

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Landasan Teori

##### 2.1.1 Teori Dasar Pajak

###### A. Pajak

Pajak berasal dari bahasa latin *taxo* adalah iuran yang wajib dibayarkan oleh rakyat atau wajib pajak kepada negara untuk kepentingan pemerintah dan kesejahteraan masyarakat umum. Berdasarkan Pasal 1 UU No.28 Tahun 2007 tentang ketentuan umum dan tata cara perpajakan, pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang dengan tidak mendapat timbal balik secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.( Widyaningsih,2011:2)

###### B. Fungsi Pajak

Pada umumnya pajak memiliki fungsi utama. Menurut Mardiasmo (2016:4), yaitu: (1) Fungsi budgetir yaitu Pajak sebagai sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya, (2) Fungsi mengatur (*regulerend*) yaitu Pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi.

###### C. Pajak Daerah

Berdasarkan Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 1 Angka 10 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Definisi Pajak Daerah adalah iuran wajib kepada negara yang sifatnya memaksa dan terutang oleh wajib pajak yang membayarnya menurut peraturan perundang – undangan, dengan tidak mendapatkan imbal balik secara langsung, dan berfungsi dalam pembiayaan – pembiayaan umum yang tentunya relevan dengan tugas negara untuk pelaksanaan pemerintah untuk keperluan daerah bagi sebesar – besarnya kemakmuran rakyat.

#### **D. Pajak Bumi dan Bangunan**

Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang ditanggung atau yang harus dibayarkan atas keberadaan tanah dan bangunan yang didirikan oleh seseorang yang memberikan keuntungan dan kedudukan sosial bagi seseorang maupun badan. Menurut Setiawati (2010) Pajak Bumi dan Bangunan adalah iuran yang dikenakan terhadap pemilik, pemegang kekuasaan, penyewa dan yang memperoleh manfaat dari bumi dan bangunan. Sedangkan menurut Wahyudi (2015), Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objeknya yaitu bumi dan bangunan, sedangkan keadaan subjek tidak ikut menentukan besarnya pajak terutang atas bumi dan bangunan.

Pengertian lain dari pajak bumi dan bangunan menurut Undang – Undang Nomor.28 Pasal 1 Tahun 2009, tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, adalah Pajak atas bumi dan/ bangunan yang memiliki, dikuasi, dan/ dimanfaatkan oleh orang pribadi, atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

Pajak Bumi dan Bangunan sendiri awalnya merupakan pajak pusat yang alokasi penerimaannya dialokasikan ke daerah – daerah dengan proporsi tertentu. Namun seiring berkembangnya zaman, menurut Undang – Undang Nomor.28 Pasal 1 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Kontribusi Daerah, pajak bumi dan bangunan ini khususnya pada sektor perkotaan dan pedesaan menjadia sepenuhnya milik pajak daerah.

#### **E. Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan**

Dasar hukum yang melandasi adanya pengenaan pajak bumi dan bangunan, yaitu :

Dasar hukum Pajak Bumi dan Bangunan adalah mengacu pada Pasal 33 ayat (3) Undang – Undang Dasar 1945 yang berbunyi , “Bumi dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar – besarnya untuk kemakmuran rakyat.”

1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang mana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan dan yang juga mengatur semua tentang pungutan atas pajak bumi dan bangunan.
2. Dijelaskan pula dalam pasal 77 sampai dengan 84 Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009, tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Dengan penjelasan sebagai berikut :
  - Bahwa pemerintah kabupaten atau pemerintah kota memiliki wewenang dalam melakukan pemungutan atas pajak bumi dan bangunan di sektor pedesaan maupun perkotaan (PBB P2)
  - Bahwa pemerintah memiliki wewenang terhadap sektor pertambangan, perhutanan, dan perkebunan (PBB P3)

#### **F. Objek Pajak Bumi dan Bangunan**

Definisi dari pajak bumi dan bangunan itu sendiri merupakan tanah atau bangunan yang wajib untuk dibayarkan atas keberadaan tanah dan bangunan yang didirikann oleh seseorang yang memberikan keuntungan dan kedudukan sosial bagi seseorang maupun badan. Objek pajak pada pajak bumi dan bangunan, adalah bumi dan bangunan itu sendiri. Bumi yang berarti permukaan bumi atau yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut yang ada di wilayah Indonesia, dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Sedangkan bangunan merupakan konstruksi teknik yang ditanam atau dibangun secara sengaja diatas tanah dan/ perairan yang bersifat tetap atau permanen. Dari definisi tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa objek dari pajak bumi meliputi :

1. Sawah
2. Tanah
3. Ladang
4. Kebun
5. Pekarangan

#### 6. Tambang

Sedangkan objek untuk bangunan pada pajak bumi dan bangunan, meliputi :

1. Rumah tinggal
2. Bangunan usaha
3. Gedung bertingkat
4. Pusat perbelanjaan
5. Pagar mewah
6. Kolam renang
7. Jalan tol

### **G. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan**

Subjek pajak bumi dan bangunan adalah pribadi ataupun badan yang secara sah dan nyata memiliki hak atas bumi, memperoleh manfaatnya, memiliki dan menguasai bangunannya, dan merasakan manfaatnya.

### **H. Bukan Termasuk Objek Pajak Bumi dan Bangunan**

Setelah mengetahui beberapa objek pajak yang terkait dengan pajak bumi dan bangunan, maka ada pula yang merupakan bukan objek pajak bumi dan bangunan. Hal tersebut dapat dilihat dan dikelompokkan berdasarkan penggunaannya. Berikut adalah klasifikasi penggunaannya :

1. Bumi dan bangunan yang dipergunakan untuk kepentingan umum dan tidak memperoleh keuntungan di bidang tertentu, contohnya :
  - Sosial
  - Ibadah
  - Kesehatan
  - Kebudayaan
  - Pendidikan
  - Sejarah
2. Bumi dan bangunan yang dipergunakan untuk menjaga ekosistem flora dan fauna, contohnya :
  - Hutan suaka alam

- Hutan lindung
  - Taman nasional
3. Bumi dan bangunan yang dipergunakan oleh perwakilan negara atau organisasi internasional :
- Konsulat
  - Kedutaan

#### **I. Dasar Pengenaan atas Pungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)**

Dasar hukum pemungutan pajak bumi dan bangunan adalah pada pasal 23 ayat (2) yang berbunyi “Segala Pajak untuk keperluan negara berdasarkan Undang – Undang.”

Dalam pelaksanaannya, dasar pemungutannya ada pada Undang – Undang Nomor.12 Tahun 1985, yang telah diubah dengan Undang – Undang Nomor.12 Tahun 1994.

Peraturan dan Keputusan yang mengatur tentang pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah sebagai berikut :

1. Peraturan Pemerintah No.46 Tahun 1985 tentang Persentase Nilai Jual Kena Pajak (PNJKPP atas Pajak Bumi dan Bangunan
2. Peraturan Pemerintah No. 104 tentang Penerimaan Negara dari Pajak Bumi dan Bangunan
3. Peraturan Pemerintah No. 47 Tahun 1985 tentang pembagian hasil PBB antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah
4. Keputusan Menteri Keuangan No.83/KMK.04/1994
5. Keputusan Direktur Jenderal Pajak No.KEP-04/PJ.6/1998 tentang petunjuk pelaksanaan, pendaftaran, pendataan, dan penilaian Objek Pajak dan Subjek Pajak Bumi Bangunan dalam rangka pembentukan dan/ pemeliharaan Basis Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP).

#### **J. Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan**

Pengenaan pungutan atas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dapat disebut dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan dihitung berdasarkan harga rata – rata atau harga pasar pada saat melakukan

transaksi jual beli. Dasar pengenaan pungutan ini ditetapkan oleh Menteri Keuangan (Menkeu)

Namun, setiap daerah memiliki nilai jual objek pajak (NJOP) yang berbeda, dikarenakan adanya pengaruh dari beberapa dasar penetapan untuk objek bumi dan bangunan, yaitu :

1. Bahan yang digunakan dalam bangunan tersebut
2. Letak
3. Rekayasa
4. Kondisi Lingkungan
5. Pemanfaatan
6. Peruntukan

Besarnya pajak bumi dan bangunan yang dibayarkan adalah tergantung pada nilai dari objek yang dimiliki oleh Wajib Pajak itu sendiri. Di wilayah perkotaan maupun pedesaan penilaian pajak bumi dan bangunan meliputi objek tanah dan bangunan yang sudah ditentukan oleh Ditjen Pajak (Pemerintah Daerah menurut Undang – Undang Nomor. 28 Tahun 2009) dalam menentukan NJOP yang akan dijadikan sebagai dasar pengenaan pajak. Untuk menilai objek tersebut, digunakan beberapa metode, antara lain sebagai berikut :

1. Pendekatan Biaya (*Cost Approach*)

Pendekatan ini umumnya digunakan untuk menentukan nilai jual tanah atau bangunan, khususnya untuk menentukan NJOP bangunan dengan menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk membuat bangunan baru yang sejenis dikurangi dengan penyusutan fisiknya

2. Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*)

Dalam metode ini NJOP dihitung dengan cara membandingkan objek pajak yang sejenis dengan objek lain yang telah diketahui harga pasarnya. Umumnya, pendekatan ini dilakukan dalam menentukan NJOP tanah, namun ada juga yang menggunakan metode ini untuk menentukan NJOP bangunan

### 3. Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*)

Pendekatan ini digunakan untuk menentukan NJOP yang tidak dapat dilakukan berdasarkan pendekatan pasar maupun pendekatan biaya, tetapi dilakukan berdasarkan hasil bersih objek pajak tersebut. Pendekatan ini umumnya digunakan untuk menentukan NJOP galian tambang atau objek perairan.

## **K. Pendataan Objek Pajak**

Sebelum dilakukan pemungutan pajak bumi dan bangunan, terlebih dahulu harus dilakukan proses pendataan, yaitu pengumpulan data dari objek pajak yang nantinya akan digunakan untuk melakukan penilaian dan penetapan pajak bumi dan bangunan. Pendataan tersebut dilakukan dengan menggunakan mediator berupa Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) untuk objek berupa tanah, dan Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak (LSPOP) jika di atas tanah tersebut terdapat bangunannya. Jika ada data tambahannya lainnya, diberikan mediator berupa Lembar Kerja Objek Khusus (LKOK) atau pun dengan lembar catatan lainnya yang menampung informasi tambahan sesuai dengan keperluan penilaian objek pajak masing – masing.

## **L. Dasar Penagihan Pajak Bumi dan Bangunan**

Dasar penagihan Pajak Bumi dan Bangunan, antara lain :

- a. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), surat ini diterbitkan guna untuk memberitahukan besarnya pajak terutang kepada wajib pajak
- b. Surat Ketetapan Pajak (SKP), surat ini diterbitkan oleh Dirjen Pajak yang diperuntukkan dan digunakan oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan untuk memberitahukan terkait pajak terutang, termasuk denda administrasi kepada wajib pajak, apabila melakukan hal sebagai berikut :
  1. Wajib pajak tidak mengembalikan SPOP yang disampaikan kepadanya walaupun telah ditegur

2. Apabila telah dilakukan pemeriksaan dan hasilnya adalah pajak terutang lebih besar dari pajak yang dihitung berdasarkan SPOP yang telah disampaikan oleh wajib pajak yang bersangkutan.

c. Surat Tagihan Pajak (STP), surat ini digunakan oleh Kantor Pelayanan Pajak untuk menagih pajak terutang yang pada saat jatuh tempo tidak dibayarkan atau kurang bayar beserta denda administrasinya sebesar 2% per – bulan, dalam jangka waktu paling lama 24 bulan dihitung dari saat terjadinya jatuh tempo sampai dengan hari pembayaran.

#### **M. Pelaksanaan Penagihan**

Dalam pelaksanaannya, adapun beberapa cara yang dilakukan dalam melakukan penagihan terhadap pajak bumi dan bangunan, antara lain dengan cara :

1. Kepala Kantor Pelayanan PBB atau Kepala Pelayanan Pajak dapat melaksanakan tindakan penagihan PBB apabila pajak terutang sebagaimana tercantum pada STP PBB tidak dibayarkan atau kurang bayar setelah lewat jatuh tempo pembayaran
2. Penerbitan Surat Teguran (ST) merupakan awal tindakan pelaksanaan penagihan pajak, dilakukan setelah 7 hari dihitung dari sejak jatuh tempo pembayaran
3. Setelah lewat waktu 21 hari dihitung sejak diterbitkannya ST berisi tentang jumlah pajak yang harus dibayar, dan tidak dilunasi oleh penanggung pajak. Maka Kepala KP PBB atau Kepala KPP harus segera menerbitkan Surat Paksa (SP)
4. Setelah lewat waktu 2 x 24 jam sejak Surat Paksa (SP) diberitahukan kepada Penanggung Pajak, maka Kepala KPP PBB atau Kepala KPP akan menerbitkan Surat Perintah Melaksanakan Penyitaan (SPMP)
5. Setelah lewat waktu 14 hari sejak tanggal penyitaan, apabila Penanggung Pajak belum melunasi pajak terutangnya dan biaya penagihan serta dendanya, maka Kepala KPP PBB segera melaksanakan Pengumuman Lelang (PL).



6. Setelah lewat waktu 14 hari sejak tanggal PL tetapi penanggung pajak tidak segera melunasi, maka Kepala KPP atau Kepala KPP PBB akan segera menjual sitaannya kepada Kantor Lelang

#### **N. Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan**

Dalam rangka meningkatkan adanya sumber Penerimaan Daerah, perlu dilakukan berbagai upaya dari Pemerintah Daerah itu sendiri, salah satu upaya dalam meningkatkan Penerimaan Daerah adalah melalui sektor Pajak Daerah yang mana merupakan faktor terbesar dalam Penerimaan Daerah. Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu sektor Pajak Daerah yang memberikan kontribusi relatif besar terhadap Penerimaan Daerah dan juga dapat diandalkan dalam pembiayaan bangunan maupun fasilitas Daerah. Karena peran Pajak Bumi dan Bangunan sebagai kontribusi pada Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) relatif besar, tak heran jika Pemerintah Daerah berupaya sebaik mungkin untuk menerapkan strategi pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan agar berjalan efektif dan efisien serta ditetapkan sesuai dengan porsi yang sebenarnya

##### **2.1.2 Strategi Peningkatan Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan**

Strategi merupakan salah satu tindakan yang memiliki sifat *incremental* (senantiasa meningkat) serta terus menerus, yang dilakukan dengan berdasarkan sudut pandang mengenai tujuan yang diharapkan. Berdasarkan buku yang ditulis oleh Kuncoro (2005 : 1-2) yang berjudul “Strategi Bagaimana Meraih Keunggulan Kompetitif”, menurutnya Strategi adalah penentuan kerangka kerja dari aktivitas bisnis perusahaan, serta memberikan pedoman untuk mengordinasikan aktivitas sehingga kemudian perusahaan dapat atau bisa menyesuaikan serta mempengaruhi lingkungan yang selalu berubah. Pendapat lain menyebutkan strategi merupakan sebuah alat untuk mencapai tujuan jangka panjang, David (2006 : 17).

Dalam hal ini strategi peningkatan penerimaan pajak bumi dan bangunan adalah bagaimana pemerintah melalui aparaturnya dan sistem informasi yang ada guna dalam memeningkatkan penerimaan pajak bumi dan bangunan yang ada di wilayahnya tersebut. Keberhasilan Pemerintah Daerah

dalam meningkatkan penerimaan pajak bumi dan bangunan tersebut didasarkan pada strategi yang digunakan.

#### **2.1.4 Kesadaran Masyarakat Terhadap Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan**

Kesadaran dapat diartikan sebagai bentuk kepedulian seseorang tanpa harus adanya paksaan. Dalam ini, pajak yang merupakan bersifat memaksa, menunjukkan bahwa dalam pembayaran pajak merupakan suatu perbuatan yang memang bukan semata – mata perbuatan yang sukarela atau harus dengan kesadaran. Sifat Pajak yang memaksa disini menunjukkan bahwa adanya tuntutan dan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh masyarakat sebagai bentuk solidaritas dan ketaatannya dalam berkewarganegaraan. Dalam prakteknya sampai sekarang, masyarakat terkadang masih belum sadar akan kewajibannya terhadap pembayaran pajak sebagai bentuk kontribusinya dalam berkewarganegaraan, dikarenakan masih ada beberapa oknum masyarakat yang menganggap bahwa pajak sangat memberatkan, dalam pembayarannya masih mengalami kesulitan, kurangnya pemahaman tentang pajak dan bagaimana cara menghitung dan melaporkannya, serta masih ada yang merasa bahwa pajak sama dengan upeti yang harus diberikan rakyat kepada pemerintah. Oleh karena itu perlu adanya upaya yang dilakukan pemerintah agar dapat menumbuhkan rasa kesadaran yang tinggi dalam membayar pajak, dan dilakukan secara sukarela tanpa adanya paksaan.

Karena, sejatinya kesadaran dalam membayar pajak ini juga dapat mencerminkan sikap disiplin, patuh, taat dan kritis. Semakin maju pemerintah dan masyarakatnya, semakin taat dan patuh dalam membayar pajaknya, maka semakin kritis pula warga negara Indonesia dalam menyikapi dan memahami tentang pajak dan peraturannya.

## 2.2 Penelitian Terdahulu

**Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu.**

Nama Peneliti	Judul Jurnal	Tujuan Penelitian	Kesimpulan
Miko Nugraha, Eny Kudarini (2019)	Strategi Pemerintah Desa Dalam Meningkatkan Kesadaran Masyarakat Dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan	Untuk mengungkapkan strategi Pemerintah Desa Kliwonan Kecamatan Banyuurip Kabupaten Purworejo untuk meningkatkan kesadaran masyarakat dalam membayar pajak bumi dan bangunan	Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh peneliti, kesimpulan dari penelitian ini adalah, pada Desa Kliwonan Kecamatan Banyuurip Kabupaten Purworejo, telah menerapkan upaya untuk meningkatkan kesadaran masyarakat, yaitu dengan menjalankan 5 kegiatan, sebagai berikut : <i>Pertama</i> , bekerja sama dengan Pemerintah Kecamatan Banyuurip. <i>Kedua</i> mengoptimalkan

Nama Peneliti	Judul Jurnal	Tujuan Penelitian	Kesimpulan
			<p>seluruh perangkat Desa. <i>Ketiga</i> menggerakkan tim Penggerak PKK dan Dasawisma. <i>Keempat</i> melaksanakan sosialisasi. <i>Kelima</i> mendatangi langsung Wajib Pajak.</p>
Mega Pertiwi dan Evi Zubaidah (2018)	<p>Analisis Strategi Peningkatan Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Pedesaan dan Perkotaan Pada Badan Pendapatan Daerah Kota Pekanbaru</p>	<p>Untuk menganalisis penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan di Kota Pekanbaru serta untuk mengenali hambatan dalam peningkatan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Pekanbaru</p>	<p>Peneliti membuat beberapa indikator penilaian dalam analisisnya, ada 3 indikator yang dipakai oleh peneliti, yaitu :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kompetensi yang berbeda</li> <li>2. Ruang Lingkup</li> <li>3. Distribusi sumber daya</li> </ol> <p>Hasilnya, ketiga indikator tersebut terlaksana. Adapun kendala – kendala yang</p>

Nama Peneliti	Judul Jurnal	Tujuan Penelitian	Kesimpulan
			<p>dihadapi BPD Kota Pekanbaru dalam Analisis Strategi Peningkatan Penerimaan PBB Sektor Pedesaan dan Perkotaan pada BPD Kota Pekanbaru, yaitu :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Masih minimnya sosialisasi yang dilakukan oleh BPD Kota Pekanbaru kepada Wajib Pajak Bumi dan Bangunan.</li> <li>2. Masih minimnya sanksi yang diberikan oleh BPD Kota Pekanbaru kepada Wajib Pajak Bumi dan Bangunan yang tidak mematuhi kewajibannya.</li> <li>3. Minimnya kesadaran</li> </ol>

Nama Peneliti	Judul Jurnal	Tujuan Penelitian	Kesimpulan
			masyarakat dalam memenuhi kewajibannya membayar pajak bumi dan bangunan
Rambu Trio Lita Baok, Totok Sasongko, Muhammad Rifa'i (2020)	Strategi Peningkatan Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Batu	Untuk mengetahui strategi yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Batu dalam meningkatkan Penrimaan Pajak Bumi Dan Bangunan.	Strategi yang dilakukan pemerintah Kota Batu terbilang cukup baik, dikarenakan adanya peningkatan pada penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dalam kurun waktu 3 (tiga) tahun terakhir. Pemerintah Kota Batu mengupayakan adanya kerjasama dengan Bank Jatim, turun langsung ke masyarakat dalam memberikan sosialisasi ke desa

Nama Peneliti	Judul Jurnal	Tujuan Penelitian	Kesimpulan
			– desa, dan dengan mengadakan perlombaan, hal tersebut dinilai cukup efektif dalam meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Batu
Elfin R.Mamuko, Jullie J.Sondakh, Victorina Z. Tirayoh (2018)	Analisis Strategi Peningkatan Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan Serta Efektivitas Penerimaannya Di Kabupaten Kepulauan Slau Tagulandang Biaro	Untuk menganalisis strategi peningkatan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan Serta Efektivitas Penerimaannya Di Kabupaten Kepulauan Slau Tagulandang	Hasil dari penelitian ini adalah strategi yang dilakukan oleh Badan Keuang Kabupaten Kepulauan Slau Tagulandang Biaro dalam meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah dengan melakukan pemutakhiran data, dan

Nama Peneliti	Judul Jurnal	Tujuan Penelitian	Kesimpulan
			menghapus data yang tidak sesuai dengan kepemilikan atau mengalami kesalahan saat pendataan Objek Pajak. Sedangkan efektivitas penerimaan PBB P2, pada tahun 2015 cukup efektif dan pada 2016 mengalami peningkatan yang efektif pula.
Vernandi Viki Tambingon, Hendrik Manossoh, Novi S. Budiarmo (2019)	Analisis Strategi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB P2) Serta Efektivitas Penerimaannya Di Pemerintah Kabupaten Minahasa Selatan Tahun 2016 - 2017	Untuk menganalisis Strategi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB P2) Serta Efektivitas Penerimaannya Di Pemerintah Kabupaten Minahasa Selatan	Hasil dari penelitian ini, dapat disimpulkan bahwa : 1. Mekanisme dari strategi penerimaan pajak bumi dan bangunan di kota minahasa selatan ini terbagai menjadi 3 (tiga) strategi, yang pertama



Nama Peneliti	Judul Jurnal	Tujuan Penelitian	Kesimpulan
		Tahun 2016 - 2017	<p>menerapkan sistem pemungutan secara official assessment system, kemudian penetapan target penerimaan dan sosialisasi ke pedesaan terkait adanya PBB, yang kedua SPPT yang telah dicetak kemudian di distribusikan ke tiap kecamatan dan pedesaan dan kepada wajib pajak yang bersangkutan melalui kepala wajib pajak pada lingkungan tersebut. Yang ketiga pemerintah mengevaluasi apa yang telah dilakukan yaitu dengan membuat perbandingan</p>

Nama Peneliti	Judul Jurnal	Tujuan Penelitian	Kesimpulan
			<p>antara penerimaan dan target yang telah di tetapkan.</p> <p>2. Perbandingan yang dilakukan peneliti terhadap penerimaan pajak bumi dan bangunan pada tahun 2016 – 2017, hasilnya adalah kurang efektif</p> <p>3. Pemungutan PBB di Pedesaan dan Perkotaan dinilai banyak sekali kendala. Kendala yang paling berpengaruh adalah kurangnya kesadaran masyarakat dalam membayar pajak dan kurangnya pemahaman pemungutan atau penagihan wajib pajak oleh</p>

Nama Peneliti	Judul Jurnal	Tujuan Penelitian	Kesimpulan
			petugas, sehingga muncul masalah tidak tertagihnya PBB pada pedesaan dan perkotaan
Berliana Esti Widari, Sutjipto Ngumar (2016)	Analisis Strategi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Pendapatan Daerah Kota Surabaya	Untuk menganalisis penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan apakah dapat meningkatkan pendapatan daerah pada Kota Surabaya dari tahun 2011 sampai tahun 2013  Untuk memahami kontribusi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap pendapatan daerah Kota Surabaya dari tahun 2011 sampai 2013	Hasil analisis dari penerimaan PBB terhadap pendapatan daerah Pemerintah Kota Surabaya menunjukkan bahwa penerimaan PBB masih sangatlah kurang, karena kurang pemahaman wajib pajak terhadap fungsi penerimaan pajak. Keefektifitasnya dari tahun 2011 – 2013 nmeningkat meskipun belum tercapai target. Kontribusi terhadap

Nama Peneliti	Judul Jurnal	Tujuan Penelitian	Kesimpulan
			pendapatan daerah sangatlah kurang, karena dari tahun 2011 – 2013 menurun bahkan tidak mencapai 50%.
Giriyanto, Akmal Nur (2017)	Analisis Strategi Peningkatan Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Sumenep (Studi Pada Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Sumenep)	Untuk mengetahui strategi yang digunakan Bapenda Sumenep dalam penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan P2 di Kabupaten Sumenep	Strategi yang digunakan adalah dengan pemutahiran data subjek dan objek pajak, sosialisasi serta strategi pelayanan pembayaran. Dengan faktor pendukung berupa ketersediaan tenaga ahli, adanya peraturan daerah tentang pajak daerah dan retribusi daerah, kerjasama dengan instansi lain serta informasi yang memadai.

## **2.3 Kerangka Berpikir**

### **1. Strategi Peningkatan Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan**

Upaya yang dilakukan oleh pemerintah dalam meningkatkan penerimaan pajak bumi dan bangunan pada sektor pedesaan dan perkotaan masih perlu adanya pembenahan dan peningkatan kinerja khususnya terhadap pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan. Tidak menutup kemungkinan pula adanya kendala dalam pengelolaan tersebut yang juga memicu kurangnya peningkatan pajak bumi dan bangunan pada wilayah tersebut. Perlu diketahui di Kota Malang sendiri permasalahan atau kendala yang kerap timbul dalam beberapa tahun belakangan ini adalah adanya penambahan objek pajak yang cukup besar, suatu contoh di daerah Kelurahan Mojolangu yang sekarang padat penduduk dan lahan bisnis, awalnya objek pajak hanya seputar tanahnya saja atau bumi saja, tetapi menjadi bertambah dengan adanya bangunan yang sengaja di dirikan di atasnya. Permasalahan lain adalah rumah penduduk yang ditinggalkan penghuninya begitu saja, sehingga menjadi rumah kosong dan tidak diketahui siapa wajib pajaknya. Kendala lain yang timbul adalah banyak objek pajak dan pajak daerah yang masih belum terdaftar dan belum masuk pada SISMIOP (Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak).

### **2. Pengaruh Kesadaran Masyarakat Terhadap Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan**

Upaya yang dilakukan pemerintah agar memberlakukan adil bagi wajib pajak maupun fiskus dapat menjadi sarana efektif dalam meningkatkan kesadaran masyarakat dalam membayar pajak atau menjalankan kewajibannya. Disisi lain pemerintah yang dianggap sebagai kepercayaan masyarakat dalam mengelola pajak yang dibayarkan juga harus memastikan tidak adanya penyelewengan dalam mengelolanya. Pemerintah harus memastikan bahwa pajak yang dibayarkan dikelola dengan baik dan memang digunakan untuk membangun fasilitas – fasilitas umum yang berguna untuk masyarakat pula, seperti contohnya memberikan pelayanan terbaik pada bidang pendidikan, kesehatan, serta infrastruktur yang ada di wilayah masing – masing daerah. Pemerintah juga harus mengembangkan sistem pemungutan pajak yang lebih baik, lebih

sederhana, dan efisien, untuk mengurangi kemungkinan adanya pelanggaran terhadap hukum pajak (Rusby, 2014).

Upaya lain yang dapat dilakukan oleh pemerintah dalam mewujudkan kesadaran masyarakat dalam membayar pajak adalah dengan melakukan sosialisasi kepada masyarakat dengan tujuan memberikan pemahaman tentang pajak bumi dan bangunan, bagaimana pemungutannya, dan sanksi yang didapat. Pemerintah juga perlu adanya transparansi secara administrasi pajak guna untuk memberikan pemahaman pada masyarakat bahwa pajak yang dibayarkan memang benar disalurkan untuk kegiatan atau fasilitas – fasilitas umum yang menunjang pembangunan daerah. Jika wajib pajak sudah mulai menyadari akan kewajibannya dalam membayar pajak secara tepat waktu, maka akan semakin mempermudah adanya peningkatan dalam penerimaan daerah maupun negara.

#### 2.4 Model Teori

Gambar 2. 1 Model Teori

