 tentang Pembagian Hasil Penerimaan Pajak, bahwa hasil Penerimaan Pajak merupakan penerimaan Negara yang dibagi antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, dengan imbalan pembagian sekurang –kurangnya 90% (sembilan puluh persen) untuk Pemerintah

Daerah Tingkat II dan Pemerintah Daerah tingkat I sebagai pendapatan daerah yang bersangkutan.

Pajak Bumi dan Bangunan adalah Pajak Negara yang sebagian besar penerimaannya merupakan pendapatan daerah yang antara lain dipergunakan untuk penyediaan fasilitas yang dinikmati oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

Dinas pendapatan daerah kabupaten langkat mempunyai tugas melaksanakan sebagian urusan rumah tangga daerah dalam bidang pendapatan daerah dan keuangan daerah serta tugas tugas lain yang diserahkan oleh kepala daerah

Untuk melenggarakan tugas pokok sebagaimana diatas dinas pendapatan daerah kabupaten langkat mempunyai fungsi lain sebagai berikut:

- a. Melakukan perumusan kebijakan teknis, pemberian bimbingan dan pembinaan, perancangan kordinasi, dan tugas-tugas bidang pasar sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku
- b. Melakukan tugas pelaksanaan dan pengendalian oprasional dibidang pendapatan, penetapan, pembukaan pelaporan penerimaan atas pajak daerah, dan pendapatan asli daerah lainnya sertapengelolaan dan pengembangan pasar
- c. Membantu melakukan pekerjaan pendapatan objek dan subjek PBB yang dilakukan oleh kiroktorat jendral/ Direktorat PBB

dalam hal menyampaikan dan menerima kembali SPOP wajib pajak

- d. Membantu menyampaikan SPT, SKP, STP dan sarana Administrasi PBB lainnya yang diterbitkan oleh dinas pajak kepada wajib pajak serta membantu melakukan penyampaian DHPP PBB
- e. Melakukan penyuluhan mengenai pajak, retribusi daerah dan pendapatan daerah lainnya serta PBB
- f. Melakukan tugas kesetaraan/ tata usaha
- g. Menyusun serta menyiapkan rencana-rencana strategi dan strategi dan rencana kerja Dinas Pendapatan Daerah.

## **2. Sistem pemungutan PBB Dinas Pendapatan Kabupaten Langkat**

### **a. Pembuatan perencanaan pemungutan PBB**

pemungutan Pajak merupakan sumber penerimaan yang dapat diperoleh secara terus menerus dan dapat dikembangkan secara optimal sesuai kebutuhan pemerintah serta kondisi masyarakat. Hasil Penerimaan PBB antara Pemerintah Pusat dan Daerah disebutkan bahwa hasil Penerimaan PBB merupakan Penerimaan Negara dan disetor sepenuhnya ke rekening Kas Negara. Dapat diketahui realisasi Penerimaan Pajak paling tinggi adalah dari Pajak Bumi dan Bangunan hal ini di karenakan hanya menangani wajib pajak badan dimana kewajiban perpajakan relative lebih besar dari pada wajib pajak orang pribadi. Secara keseluruhan

penerimaan pajak sudah tinggi, hal ini bisa dilihat dari pencapaian target penerimaan pajak.

Pendapatan asli PBB merupakan bersumber dari pendapatan asli daerah dan lain-lain yang sah. Dari data laporan perbulan yang diterima dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Stabat maka dapat diperoleh gambaran dari Pajak Daerah, Retribusi Daerah, Hasil pengelolaan kekayaan yang dipisahkan, dan Pendapatan Daerah yang sah

Penyusunan anggaran dasar pajak bumi dan bangunan yang dilakukan Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat mempunyai tugas melaksanakan urusan rumah tangga daerah dalam bidang pendapatan daerah. Untuk menyelenggarakan tugas pokok Dinas Pendapatan Daerah mempunyai fungsi sebagai berikut:

1. Melakukan tugas perencanaan dan pengendalian operasional dibidang pendapatan, penetapan, pembukuan pelaporan penerimaan atas pajak daerah, retribusi daerah, dan pendapatan asli daerah.
2. Membantu melakukan pekerjaan pendapatan objek dan subjek PBB yang dilaksanakan oleh direktorat PBB dalam hal menyampaikan dan menerima kembali SPOP wajib pajak
3. Membantu menyampaikan SPT, SKP, STP, dan sarana Admistrasi PBB lainnya yang di terbitkakan oleh Dinas Pajak kepada wajib pajak serta membantu melakukan penyampaian DHPP PBB serta koordinasi penagihan PBB yang dilimpahkan mentri keuangan kepada daerah,

kepada petugas pemungutan pajak, retribusi daerah, dan pendapatan daerah lainnya.

4. Melakukan penyuluhan mengenai pajak, retribusi daerah, dan pendapatan daerah lainnya serta PBB
5. Menyusun serta menyiapkan rencana-rencana strategis dan rencana kerja Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat

Perencanaan pemungutan Pajak bumi dan bangunan pada dasarnya dilakukan oleh Dinas yang mengkoordinasikan pengendalian kegiatan dan melaksanakan tugas pemerintahan kabupaten dibidang pengelolaan keuangan serta tugas pembantuan yang ditetapkan oleh kepala daerah

Adapun bagian tata usaha yang berkegiatan melakukan tugas pokok dalam pemungutan Pajak bumi dan bangunan:

1. Bagian Umum mempunyai tugas pokok melaksanakan urusan surat-menyurat, kearsipan, pembayaran gaji karyawan, perjalanan dinas, pengadaan, pengendalian, pemeliharaan, perlengkapan dan urusan keuangan.
2. Bagian Tata Laksana melakukan tugas pokok melaksanakan penetapan organisasi, menghimpun perencanaan, pelaksanaan evaluasi, akuntabilitas kerja dan membuat laporan.
3. Bagian Pendataan, mempunyai tugas melaksanakan kegiatan pendaftaran, pendataan wajib pajak daerah, pendapatan objek pajak daerah, penetapan jumlah pajak serta membantu melaksanakan

pendataan objek dan subjek PBB yang dilaksanakan oleh direktorat jendral pajak,

4. Bagian Penetapan, mempunyai tugas pokok melaksanakan perhitungan dan penetapan jumlah pajak daerah yang terhutang serta mengitung besarnya angsuran atas pemohon wahib pajak daerah serta menata usaha jumlah ketetapan PBB yang penagihannya dilimpahkan kepada daerah berdasarkan surat pemberitahuan pajak terhitung (SPPT)
5. Bagian Penagihan merupakan unsur pelaksana dibidang pangihan yang menjalankan tugas nya berada dibawah dan tanggung jawab kepada kepala daerah. Dan juga melaksanakan penagihan pajak daerah yang melampaui batas waktu, jatuh tempo, melayani keberatan permohonan banding serta mengumpulkan dan mengolah data sumber-sumber pendapatatan asli daerah lainnya diluar pajak daerah
6. Bagian Pembinaan dan Pengawasan, adalah unsur pelaksana dalam bidang pembinaan dan pengawasan yang dipimpin oleh seorang kepala bagian dinas yang dalam menjalankan tugasnya yang berada dalam tanggung jawab kepada kepala dinas. Adapun bagian dari dinas Pembinaan dan pengawasan:
  - a. Seksi perizinan yang mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat dibidang perizinan pedagang baik luar mau pun didalam pasar
  - b. Seski pembinaan dan pengembangan pasar yang mempunyai tugas dibidang pasar, menangani pembinaan dan pengembangan pasar

berdasarkan kebijakan yang di tetapkan oleh Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat

- c. Seski perencanaan dan pengendalian oprasional (P2O) yang mempunyai tugas pokok dalam perencanaan dan pengendalian pasar.

7. Unit Pelaksana Teknik Dinas (UPTD) mempunyai kedudukan sebagai unsur pelaksana teknis oprasional dinas pendapatan daerah, Unit ini dipimpin oleh kepala yang berada dibawah dan tanggung jawab kepala dinas

Tabel 4.1  
Data anggaran PBB tahun 2012-2016

Jenis Pungutan	2012	2013	2014	2015	2016
Pajak Hiburan	10.000.000	10.000.000	13.000.000	15.000.000	26.000.000
Pajak Hotel	30.000.000	30.000.000	30.000.000	50.000.000	50.000.000
Pajak Restoran	700.000.000	750.000.000	850.000.000	1.000.000.000	1.025.000.000
Pjk Mineral bkn Logam & Batuan	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000	1.700.000.000	1.413.000.000
Pajak Reklama	500.000.000	500.000.000	800.000.000	900.000.000	976.000.000
Pajak Penerangan Jalan PLN	22.000.000.000	18.000.000.000	18.000.000.000	20.000.000.000	21.500.000.000
Pajak Penerangan Non PLN	400.000.000	400.000.000	400.000.000	450.000.000	496.000.000
Pajak Parkir	3.300.000	3.300.000	4.000.000	5 000.000	5 000.000
Pajak Sarang Burung walet	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000
Pajak Air Tanah	400.000.000	400.000.000	400.000.000	450.000.000	475.000.000
BPHTP	8.500.000.000	6.500.000.000	10.000.000.000	6.500.000.000	6.500.000.000
PBB-P2				11.000.000.000	13.457.000.000
<b>Jumlah</b>	<b>34.093.300.000</b>	<b>28.143.300.000</b>	<b>38.547.000.000</b>	<b>42.120.000.000</b>	<b>45.973.000.000</b>

Sumber Data: Dinas Pendapatan Daerah

Dari data tabel 4.1 dapat dilihat bahwa data anggaran tahunan dari 2012-2016 yang dipungut dari biaya biaya pajak hiburan, pajak hotel, pajak mineral bkn logam dan batuan, pajak reklame, pajak penerimaan jalan PLN, pajak penerangan NON PLN, pajak parkir, pajak sarang walet, pajak air tanah, bphtp, PBB-p2 yang dipungut oleh Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat mengalami kenaikan dan penurunan anggran. Dari data tersebut dapat dilihat pungutan yang dilakukan dapat menerima pendapatan hingga angka tertinggi Rp. 45.973.000.000 Milliar

#### **b. Pelaksanaan Pemungutan PBB Dinas Kabupaten Langkat**

Dalam pelaksanaan pemungutan pajak bumi dan bangunan Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat terlebih dahulu menghimpun data subjek dan objek pajak atau retribusi, menentukan besarnya pajak yang terhutang sampai kegiatan penagihan pajak atau retribusi kepada wajib pajak sarta pengawasan penyeteroran.

Kemudian pendataan objek dan subjek pajak dengan menggunakan formulir dan dilakukan sekurang-kurangnya untuk satu wilayah desa dan kelurahan, pendataan dapat dilakukan dengan cara penyampaian dan pemantauan pengambilan SPOP, identifikasi objek pajak (OP), verifikasi objek pajak, dan pengukuran bidang objek pajak.

Selanjutnya yang akan dilakukan Dinas pendapatan daerah adalah memberikan surat pemberitahuan pajak daerah yang oleh wajib pajak digunakan untuk melaporkan perhitungan dan pembayaran pajak,

objek pajak dan sumjek pajak, atau harta dan kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.

Kemudian memberikan bukti pembayaran atau setoran pajak yang dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh bupati, dan menentukan dan menetapkan seberapa besarnya pokok pajak terutang. Dan menentukan surat ketetapan pajak daerah untuk mengetahui seberapa besarnya pokok pajak yang terutang.

Dan surat tagihan pajak daerah, ini adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan sanksi administrasi berupa bunga atau denda.

Adapun tahapan dalam pemungutan pajak bumi dan bangunan adalah pengenaan pajak bumi dan bangunan yang melakukan pengklasifikasian NJOP. Pada tahap ini dilakukan untuk memudahkan penghitungan PBB yang terutang atas suatu objek pajak menurut nilai jualnya. Nilai jual objek pajak tidak kena pajak (NJOPTKP) dan jual kena pajak (NJKP) pengelompokan objek pajak menurut nilai jual tersebut disebut dengan klasifikasi tanah dan bangunan, pengklasifikasian tanah dan bangunan yang digunakan dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan.

Tagihan yang diterima oleh Dinas Pendapatan Daerah akan disalurkan kepada kantor desa yang kemudian kantor desa mendistribusikan kepada masyarakat. Setelah terkumpul lalu disetorkan

ke petugas pemungut dan pembayaran disetorkan ke tempat pembayaran BPD (bank operasional) sebagai bank persepsi PBB.

Bukti pembayaran wajib pajak mendapatkan bukti pembayaran pajak berupa surat tanda terima setoran dan mendapat tanda terima sementara dari petugas pemungut PBB yang tempat pembayarannya dikelurahan atau desa yang ditunjuk resmi.

### **3. Evaluasi**

Untuk mengetahui seberapa besar kontribusi yang disumbangkan dari penerimaan pajak bumi dan bangunan terhadap penerimaan pendapatan asli daerah di Kabupaten Langkat maka dibandingkan antara realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan terhadap pendapatan asli daerah.

Kontribusi ini dilakukan terhadap pendapatan asli daerah di Kabupaten Langkat dengan membandingkan hasil dari tahun ke tahun akan mendapatkan hasil dari kontribusi tersebut dan akan diketahui kontribusi yang terbesar dan yang terkecil dari tahun ketahun sehingga dapat membuktikan peranan pajak mempunyai kontribusi yang besar atau kecil terhadap pendapatan asli daerah di Kabupaten Langkat apabila pengaruh kenaikan kontribusi pajak bumi bangunan terhadap pendapatan asli daerah semakin tinggi maka akan mendorong peningkatan pendapatan asli daerah ini akan memberikan dampak yang baik kepada PAD bila yang terjadi sebaliknya maka perlu dilakukan

peningkatan terhadap usaha-usaha untuk meningkatkan PBB melalui pajak daerah.

Target dan realisasi Pendapatan Daerah dapat dijabarkan pada tabel 4.1 berikut:

Tabel 4.1 Target dan Realisasi Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Langkat dari Tahun 2014-2016

<b>Tahun</b>	<b>Realisasi PBB</b>	<b>Realisasi PAD</b>
<b>2014</b>	<b>1.109.869.608</b>	<b>38.547.000.000</b>
<b>2015</b>	<b>1.137.460.865</b>	<b>42.120.000.000</b>
<b>2016</b>	<b>1.243.695.301</b>	<b>45.973.000.000</b>

Selanjutnya, untuk mengetahui seberapa besar kontribusi yang dapat disumbangkan dari realisasi pajak bumi dan bangunan (PBB) terhadap pendapatan asli daerah Kabupaten Langkat dilakukan analisis yaitu dengan membandingkan antara realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan (PBB) dengan pendapatan daerah. Besarnya kontribusi pajak setiap tahunnya menggunakan rumus sebagai berikut:

$$\text{Kontribusi PBB} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB}}{\text{Realisasi Penerimaan Pendapatan Asli Daerah}} \times 100\%$$

Berdasarkan rumus di atas, maka pajak bumi dan bangunan (PBB) terhadap PAD Kabupaten Langkat tahun 2014-2016 dapat dihitung sebagai berikut:

1. Kontribusi PBB tahun 2014

$$= \frac{1.109.869.608}{38.547.000.000} \times 100$$

$$= 2.87 \%$$

2. Kontribusi PBB tahun 2015

$$= \frac{1.137.460.865}{42.120.000.000} \times 100$$

$$= 2.69 \%$$

3. Kontribusi PBB tahun 2016

$$= \frac{1.243.695.301}{45.973.000.000} \times 100$$

$$= 2.70 \%$$

Berdasarkan perhitungan di atas, maka tingkat efektivitas pajak bumi dan bangunan (PBB) tahun 2014 sampai dengan 2016 dapat dilihat pada table 4.1 berikut:

Tabel 4.2. Tingkat kontribusi PBB terhadap PAD Tahun 2014 – 2015  
Kabupaten Langkat

<b>Tahun</b>	<b>Tingkat Kontribusi</b>
2014	2.87 %
2015	2.69 %
2016	2.70 %

Untuk mengetahui seberapa besar kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan yaitu dengan membandingkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dengan pendapatan daerah. Pada tahun 2014 kontribusi pajak Bumi dan Bangunan terhadap pendapatan daerah mencapai 2.87 % pada

tahun 2015 kontribusinya menurun hanya mencapai 2.69 %. Dan Tahun 2016 kontribusi pajak Bumi dan Bangunan masing- masing 2.70 %.

Sistem pemungutan pajak yang digunakan dalam memungut pajak bumi dan bangunan yaitu *self assessment system*, dimana pihak wajib pajak yang bersangkutan yang berhak menentukan besarnya pajak yang terutang. Dalam system ini, wajib pajak bertugas untuk memungut pajak bumi dan bangunan mulai dari melakukan pendataan, menghitung dan menetapkan PBB yang harus dibayar oleh wajib pajak sampai penagihan pajak apabila wajib pajak belum menyetorkan pajaknya sampai jatuh tempo yang telah ditentukan. Sedangkan Dinas Pendapatan di Kabupaten Langkat hanya sebagai pengawas. Pengawas yang dilakukan sebaiknya tidak hanya pada saat terjadi penyimpangan atau penyelewengan pajak PBB tetapi dengan membina sikap mental petugas atau aparatur untuk bekerja lebih baik lagi, jujur, dan bertanggung jawab.

Pemberitahuan atau penyuluhan kepada masyarakat sangat membantu dalam meningkatkan realisasi penerimaan PBB. Penyuluhan yang dilakukan Dinas Pendapatan di Kabupaten Langkat dilakukan dengan cara memasang iklan di media elektronik seperti di web dinas, pemasangan iklan di televisi daerah dan juga media massa seperti koran, Semua ini untuk mengingatkan masyarakat untuk membayar pajak agar tepat waktu tidak melewati batas waktu yang telah ditentukan.

Kegiatan penyuluhan yang dilakukan Dinas Pendapatan Daerah yang dilakukan di salah satu kecamatan di Stabat tersebut dapat dilihat bahwa masyarakat sangat antusias dalam membayar pajak. Ini merupakan bentuk kesadaran masyarakat atas pembayaran PBB.

Pemungutan pajak dikatakan intensif jika tingkat kepatuhan wajib pajak semakin baik, dan salah satu indikator peningkatan kepatuhan wajib pajak adalah semakin sadarnya masyarakat untuk mendaftarkan dirinya sebagai wajib pajak. Di Stabat bila wajib pajak tetap tidak mau memenuhi kewajibannya dalam membayar Pajak, maka akan diberikan sanksi administratif terhadapnya. Namun, sebelum itu dilakukan, maka dilakukan terlebih dahulu pemeriksaan dan penyidikan pajak terhadap wajib pajak tersebut. Pemeriksaan dan penyidikan pajak terhadap wajib pajak sangat perlu dilakukan demi menambah devisa bagi keuangan negara yang sangat berperan terutama dalam pembiayaan negara dan pembangunan nasional.

Untuk sanksi yang diberikan kepada wajib pajak yang mengalami tunggakan Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat memberikan sanksi administrasi berupa denda sebesar 2% setiap bulan dihitung dalam jangka waktu paling lama 24 bulan sejak saat terutangnya pajak.

#### **4. Faktor penyebab rendahnya penerimaan PBB Kabupaten Langkat**

1. Faktor penyebab langsung, ini adalah faktor-faktor yang dapat mempengaruhi secara langsung terhadap pencapaian sasaran, oleh karena itu apabila faktor ini diatasi maka akan mempunyai pengaruh langsung terhadap pencapaian sasaran.
2. Masih belum realistisnya dalam penentuan target pendapatan asli daerah yaitu pajak daerah
3. Belum efektifnya pemberlakuan sanksi
4. Pelayanan operasional dilapangan belum dijalankan secara baik
5. Terbatasnya sumber daya atau petugas pelaksana operasional dilapangan.
6. Kurangnya sarana dan prasarana untuk operasional dilapangan
7. Belum efektifnya sistem pengendalian dan pengawasan dilapangan

Selain itu adapun upaya agar penyebab rendahnya PBB di Kabupaten Langkat dan mengoptimalkan pendapatan asli daerah khususnya pajak daerah adalah sebagai berikut:

1. Memperbaiki dan menyesuaikan aspek kelembagaan dinas pendapatan daerah berikut dengan perangkat nya sesuai dengan kebutuhan yang terus berkembang
2. Memperbaiki/menyesuaikan aspek ketatalaksanaan, baik administrasi maupun operasional
3. Pengawasan dan pengendalian yang meliputi pengendalian yuridis, teknik, dan penatausahaan

4. Meningkatkan sumber daya manusia pengelola pendapatan asli daerah, dalam hal ini dapat dilakukan dengan mengadakan pelatihan, kursus, dan juga program pendidikan yang berkaitan dengan program tersebut.
5. Meningkatkan kegiatan penyuluhan terhadap masyarakat

## **PEMBAHASAN**

Untuk menghitung kontribusi pajak bumi dan bangunan terhadap pendapatan daerah adalah dengan cara membandingkan realisasi pajak bumi dan bangunan dengan realisasi pendapatan daerah. Tingkat kontribusi pajak bumi dan bangunan dari tahun 2014 sampai dengan 2016 selalu mengalami fluktuasi, dan berada pada kriteria sangat kurang dan kurang. Hasil perhitungan ini dapat diketahui bahwa kontribusi terbesar terjadi pada tahun 2014 yakni sebesar 2.87% dan terendah pada tahun 2015 yakni sebesar 2.67% . Sedangkan rata-rata kontribusi pajak bumi dan bangunan setiap tahun menurut kriteria termasuk dalam kriteria sangat kurang atau rendah. Hal ini dikarenakan pajak bumi dan bangunan termasuk dalam dana perimbangan yang merupakan pajak pusat dimana masih terdapat bagian yang harus dibagi dengan pemerintah pusat.

Selain itu pajak bumi dan bangunan merupakan bagian kecil dari kelompok dana bagi hasil pajak, jika dihitung kontribusi dana perimbangan terhadap pendapatan daerah tentunya akan mendapatkan kontribusi yang besar terhadap pendapatan daerah oleh karena itu kontribusi pajak bumi dan

bangunan terhadap pendapatan daerah termasuk dalam kategori sangat kurang, padahal jika dilihat dari penerimaan pendapatan daerah, kontribusi terbesar menyumbang total pendapatan daerah berasal dari dana perimbangan. Tetapi karena pajak bumi dan bangunan termasuk pajak pusat masih ada bagian yang harus dibagi dengan pemerintah pusat. Dengan kata lain seharusnya sumbangan atau manfaat yang diberikan oleh pajak bumi dan bangunan kabupaten langkat terhadap pendapatan daerah mencapai kriteria baik, akan tetapi berdasarkan hasil analisis kontribusi pajak bumi dan bangunan terhadap pendapatan asli daerah termasuk dalam kriteria sangat kurang.

Rendahnya kontribusi pajak bumi dan bangunan tersebut, maka harus disadari dan dipahami dengan sangat baik oleh pemerintah pusat dimana sebagian besar hasil pungutan PBB dikembalikan lagi ke daerah melalui mekanisme Dana Bagi Hasil Pajak (DBH Pajak) dalam APBN. Bahkan, 9% penerimaan PBB yang merupakan biaya pungut sebagian besar juga kembali disalurkan ke daerah. Dengan kebijakan mengalihkan kewenangan pemajakan PBB sektor perdesaan dan perkotaan kepada pemerintah daerah dapat dikatakan seperti pedang bermata dua. Di satu sisi kebijakan ini dapat membawa kebaikan namun di sisi lain apabila pemda tidak mampu mengelola dengan baik maka kebijakan ini justru dapat membawa keburukan.

Sisi positif utama kebijakan ini adalah potensi kenaikan pendapatan daerah. Sebagaimana diketahui, pendapatan daerah terdiri atas tiga komponen yaitu pendapatan asli daerah (PAD), dana perimbangan dan lain-lain pendapatan yang sah. Sebelum pemberlakuan UU PDRD maka bagi hasil PBB dari pemerintah pusat diklasifikasikan dalam dana perimbangan pada subbagian transfer pemerintah pusat. Namun terlepas dari potensi besarnya untuk menaikkan pendapatan daerah maka terselip juga hal sebaliknya yaitu justru menimbulkan penurunan pendapatan daerah.

Segi substansi pajak, pada hakikatnya kewenangan pemajakan atas tanah dan bangunan merupakan hak dari pemerintah daerah dimana tanah dan bangunan tersebut berada atau dengan kata lain dapat dikatakan bahwa hak pemajakan PBB sektor perdesaan dan perkotaan sejatinya berada pada pemerintah daerah bukan pada pemerintah pusat.

Hal ini pun sudah disadari dan dipahami dengan sangat baik oleh pemerintah pusat dimana sebagian besar hasil pungutan PBB dikembalikan lagi ke daerah (baik daerah tempat objek berada maupun daerah lainnya secara merata) melalui mekanisme Dana Bagi Hasil Pajak (DBH Pajak) dalam APBN. Bahkan, 9% penerimaan PBB yang merupakan biaya pungut sebagian besar juga kembali disalurkan ke daerah. Sehingga dapat dikatakan bahwa meskipun mekanisme pemungutan PBB sebelum pemberlakuan UU PDRD berada di tangan pemerintah pusat, namun hasil

pungutannya kembali disalurkan ke daerah melalui mekanisme APBN (DBH Pajak).

Prihal penyebab rendahnya realisasi pajak bumi dan bangunan karena masih banyak nya masyarakat yang masih menggunakan sistem kepercayaan atau tidak menggunakan sistem dari pemerintah seperti NJOP (nilai jual objek pajak). Oleh larna itu realisasi PBB di Kabupaten Langkat mulai mengalami penurunan dari tahun ke tahun. Pemerintah khususnya di Kabupaten Langkat telah melakukan upaya untuk menam-bahkan pengetahuan bagi para wajib pajak, diantaranya melalui penyuluhan dengan tujuan agar para wajib pajak lebih mudah mengerti dan lebih cepat mendapat informasi perpajakan. Informasi perpajakan tersebut tidak hanya berisi tentang kewajiban wajib pajak, namun juga terdapat penjelasan tentang pentingnya pajak bagi kehidupan berbangsa dan bernegara. Dan juga pemerintah harus melakukan penyuluhan atau pemberitahuan kepada masyarakat bahwa nilai jual pajak sudah ditetapkan dan disahkan oleh undang-undang yang berlaku.

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan terhadap data target dan realisasi Pajak bumi dan bangunan, dan Pendapatan Asli Daerah dari tahun 2014-2016, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa tingkat realisasi pajak bumi dan bangunan terhadap tingkat pendapatan asli daerah berada pada kriteria sangat kurang
2. Dalam pajak bumi dan bangunan termasuk pajak masih ada bagian yang harus dibagi dengan pemerintah pusat dengan kata lain sumbangan atau manfaat yang diberikan oleh PBB kabupaten Langkat terhadap PAD mencapai kriteria baik, akan tetapi dari hasil analisis kontribusi PBB terhadap PAD termasuk dalam kriteria kurang.
3. Masih banyaknya masyarakat yang belum menggunakan sistem NJOP yang berpengaruh terhadap pemungutan pajak bumi dan bangunan.

#### **B. Saran**

Adapun saran yang dapat diberikan dari hasil penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Dinas Pendapatan Sumatera Utara khususnya kabupaten langkat diharapkan dapat meningkatkan lagi Sistem pemungutan agar realisasi dari

tahun ketahun semakin meningkat karna Pajak Bumi dan bangunan merupakan penghasil penerimaan Pajak untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah

2. PBB merupakan suatu hal yang baru bagi pengelolaan Pemerintah Daerah, maka bukan hanya dari segi operasionalnya saja yang harus dipersiapkan namun dari segi kelengkapan elemen-elemen yang dibutuhkan juga harus segera dilengkapi untuk menunjang kinerja Pemerintah Daerah misalnya saja mengenai kelembagaan sita atau lelang. Sita atau lelang merupakan bagian yang penting dari tahapan pemungutan pajak khususnya PBB. Apabila kelembagaan sita atau lelang tidak ada maka pemerintah daerah tidak dapat melakukan sita atau lelang kepada wajib pajak yang tidak membayar pajak sehingga kinerja Pemerintah Daerah menjadi terhambat.
3. Perlu dilakukan sosialisasi kepada wajib pajak tentang pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan agar bisa terjadi peningkatan dalam penerimaan, sehingga penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dapat memenuhi target. Dengan demikian bisa memberikan kontribusi peningkatan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap perolehan Pendapatan Daerah.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Rahman. (2010). *Panduan Pelaksanaan Administrasi Perpajakan*. Bandung: Nuansa
- Azuar dkk (2004), *Metodologi Penelitian*. Medan. Penerbit UMSU PRESS
- Erly Suandy. (2013). *Hukum Pajak*. Jakarta: Salemba Empat.
- Fidel. (2010). *Cara Mudah & Praktis Memahami Masalah-masalah Perpajakan*. Jakarta: Murai Kencana.
- Mardiasmo. (2011). *Perpajakan edisi revisi 2011*. Yogyakarta: ANDI OFFSET.
- Mardiasmo. (2011). *Perpajakan edisi revisi* . Penerbit Andi: Yogyakarta. Hal. 15
- Mardiasmo. (2006). *Perpajakan*. Andi: Yogyakarta. Hal. 3,8
- Waluyo. (2010). *Perpajakan Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat.
- Waluyo. (2005). *Buku Satu : Perpajakan Indonesia*. Salemba Empat: Jakarta.
- Waluyo. (2005). *Buku Dua : Perpajakan Indonesia*. Salemba Empat: Jakarta.
- Undang-undang No. 28 tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.
- Undang-undang No. 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan retribusi Daerah.
- Pramushinta dan Baldrick Siregar. (2011). *Pengaruh Layanan Fiskus dan Pelaksanaan Sunset Policy terhadap Kepatuhan Wajib Pajak dalam Upaya Peningkatan Pajak. Jurnal Ekonomi dan Bisnis,*.
- Suyatmin. (2004). *Pengaruh Sikap Wajib Pajak terhadap Kepatuhan Wajib Pajak dalam Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan*.
- Suparnyo. (2012). *Hukum Pajak : Suatu Sketsa Asas*. Pustaka Magister : Semarang.

## DAFTAR WAWANCARA

Kepada Yth.

Ibu Dra. Mulyani S

Pembina Utama Muda

Jl. T. Imam Bonjol No. 1 Stabat

Dalam rangka untuk memperoleh informasi guna menyelesaikan skripsi, dengan ini saya mengajukan beberapa pertanyaan yang berkaitan tentang cara pemungutan PBB dan PAD

1. Mengapa realisasi PAD tidak terdaftar pada realisasi PBB dari tahun 2012? Apa penyebabnya?

Jawab: untuk tahun 2012-2013 penemuan PBB masih digabungkan dengan penerimaan BPHTB, maka dari itu belum bisa diketahui berapa jumlah PBB yang diterima oleh kabupaten secara rinci.

2. Mengenai masalah NJOP, mengapa masyarakat masih banyak yang belum menggunakan sistem tersebut?

Jawab: itu karna masih banyak masyarakat yang belum tau bagaimana sistem NJOP tersebut, mereka lebih menggunakan sistem musyawarah, antara pembeli dan penjual saja.

3. Bagaimana sistem pemungutannya?

Jawab: sistem pemungutan mengikuti standar oprasional yang sudah dibuat sedemikian rupa, semua tahapan melalui prosedur yang sudah ada, mulai dari surat menyurat, kearsipan, evaluasi, perencanaan hingga pemungutan.

4. Strategi pemungutannya?

Jawab: menghimpun data subjek dan objek pajak atau retribusi, menentukan besarnya pajak yang terhutang sampai kegiatan penagihan pajak atau retribusi kepada wajib pajak serta pengawasan penyetoran.