

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Landasan Teori

2.1.1 *Theory of Planned Behavior*

Teori Perilaku Terencana (*Theory of Planned Behavior*, TPB) dikemukakan oleh Icek Ajzen pada tahun 1991 melalui artikelnya “*From intentions to actions : A Theory of planned behavior*”. *Theory of planned behavior* menyatakan bahwa persepsi kontrol perilaku berpengaruh secara langsung maupun tidak langsung (melalui niat) terhadap perilaku (Basit, 2014). *Theory of Planned Behavior (TPB)* menjelaskan bahwa perilaku wajib pajak yang tidak patuh (noncompliance) sangat dipengaruhi oleh variable dari sikap, norma subyektif, serta kontrol berperilaku yang dipersepsikan. Perilaku yang ditimbulkan oleh individu muncul karena adanya niat untuk berperilaku (Tiraada, 2013). Sedangkan munculnya niat untuk berperilaku ditentukan oleh tiga faktor yaitu:

1. *Behavioral Beliefs* merupakan keyakinan individu akan hasil dari suatu perilaku dan evaluasi atas hasil tersebut.
2. *Normative Beliefs* yaitu keyakinan tentang harapan normative orang lain dan motivasi untuk memenuhi harapan tersebut. Atau (*normative belief*) adalah kepercayaan-kepercayaan mengenai harapan-harapan yang muncul karena pengaruh orang lain dan motivasi untuk menyetujui harapan-harapan tersebut. Dari pengertian tersebut dapat disimpulkan (*normative beliefs*) adalah dorongan atau motivasi yang berasal dari luar diri seseorang (orang lain) yang akan mempengaruhi perilaku seseorang tersebut.
3. *Control Beliefs* merupakan keyakinan tentang keberadaan hal-hal yang mendukung atau menghambat perilaku yang akan ditampilkan dan

persepsinya tentang seberapa kuat hal-hal yang mendukung dan menghambat perilakunya tersebut (*perceived power*).

Theory of Planned Behavior ini relevan untuk menjelaskan perilaku patuh wajib pajak dalam memenuhi kewajibannya membayar pajak dan melaporkan pajak. Wajib pajak akan berperilaku atau bertindak secara sadar dan mempertimbangkan segala informasi yang tersedia. Adanya niat dari dalam diri wajib pajak dapat ditingkatkan dengan adanya sosialisasi perpajakan untuk menambah kesadaran wajib pajak mengenai peraturan perpajakan. Selain itu, kesadaran wajib pajak juga akan membuat wajib pajak patuh membayar pajak sehingga wajib pajak memenuhi kewajibannya. Kepatuhan wajib pajak akan ditentukan berdasarkan persepsi wajib pajak tentang seberapa kuat sosialisasi pajak mampu mendukung perilaku wajib pajak untuk taat pajak. Hal tersebut berkaitan dengan kesadaran wajib pajak. Wajib pajak yang sadar pajak, akan memiliki keyakinan mengenai pentingnya membayar pajak untuk membantu menyelenggarakan pembangunan negara (*behavioral beliefs*) (tiraada, 2013).

2.1.2 Optimalisasi

Optimalisasi menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, berasal dari kata optimal yang berarti terbaik, tertinggi. W.J.S Poerwadarminta (1997:753) mengemukakan bahwa Optimalisasi adalah hasil yang dicapai sesuai dengan keinginan, jadi optimalisasi merupakan pencapaian hasil sesuai harapan secara efektif dan efisien. Optimalisasi yang dimaksudkan dalam penulisan ini adalah suatu proses untuk meningkatkan pendapatan dengan melihat kinerja dan hasil dari pemungutan pajak di daerah.

Dari uraian tersebut diketahui bahwa optimalisasi hanya dapat diwujudkan apabila dalam perwujudannya secara efektif dan efisien. Dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan, senantiasa tujuan diarahkan untuk mencapai hasil secara efektif dan efisien agar optimal. Dengan kata lain pencapaian tujuan diharapkan mampu berhasilguna dan

berdayaguna. Untuk itu dalam pembahasan ini, akan dikemukakan pengertian efektifitas dan efisiensi terlebih dahulu. Dalam kamus istilah manajemen, Koemaruddin (1994:83), dikemukakan bahwa : Efektivitas adalah pencapaian sasaran menurut perhitungan terbaik mengenai suasana dagang dan kemungkinan dari pada laba.

Jadi efektivitas dilihat dari hasil pekerjaan yang dilakukan dengan manfaat yang diberikan bagi organisasi. Efektivitas itu sendiri dapat dilihat dari efek dan akibat yang dikehendaki untuk menjadi suatu kenyataan, yang tentu saja dilakukan dengan kemampuan maksimal yang dimiliki oleh seseorang yang merupakan komponen penting dalam organisasi. Efektivitas dalam hubungannya dengan optimalisasi peningkatan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) diharapkan agar sistem dan prosedur pemungutan bisa berjalan dan berlangsung dengan baik, itu harus dilihat dari sistem yang digunakan serta prosedur pelaksanaan pemungutan juga jadwal pemungutan dan pengawasan harus ditetapkan secara teratur agar menghasilkan penerimaan pajak yang tinggi.

Disamping efektivitas, keberhasilan pemungutan pajak juga perlu didukung dengan efisiensi. Adapun pengertian efisiensi menurut Ibnu Syamsi (1994:3), adalah sebagai berikut : Efisiensi adalah perbandingan antara hasil riil yang dicapai seseorang dengan standar hasil minimumnya. Apabila hasil riil itu diatas standar minimum yang telah ditetapkan, berarti kerjanya efisien. Apabila hasilnya sama dengan standar hasil yang dikatakan berarti kerjanya normal. Tetapi apabila hasilnya riil itu berada dibawah standar minimum, berarti kerjanya tidak efisien. Efisiensi dalam hubungannya dengan optimalisasi peningkatan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sangat ditentukan oleh beberapa jumlah biaya yang diperlukan dan dikeluarkan sebagai biaya pungut dan penggunaan jumlah petugas pemungutan pajak, juga ketersediaan sarana dan prasarana yang digunakan dalam pelaksanaan kegiatan pemungutan pajak tersebut agar bisa mencapai hasil pajak yang

tinggi sehingga bisa berdayaguna. Dalam rangka optimalisasi pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang perlu diperhatikan selanjutnya adalah pelaksanaan sistem dan prosedur pemungutan, petugas pemungutan dan sarana prasarana serta pengawasan yang dilakukan, karena bagaimana pun tingginya kesadaran masyarakat namun jika pemungutannya tidak dilaksanakan dengan baik maka upaya tersebut tetap tidak akan mampu mewujudkan suatu tingkat penerimaan pajak seperti yang diharapkan.

Selanjutnya dinyatakan bahwa sistem adalah rangkain tata kerja yang saling berkaitan, kemudian membentuk kebulatan pola kerja (suatu totalitas) dalam rangka pelaksanaan bidang kerja, dengan kata lain pemungutan pajak adalah kegiatan mengenakan pajak sesuai dengan pola kerja yang ditetapkan. Demikian pula sebagai sebuah organisasi/kantor tidak terlepas dari sebuah prosedur kerja administrasi perkantoran dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Moenir (2006:108) berpendapat bahwa: Sistem dan prosedur merupakan faktor yang sangat penting dalam pelaksanaan tugas/pekerjaan, tetapi juga dalam bidang perkantoran dari pada bidang lain. Sebab didalam kegiatan perkantoranlah sistem dan prosedur dibuat atau diciptakan, untuk digunakan dalam langkah kegiatan. Jika dipahami secara sederhana semestinya target selalu terpenuhi, karena Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dipungut berdasarkan peraturan perundang-undangan. Artinya jauh lebih mudah dibanding pendapatan lain misalnya retribusi daerah yang memerlukan imbal jasa langsung, jika hal tersebut dilihat dari tata cara pemungutannya.

Mardiasmo (1997:8) menyebutkan ada 3 (tiga) bentuk sistem pemungutan pajak yaitu :

1. *Official Assesment System*
2. *Self Assesment System*
3. *With Holding System*

Dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak terlepas dari peran petugas pemungutan. Petugas pemungutan pajak dalam hal ini adalah orang-orang yang ditetapkan berdasarkan surat keputusan pejabat yang berwenang untuk melakukan penagihan/pemungutan terhadap Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Aspek yang perlu dikaji dalam hal ini menyangkut pemungutan pajak, kemampuan dan motivasi petugas pajak dalam hal melakukan kegiatan pemungutan Pajak, berdasarkan sistem dan prosedur yang ditetapkan. Sarana dan prasarana kerja yang baik dan tersedia tentunya akan memberikan pengaruh yang berarti bagi pelaksanaan pemungutan dan kegiatan lain yang terkait.

2.1.3 Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Dalam dunia perpajakan, telah banyak dikemukakan oleh para ahli yang memberikan pengertian berbeda-beda tetapi memiliki inti dan tujuan yang sama. Pengertian Pajak antara lain yang dikemukakan oleh Rocmat Soemitro (2001:1) Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang-Undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum. Menurut Andriani (Brotodihardjo, 2003:2) mengemukakan 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 berhubungan dengan negara menyelenggarakan pemerintahan.

Dari beberapa pendapat para ahli diatas, dapat disimpulkan bahwa dalam Pajak terdapat Unsur-Unsur sebagai berikut :

- a. Pajak dipungut oleh Negara berdasarkan kekuatan Undang-Undang atau Peraturan Hukum lainnya.
- b. Pajak dipungut tanpa ada kontra prestasi yang secara langsung dapat dipungut.

- c. Hasil pungutan pajak digunakan untuk membiayai pengeluaran penyelenggaraan negara.
- d. Pajak sebagai sumber keuangan negara dan berfungsi juga sebagai pengatur.

Sebagaimana telah diketahui, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Indonesia merupakan pajak pusat karena pengelolaannya diserahkan sepenuhnya kepada pemerintah pusat, walaupun hasil akhirnya yang berupa penerimaan dikembalikan kepada daerah dengan prosentase yang besar. Dalam APBD, penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tersebut dimasukkan dalam kelompok penerimaan bagian daerah dari bagi hasil pajak (*revenue sharing*) salah satu sumber utama penerimaan daerah. Adapun hasil dari penerimaan pajak tersebut dilakukan pembagian antara pemerintah pusat dan pemerintah kabupaten/kota dan pemerintah provinsi, akan tetapi sebagian besar dari penerimaan pajak diberikan kepada pemerintah kabupaten/kota sebagai pendapatan daerah yang bersangkutan.

2.1.3.1 Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Landasan hukum pajak bumi dan bangunan atau PBB adalah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, yang diubah dengan UU No. 12 Tahun 1994 dan diperbarui dengan UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dengan beberapa peraturan turunan yang tertuang dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) maupun Peraturan Gubernur (Pergub) dari masing-masing daerah sebagai peraturan pelaksanaannya.

2.1.3.2 Arti Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) ialah kewajiban pajak yang dibebankan atau ditujukan atas kepemilikan bumi dan bangunan. Pajak Bumi dan Bangunan memiliki sifat kebendaan dan besarnya dari pajak terutang ditetapkan dari suatu keadaan. Objek Pajak ialah Bumi atau Tanah dan atau Bangunan, keadaan

dari suatu subjek tidak ikut menentukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan (Early dan Suandy, 2015). Menurut (Mardiasmo, 2016:381) mendefinisikan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) “Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya, permukaan meliputi tanah dan perairan pedalaman (termasuk rawa-rawa, tambak, dan perairan) serta laut wilayah Republik Indonesia. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan untuk tempat tinggal, tempat usaha dan tempat yang diusahakan. Menurut Soemitro dalam (Mardiasmo, 2016:3) mengartikan Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang-Undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal balik (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

Dari pengertian tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) diatas maka dapat disimpulkan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah penerimaan negara yang berasal dari rakyat atas kebendaan objek atau bumi, tanah dan atau bangunan sesuai peraturan Undang-Undang dan bersifat wajib yang Sebagian besar hasilnya diserahkan kepada daerah untuk pendapatan daerah tersebut.

2.1.3.3 Subyek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Subyek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) menurut Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata:

1. Mempunyai suatu hak atas bumi
2. Memperoleh manfaat atas bumi
3. Memiliki bangunan

4. Menguasai bangunan
5. Memperoleh manfaat atas bangunan.

Menurut ketentuan Undang-Undang, Wajib Pajak adalah Subyek Pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak. Dengan demikian maka yang wajib membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) bukan saja pemilik tanah dan/atau bangunan tetapi juga penyewa atau siapa saja yang memanfaatkan tanah dan atau bangunan misalnya penghuni rumah dinas suatu instansi (Marihhot P. Siahaan, 2004:154). Kesadaran adalah keadaan mengetahui, sedangkan perpajakan adalah masalah pajak, jadi kesadaran pajak adalah keadaan mengetahui atau memahami tentang pajak (Solekhah & Supriono, 2018). Kesadaran pajak adalah kesediaan untuk memenuhi kewajiban dan memberikan kontribusi kepada negara yang mendukung pembangunan negara. Kesadaran wajib pajak berkonsekuensi logis, yaitu kesediaan wajib pajak untuk menyumbangkan dana bagi pelaksana fungsi pajak dengan membayar pajak tepat waktu dan sesuai jumlah (Fitri & Annisa, 2023).

Menurut As'ari (2018) pemahaman pajak adalah cara wajib pajak dalam memahami peraturan perpajakan yang telah ada. Wajib pajak yang tidak memahami peraturan perpajakan secara jelas cenderung akan menjadi wajib pajak yang tidak taat. Sanksi pajak adalah jaminan bahwa ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan (norma perpajakan) akan dituruti atau dipatuhi. Atau dengan kata lain sanksi perpajakan bersifat jera agar wajib pajak tidak melanggar norma perpajakan (Putra, 2020). Kepatuhan wajib pajak adalah sikap wajib pajak dalam memenuhi kewajiban pajaknya, karena wajib membayar pajak tepat waktu dan melaporkan pajak tepat waktu juga (Hidayat & Gunawan, 2022). Peran Masyarakat dalam pembangunan nasional harus terus ditingkatkan, salah satu caranya yaitu dengan

meningkatkan kesadaran masyarakat tentang pentingnya membayar pajak walaupun masyarakat tidak dapat merasakan secara langsung manfaat dari pembayaran pajak yang sudah dibayarkan.

2.1.3.4 Obyek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Obyek Pajak Bumi dan Banguna (PBB) diatur dalam pasal 3 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Pasal 3

1. Obyek pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah objek pajak yang :
 - a. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, Kesehatan, Pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
 - b. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis itu;
 - c. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, taman nasional, taman pengembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
 - d. Digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan atas perlakuan timbal balik;
 - e. Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.
2. Obyek pajak yang digunakan oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan, penentuan pengenaan pajaknya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
3. Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp.8.000.000,00 (delapan juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.

4. Penyesuaian besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan oleh Menteri Keuangan.



2.1.3.5 Tarif Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Besarnya tarif Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah 0,5% dari Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) sebagaimana telah ditentukan di dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Tarif (setengah persen) 0.5% merupakan tarif pajak Tunggal yang berlaku sama untuk semua jenis obyek pajak (persawahan, perkantoran, perkebunan, industri, dan sebagainya) diseluruh Indonesia. Dimana Persentase Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) besarnya presentasenya sebagaimana pada pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2002 Tentang penetapan besarnya NJKP untuk penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah sebagai berikut :

1. Objek pajak perkebunan adalah 40%
2. Objek pajak kehutanan adalah 40%
3. Objek pajak pertambangan adalah 40%
4. Objek pajak lainnya (pedesaan dan perkotaan) dengan ketentuan apabila NJOP nya > Rp 1.000.000.000,- adalah 40% dan apabila NJOP nya < Rp 1.000.000.000,- adalah 20%.

2.1.3.6 Sistem Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di gunakan sistem *Official Assessment System*, yakni dalam hal pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan juga diterapkan dalam penentuan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dimana Kantor Pelayanan Pajak (KPP) akan mengeluarkan surat ketetapan pajak mengenai besarnya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terhutang setiap tahun. Jadi wajib pajak tidak perlu menghitung sendiri, Tetapi cukup membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Pajak (KPP) dimana tempat objek pajak tersebut terdaftar.

2.1.3.7 Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

1) Penentuan Obyek Pajak

Penentuan obyek pajak diatur dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Pasal 9 dan 10, adalah sebagai berikut :

Pasal 9 :

a) Dalam rangka pendataan, subyek pajak wajib mendaftarkan obyek pajaknya dengan mengisi Surat Pemberitahuan Obyek Pajak.

b) Surat Pemberitahuan Obyek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani dan disampaikan kepada Direktorat Jenderal Pajak yang wilayah kerjanya meliputi letak obyek pajak, selambat-lambatnya 30 hari setelah tanggal diterimanya Surat Pemberitahuan Obyek Pajak oleh subyek pajak.

c) Pelaksanaan dan tata cara pendaftaran obyek pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) diatur lebih lanjut oleh menteri keuangan.

Pasal 10 :

a) Berdasarkan Surat Pemberitahuan Obyek Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 Ayat (1) Direktur Jenderal Pajak menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT).

b) Direktur Jenderal Pajak dapat mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak dalam hal-hal sebagai berikut :

1. Apabila Surat Pemberitahuan Obyek Pajak tidak disampaikan sebagai mana dimaksud dalam Pasal 9 Ayat (2) dan setelah ditegur secara tertulis tidak disampaikan sebagaimana ditentukan dalam surat teguran.

2. Apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terhutang lebih besar dari jumlah pajak yang dihitung berdasarkan Surat Pemberitahuan Obyek Pajak yang disampaikan oleh wajib pajak.

c) Jumlah pajak yang terhutang dalam Surat Ketetapan Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf a, adalah pokok pajak ditambah dengan denda administrasi sebesar 25% dihitung dari pokok pajak.

d) Jumlah pajak yang terhutang dalam Surat Ketetapan Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf b, adalah pokok selisih pajak yang terhutang berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain dengan pajak yang terhutang yang dihitung berdasarkan Surat Pemberitahuan Oyek Pajak ditambah denda administrasi ditambah 25% dari selisih pajak yang terhutang.

2) Pengenaan dan Cara Menghitung Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Pengenaan dan cara menghitung pajak diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 12 tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), adalah sebagai berikut :

a) Dasar Pengenaan Pajak adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), yaitu harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Apabila tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, nilai perolehan baru, atau NJOP Pengganti.

b) Besarnya Nilai Jual Obyek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat 1, ditetapkan setiap 3 tahun oleh Menteri Keuangan, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun sesuai perkembangan daerahnya.

c) Dasar perhitungan pajak adalah Nilai Jual Kena Pajak yang ditetapkan serendah-rendahnya 20% dan setinggi-tingginya 100% dari nilai jual obyek Pajak.

d) Besarnya prosentase nilai jual kena pajak sebagai mana dimaksud dalam ayat 3, ditetapkan dengan peraturan pemerintah dengan memperhatikan kondisi ekonomi masyarakat.

3) Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Tata cara pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) diatur dalam Pasal 11 Undang-Undang Nomor 12 tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), adalah sebagai berikut :

a) Pajak yang terhutang berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 ayat 1 harus dilunasi selambat-lambatnya 6 bulan sejak tanggal diterimanya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang oleh wajib pajak.

b) Pajak yang terhutang berdasarkan Surat Ketetapan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 Ayat (3) dan Ayat (4) harus dilunasi selambat-lambatnya 1 bulan sejak tanggal diterimanya Surat Ketetapan Pajak oleh wajib pajak.

c) Pajak yang terhutang yang pada saat jatuh tempo pembayaran tidak dibayar atau kurang dibayar dikenakan denda administrasi sebesar 2% sebulan, yang dihitung dari saat jatuh tempo sampai dengan hari pembayaran untuk jangka waktu paling lama 24 bulan.

d) Denda administrasi sebagaimana dimaksud dalam ayat 3 ditambah dengan hutang pajak yang belum atau kurang dibayar ditagih dengan Surat Tagihan Pajak yang harus dilunasi selambat-lambatnya 1 bulan sejak tanggal diterimanya Surat Tagihan Pajak oleh wajib pajak.

e) Pajak yang terhutang dibayar di bank, kantor pos dan giro dan tempat lain yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan.

f) Tata cara pembayaran dan penagihan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), (2), (3), (4), (5) diatur oleh Menteri Keuangan.

2.1.3.8 Sistem Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Untuk memudahkan pelaksanaannya, administrasi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) mengelompokkan obyek pajak berdasarkan karakteristiknya dalam beberapa sektor yaitu sektor pedesaan, perkotaan, perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

- 1) Sektor pedesaan, yaitu obyek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dalam suatu wilayah yang memiliki ciri-ciri pedesaan, seperti : sawah, ladang, empang, dan lain-lain.
- 2) Sektor perkotaan, yaitu obyek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dalam suatu wilayah yang memiliki ciri-ciri suatu daerah perkotaan, seperti : pemukiman elit, real estate, kompleks, pertokoan, industri, perdagangan, dan jasa.
- 3) Sektor perkebunan, yaitu obyek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang diusahakan oleh badan usaha milik negara atau daerah maupun swasta.
- 4) Sektor perhutanan, yaitu obyek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di bidang usaha yang menghasilkan komoditas hasil hutan, seperti : kayu tebang, rotan, damar, dan lain-lainnya.
- 5) Sektor pertambangan, yaitu obyek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dibidang usaha yang menghasilkan komoditas hasil tambang, seperti : emas, batubara, minyak, gas bumi, dan lain-lainnya.

2.1.3.9 Hak dan Kewajiban Dalam Bidang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

a. Fiskus

Dalam Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan tentang hak dan kewajiban Fiskus dalam bidang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dapat dirinci antara lain sebagai berikut :

- a) Meminta data atau keterangan pendukung dalam memberikan informasi perpajakan khususnya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), serta wajib memberikan kepada wajib pajak berupa informasi yang dibutuhkan wajib pajak baik secara lisan maupun tertulis,
- b) Dalam hal pelayanan pendaftaran obyek pajak baru berhak meminta kelengkapan yang dipersyaratkan serta berkewajiban memberikan pelayanan pendaftaran Obyek Pajak Baru dan memberikan SPPT,
- c) Dalam pelayanan mutasi obyek atau subyek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) berhak meminta kelengkapan yang dipersyaratkan dan wajib memberikan dan memproses pelayanan permohonan mutasi memberikan SPPT,
- d) Memberikan dan memproses pelayanan pembetulan SPPT
- e) Dalam hal pelayanan permohonan keberatan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), banding, pengurangan, pengembalian kelebihan pembayaran berhak meminta kelengkapan yang dipersyaratkan dan wajib menerimanya serta memberikan jawaban atas permohonan tersebut diatas (Machfud Sidik, 1999: 96-103).

b. Wajib Pajak

Dalam ketentuan umum dan tata cara perpajakan tentang hak dan kewajiban Wajib Pajak dalam bidang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dapat dirinci antara lain sebagai berikut :

- a) Mendapatkan informasi di bidang perpajakan khususnya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta wajib memberikan keterangan atau data pendukung yang diperlukan untuk mendapatkan informasi yang dimaksud,
- b) Memperoleh pelayanan pendaftaran obyek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) baru serta memperoleh dan menerima SPPT,
- c) Mengisi SPOP dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditandatangani,
- d) Mendapatkan pelayanan mutasi obyek atau subyek pajak dan wajib mengajukan permohonan tertulis,
- e) Memperoleh pelayanan pembetulan menerima Surat keputusan Penyelesaian Pembetulan dan wajib mengajukan permohonan tertulis,
- f) Berhak mengajukan permohonan keberatan Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) dan mendapat jawaban atas pengajuan keberatan serta wajib mengajukan permohonan tertulis dalam bahasa Indonesia dengan alasan-alasan yang jelas,
- g) Berhak mengajukan permohonan banding Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) paling lambat 3 bulan setelah diterimanya Keputusan Surat Keberatan dan menerima jawaban atas permohonan banding serta wajib mengajukan permohonan tertulis dalam bahasa Indonesia kepada Kepala Kantor Pelayanan Pajak setempat paling lambat 3 bulan setelah diterimanya Surat Keputusan Keberatan,
- h) Berhak mengajukan permohonan pengurangan dan mendapat jawaban atas pengajuan pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta wajib mengajukan permohonan tertulis paling lambat 3 bulan sejak diterimanya SPPT.

2.1.4 Pendapatan Asli Daerah

Menurut Halim (2013:101) Pendapatan Asli Daerah merupakan semua penerimaan daerah yang berasal dari sumber ekonomi asli daerah. Pendapatan Asli Daerah (PAD) dipisahkan menjadi empat jenis pendapatan, yaitu: pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan milik daerah yang dipisahkan, dan lain-lain PAD yang sah. Pendapatan Asli Daerah (PAD) berdasarkan Undang-Undang Nomor 33 tahun 2004 merupakan pendapatan yang diperoleh daerah yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. PAD merupakan semua penerimaan daerah yang berasal dari sumber ekonomi asli daerah yang dapat bersumber dari hasil pajak daerah, hasil retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan pendapatan lain asli daerah yang sah (Halim, 2013). Perimbangan pembagian penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) diatur melalui PP Nomor 16 Tahun 2000 tanggal 10 Maret 2000 tentang pembagian hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) antara pemerintah pusat dan daerah, dan keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia nomor 03/PMK.07/2007 tanggal 25 Januari 2007 tentang Penetapan Perkiraan Alokasi Dana Bagi Hasil Pajak Bumi Dan Bangunan Dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Bagian Daerah Tahun Anggaran 2007, serta pasal 18 UU Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), di mana berdasarkan peraturan tersebut, rincian bagian daerah dari penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah sebagai berikut :

1. Untuk Pemerintah Pusat sebesar 10%, dikembalikan lagi kepada daerah dengan rincian :
 - a. 65% dibagikan secara merata kepada seluruh daerah kabupaten/kota
 - b. 35% dibagikan sebagai insentif kepada daerah kabupaten/kota yang realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sektor pedesaan dan perkotaan pada tahun anggaran sebelumnya mencapai/melampaui rencana penerimaan yang ditetapkan.

2. Untuk Daerah sebesar 90%, dengan rincian :
- 16,2% untuk Daerah Provinsi yang bersangkutan
 - 64,8% untuk Daerah Kabupaten/Kota yang bersangkutan
 - 9% untuk Biaya Pemungutan, yang berdasarkan ketentuan yang berlaku juga dikembalikan sebagian kepada daerah kabupaten dan kota, atas peran serta mereka dalam ikut bekerjasama untuk mengamankan upaya pemungutan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

2.2 Penelitian Terdahulu

Tabel 2. 1 Penelitian Terdahulu

No.	Nama Peneliti, Tahun dan Judul Penelitian	Hasil Penelitian	Perbedaan Penelitian
1	Haiqal. 2021. Optimalisasi Pengelolaan Pajak Bumi Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di kabupaten Poso Provinsi Sulawesi Tengah	Hasil penelitian mengungkapkan bahwa dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di kabupaten Poso belum optimal karena terdapat hambatan-hambatan yang terjadi seperti kurangnya petugas pengelola pajak, akses wajib pajak yang sulit dijangkau, serta kesadaran masyarakat dalam membayar pajak masih kurang, dan fasilitas yang berguna untuk menunjang pelayanan yang lebih baik.	Pada penelitian ini akan lebih menekankan strategi dan teknik pengelolaan pajak yang diterapkan secara langsung di lapangan untuk meningkatkan efektivitas pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) agar optimal.
2	Al Kautsar, & Hidayat. 2022. Optimalisasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada Badan Pendapatan Daerah Kota Tangerang	Hasil dari penelitian ini adalah upaya yang dilakukan oleh Bapenda Kota Tangerang sudah berjalan baik, dari segi parameter upaya optimalisasi hampir semuanya telah dilakukan. Hanya ada satu upaya yang belum dilakukan dalam meningkatkan pengawasan, yaitu inspeksi mendadak.	Pada penelitian ini selain petugas pajak indikator penelitian juga berfokus pada wajib pajak dalam hal pembayaran pajak.
3	Irianti & Niswah. 2021. Optimalisasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan	Optimalisasi Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Gresik Pemerintah Kabupaten Gresik harus mempersiapkan beberapa	Fokus penelitian penelitian ini lebih menekankan pada analisis kebijakan

	Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Gresik	faktor dalam pengelolaan PBB-P2 yakni berupa Perda serta peraturan Walikota, selanjutnya yakni faktor SDM dimana dengan melakukan peningkatan Sumber Daya aparatur merupakan salah satu cara untuk menerapkan Good Governance bagi aparatur yang bekerja di dalamnya yaitu aparatur yang bekerja di BPPKAD Kabupaten Gresik sendiri sehingga dapat meningkatkan kinerja aparatur dalam mengoptimalkan pemungutan PBB-P2.	perpajakan dan dampaknya terhadap pendapatan daerah serta evaluasi sistem pemungutan pajak.
4	Adeline <i>et al.</i> 2024. Analisis Kepatuhan Wajib Pajak Orang Pribadi dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Depok	Tingkat kepatuhan Kota Depok adalah stabil, yaitu pada kisaran 54-55%. Faktor-faktor yang mempengaruhi kepatuhan tersebut antara lain kesadaran dan pengetahuan wajib pajak, kemudahan dalam proses pembayaran, serta penegakan hukum.	Pada penelitian ini selain wajib pajak indikator penelitian juga berfokus pada petugas pajak dalam hal pemungutan pajak.
5	Fransiska. 2021. Optimalisasi Pemungutan Pajak Bumi Bangunan Pedesaan dan Perkotaan Melalui Fitur GoBills di Masa Pandemi Covid-19 dalam Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kota Banjarmasin Kalimantan Selatan	Hasil dari penelitian ini yaitu ditemukan beberapa kendala yang menjadi penghambat dalam optimalisasi pemungutan pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan dalam memperluas basis penerimaan, meningkatkan pengawasan, meningkatkan efisiensi administrasi. Dalam segi peningkatan kapasitas penerimaan sudah berjalan dengan cukup baik namun optimalisasi dalam memperkuat proses pemungutan masih belum optimal. Data periode tahun 2017-2019 realisasi penerimaan PBB rata rata sebesar 98,3% tahun selanjutnya 2018 realisasi penerimaan PBB terjadi peningkatan yaitu realisasi melebihi target yaitu 105,46%. Tahun 2019 terjadi penurunan yang dimana penerimaan PBB tidak mencapai target walaupun pada	Pada penelitian ini fokus penelitian wajib pajak dalam membayar pajak yaitu secara langsung kepada petugas pemungut pajak.

		<p>tahun 2019 sudah mulai diperkenalkan sistem fitur Gobills hal ini terjadi karena dipengaruhi kondisi masa pandemi Covid-19.</p>	
6	<p>Samsul. 2024. Optimalisasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Luwu Utara</p>	<p>Pelaksanaan optimalisasi pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) masih terdapat beberapa hambatan yang dapat mengganggu pelaksanaan pemungutan pajak, seperti kurangnya jumlah personel, kepatuhan wajib pajak, serta administrasi pemungutan pajak yang masih kurang. Akan tetapi hambatan-hambatan tersebut telah diupayakan agar dapat diatasi sehingga penyelenggaraan pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Kabupaten Luwu Utara dapat terlaksana dengan baik dan dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Luwu Utara dalam sektor pajak</p>	<p>Pada penelitian ini selain petugas pajak indikator penelitian juga berfokus pada wajib pajak dalam hal pembayaran pajak.</p>
7	<p>Syahrin, et al. 2020. Intensifikasi Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Pedesaan Dan Perkotaan Dalam Upaya Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Di Kabupaten Lampung Utara</p>	<p>Hasil yang didapat ialah pelaksanaan intensifikasi ini sudah berjalan dengan baik. Penelitian ini dikatakan sudah sangat baik karena pelaksanaan program intensifikasi yang telah dilakukan oleh BPPRD dalam rangka memaksimalkan penerimaan PBB-PP bisa dibilang cukup maksimal terkait penerimaan (PBB-PP) di Lampung Utara. Faktor utama yang sangat mempengaruhi optimalnya penerimaan PBB-PP di Kabupaten Lampung Utara adalah Kinerja Fiskus dalam melaksanakan pelayanan, pengawasan dan pemungutan berjalan dengan baik karena didukung dengan kualitas sumber daya manusia yang profesional serta ditunjang dengan penggunaan suatu sistem berbasis kemajuan teknologi sehingga wajib</p>	<p>Penelitian ini lebih menganalisis dampak kebijakan dan sistem pemungutan pajak secara keseluruhan, serta tantangan dan solusi dalam meningkatkan pendapatan daerah.</p>

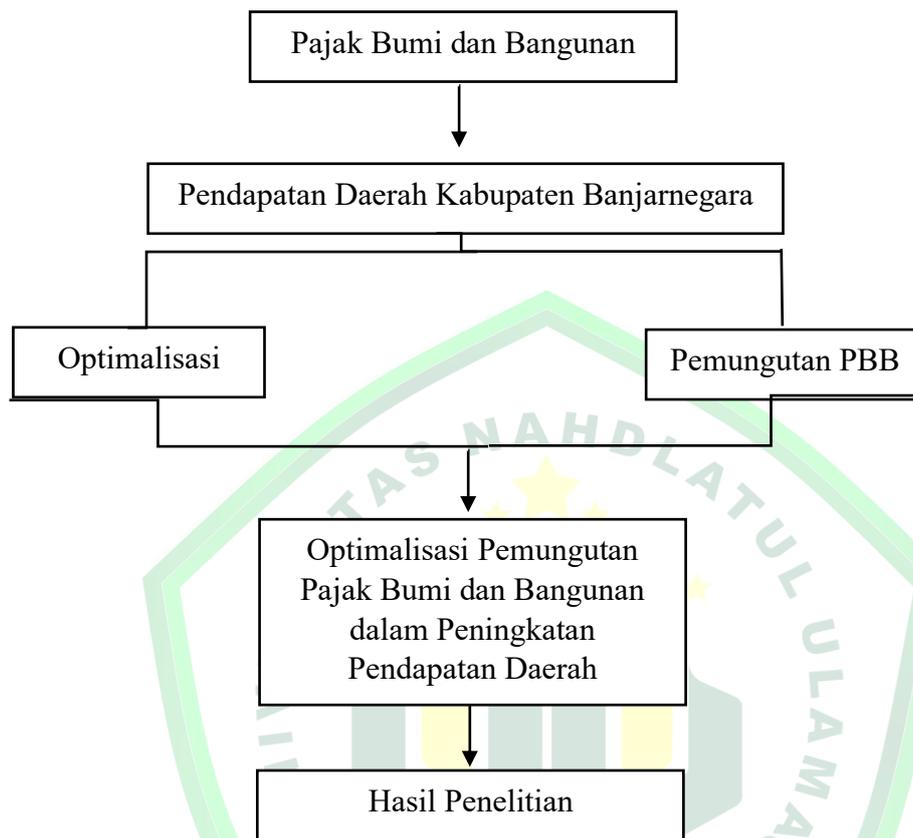
		pajak yang merasa termudahkan di dalam membayar pajak tumbuh rasa kesadaran akan kewajibannya membayar pajak.	
8	Adrian. 2024. Strategi Badan Keuangan Daerah (BKD) Tentang Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Dalam Peningkatan Pendapatan Daerah Di Kota Parepare	Hasil penelitian ini bahwa peran Badan Keuangan Daerah yang berperan penting dalam merealisasikan pencapaian target pada Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Parepare belum maksimal atau efektif dikarenakan kurangnya kesadaran wajib pajak meskipun telah diberikan sanksi sesuai dengan ketentuan yang ada di Kota Parepare.	Penelitian ini berfokus pada petugas pemungutan pajak dan wajib pajak dalam melaksanakan kegiatan perpajakan untuk hasil yang optimal.
9	Puspitasari & Abidin. 2023. Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Tanjung Jabung Timur	Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah dengan penerimaan pajak bumi dan bangunan masih banyak kekurangan-kekurangan yang ada didalamnya biasanya dalam penarikan PBB juga masih ditemukan rumah kosong, adanya SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) double, juga adanya wajib pajak yang tidak taat.	Penelitian ini lebih berorientasi pada cara-cara untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemungutan pajak.
10	Dewi. 2024. Evaluasi Kebijakan Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan Terhadap Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Di Kabupaten Aceh Selatan	Hasil pada penelitian ini dihubungkan pada teori evaluasi kebijakan William N. Dunn pada Efektifitas, Efisiensi, Kecukupan, Responsifitas, Ketepatan dan Perataan, dalam pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Aceh Selatan. Di lihat dari tujuan kebijakan dan sasaran kebijakan maka dapat kita simpulkan bahwa pelaksanaan kebijakan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan perdesaan dan perkotaan di Kabupaten Aceh Selatan belum efektif dalam mencapai tujuan dan sasaran kebijakan yaitu meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari sektor PBB-P2,	Penelitian ini lebih menekankan pada teknik dan praktik dalam pemungutan pajak, seperti penggunaan teknologi, sosialisasi kepada masyarakat, dan peningkatan layanan untuk meningkatkan tingkat kepatuhan.

		hal ini terjadi karena pemungutan pajak bumi dan bangunan belum memenuhi target yang telah ditetapkan meskipun setiap tahunnya terjadi peningkatan penerimaan pajak bumi dan bangunan	
--	--	---	--



2.3 Kerangka Berfikir

Tabel 2. 2 Kerangka Berfikir



Menurut (Bayu, 2017), optimalisasi adalah upaya memaksimalkan kegiatan secara efektif dan efisien untuk mencapai keuntungan yang diinginkan. Dari uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan dalam peningkatan pendapatan daerah hanya dapat dicapai jika dilaksanakan secara efektif dan efisien dalam pemungutan PBB. Definisi optimalisasi merujuk pada pemungutan PBB yang dilaksanakan secara efektif dan efisien untuk mencapai hasil terbaik dalam pemungutan pajak dengan memaksimalkan penerimaan PBB sambil meminimalkan hambatan atau masalah yang dihadapi.