

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Landasan Teori

2.1.1 Definisi dan Unsur Pajak

Sesuai Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang perubahan keempat atas Undang-Undang Nomor 6 tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan pada pasal 1 ayat 1 pajak merupakan kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh individu atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Menurut Prof. Dr. Rochmat Soemitro, S.H., 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 membayar pengeluaran umum.

Menurut Mardiasmo (2016:3) pajak memiliki unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Kontribusi dari rakyat kepada negara.

Negara berhak untuk memungut pajak. Kontribusi tersebut berupa uang (bukan barang).

- b. Berdasarkan undang-undang.

Pajak dikenakan atas undang-undang dan implementasinya.

- c. Tanpa jasa timbal dan kontraprestasi negara yang secara langsung. Dalam pembayaran pajak tidak ada penyebutan mitra perorangan oleh pemerintah.

- d. Digunakan untuk operasional negara, yang bermanfaat bagi masyarakat luas.

2.1.2 Fungsi Pajak

Menurut Mardiasmo (2016:4) ada dua fungsi pajak, yaitu:

- a. Fungsi anggaran (*budgetair*)

Pajak berfungsi sebagai salah satu pendapatan bagi pemerintah untuk operasional negara.

- b. Fungsi mengatur (*cregulerend*)

Pajak berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau implementasi kebijaksanaan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi.

2.1.3 Syarat Pemungutan Pajak

Menurut Mardiasmo (2016:4) Supaya pemungutan pajak tidak menimbulkan masalah atau suatu reaksi, maka pemungutan pajak harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. Pemungutan pajak harus adil (Syarat Keadilan)

Menurut undang-undang, pemungutan pajak harus adil.

- b. Pemungutan pajak harus berdasarkan undang-undang (Syarat Yuridis)

Di Indonesia, pajak diatur dalam UUD 1945 pasal 23 ayat 2. Hal ini memberikan jaminan hukum atas deklarasi keadilan bagi negara dan warganya.

- c. Tidak mengganggu perekonomian (Syarat Ekonomis)

Tidak boleh mengganggu kelancaran produksi maupun perdagangan, agar tidak menyebabkan resesi di masyarakat.

d. Pemungutan pajak harus efisien (Syarat Finansial)

Sesuai fungsi *budgetair*, biaya penagihan pajak harus lebih rendah dari hasil penagihannya.

e. Sistem pemungutan pajak harus sederhana

Sistem pemungutan yang sederhana akan memudahkan dan mendorong masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya.

2.1.4 Teori-teori yang mendukung Pemungutan Pajak

Ada banyak teori yang menjelaskan atau membenarkan pemberian hak kepada negara untuk memungut pajak. Teori-teori tersebut antara lain:

a. Teori Asuransi

Negara melindungi keselamatan jiwa, harta benda, dan hak-hak rakyatnya.

b. Teori Kepentingan

Pembagian beban pajak kepada rakyat didasarkan pada kepentingan (misalnya perlindungan) untuk setiap orang.

c. Teori Daya Pikul (kemampuan)

Beban pajak untuk semua orang harus sama beratnya, artinya pajak harus dibayar sesuai dengan kemampuan masing-masing orang. Untuk mengatur kemampuan dapat digunakan 2 pendekatan yaitu:

- 1) *Unsur objektif*, dengan mempertimbangkan jumlah pendapatan atau kekayaan yang dimiliki oleh seseorang.
- 2) *Unsur Subjektif*, dengan mempertimbangkan ukuran kebutuhan material yang harus dipenuhi

d. Teori Bakti

Dasar keadilan pemungutan pajak terletak pada hubungan antara rakyat dan negaranya.

e. Teori Asas Daya Beli

Dasar keadilan terletak pada pengumpulan pajak. Ini berarti bahwa pengumpulan pajak menarik daya beli dari keluarga masyarakat untuk rumah tangga negara.

2.1.5 Pengelompokan Pajak

a. Menurut golongannya

- 1) *Pajak langsung*, yaitu pajak yang harus ditanggung sendiri oleh wajib pajak.
- 2) *Pajak tidak langsung*, yaitu pajak yang pada akhirnya dapat dikenakan atau didelegasikan kepada orang lain.

b. Menurut sifatnya

- 1) *Pajak Subyektif*, yaitu pajak yang timbul atau didasarkan pada subjek yaitu memperhatikan status wajib pajak.
- 2) *Pajak Objektif*, yaitu pajak yang timbul pada objek, terlepas dari status wajib pajak.

c. Menurut lembaga pemungutnya

- 1) *Pajak Pusat*, yaitu pajak yang diambil oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara.
- 2) *Pajak Daerah*, yaitu pajak yang dipungut oleh Pemerintah Daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah.

Pajak Daerah terdiri atas:

- Pajak Propinsi, misalnya: Pajak Kendaraan Bermotor dan Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor.
- Pajak Kabupaten/Kota, misalnya: Pajak Hotel, Pajak Restoran, dan Pajak Hiburan.

2.1.6 Tata Cara Pemungutan Pajak

a. Stelsel Pajak

Pemungutan pajak dapat dilakukan berdasarkan 3 stelsel:

1) Stelsel nyata (*Riel Stelsel*)

Perpajakan tergantung pada objek (pendapatan riil), jadi pengumpulan hanya dapat dilakukan pada akhir tahun pajak yaitu setelah penghasilan actual diketahui.

2) Stelsel anggapan (*fictieve stelsel*)

Perpajakan didasarkan pada anggapan yang diatur oleh hukum.

3) Stelsel campuran

Stelsel ini merupakan kombinasi antara stelsel nyata dan stelsel anggapan.

b. Asas Pemungutan Pajak

1) Asas domisili (asas tempat tinggal)

Negara memiliki hak untuk mengenakan pajak pada wajib pajak yang bertempat tinggal di wilayahnya, baik pendapatan dari dalam maupun dari luar.

2) Asas sumber

Negara memiliki hak untuk mengenakan pajak atas penghasilan yang diperoleh dari dalam wilayahnya tanpa pembentukan Wajib Pajak.

3) Asas kebangsaan

Pajak berhubungan dengan kewarganegaraan suatu negara.

c. Sistem pemungutan pajak

1) *Official Assesment System*

Merupakan sistem notifikasi yang memberdayakan pemerintah (otoritas pajak) untuk menentukan jumlah pajak oleh wajib pajak.

2) *Self Assesment System*

Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang kepada Wajib Pajak untuk menentukan sendiri jumlah pajak yang harus dibayarkan..

3) *Withholding System*

Adalah suatu system pemungutan pajak yang memberikan wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiskus dan bukan Wajib Pajak yang bersangkutan) untuk mengurangi atau mengumpulkan pajak yang terutang oleh Wajib Pajak.

2.1.7 Hambatan Pemungutan Pajak

Hambatan pemungutan pajak dapat dikelompokkan menjadi:

a. Perlawanan pasif

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

- 1) Evolusi masyarakat intelektual dan moral.
- 2) Sistem perpajakan yang sulit dipahami publik.
- 3) Sistem kontrol yang tidak dapat dilakukan dengan benar.

b. Perlawanan aktif

Perlawanan aktif mencakup semua upaya dan tindakan oleh wajib pajak untuk menghindari membayar pajak.

Bentuknya antara lain:

- 1) *Tax avoidance*, upaya meringankan beban pajak dengan tidak melanggar hukum.
- 2) *Tax evasion*, upaya untuk meringankan beban pajak dengan melanggar hukum/undang-undang (penggelapan pajak).

2.1.8 Tarif pajak

Ada 4 macam tarif pajak :

- a. Tarif sebanding/proporsional

Tarif harus dalam bentuk persentase tetap terlepas dari jumlah pajak sehingga jumlah pajak yang dibayarkan sebanding dengan jumlah kena pajak.

- b. Tarif tetap

Tarif berupa jumlah tetap (sama) pada jumlah yang dikenakan pajak sehingga jumlah pajak yang harus dibayarkan tetap.

- c. Tarif progresif

Persentase tarif akan lebih besar jika jumlah yang dibebankan lebih besar.

Lapisan Penghasilan Kena Pajak	Tarif Pajak
Hingga Rp. 50.000.000,00	5%
Di atas Rp 50.000.000,00 s.d. Rp 250.000.000,00	10%
Di atas Rp 250.000.000,00 s.d. Rp 500.000.000,00	15%
Di atas Rp 500.000.000,00	30%

Menurut kenaikan prosentase tarifnya, tarif progresif dibagi:

- 1) Tarif progresif progresif : persentase kenaikan semakin besar
- 2) Tarif progresif tetap : persentase kenaikan tetap
- 3) Tarif progresif degresif : persentase kenaikan semakin kecil

- d. Tarif degresif : Persentase tarif yang digunakan lebih kecil bila jumlah yang dibebankan pajak semakin besar.

2.1.9 Pendapatan Asli Daerah

2.1.9.1 Pajak Daerah

1. Pengertian Pajak Daerah

Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Pajak Daerah adalah kontribusi wajib pajak kepada daerah yang terutang oleh individu atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

2. Jenis Pajak Daerah

Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 jenis pajak daerah yaitu:

- 1) Jenis Pajak Provinsi terdiri atas:
 - a) Pajak Kendaraan Bermotor
 - b) Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor
 - c) Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor,
 - d) Pajak Air Permukaan
 - e) Pajak Rokok
- 2) Jenis Pajak Kabupaten/Kota terdiri atas:
 - 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 sektor Perkotaan dan Perdesaan
- k) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

3. Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah

Menurut Peraturan Bupati Lumajang Nomor 67 Tahun 2017 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Pajak Daerah dibagi menjadi 2 cara pemungutan pajak daerah yaitu:

1. Jenis pajak hotel, pajak restoran, pajak hiburan, pajak penerangan jalan, pajak parkir, dan pajak sarang burung walet merupakan jenis pajak yang harus dihitung, ditetapkan, dibayarkan, dan dilaporkan sendiri oleh Wajib Pajak (*Self Assesment*)
2. Jenis pajak reklame dan pajak air tanah merupakan jenis pajak yang harus dihitung, ditetapkan, dibayarkan, dan dilaporkan sendiri oleh Pejabat atau Petugas pajak daerah yang ditunjuk (*Official Assesment*)

2.1.9.2 Retribusi Daerah

1. Definisi Retribusi

Retribusi Daerah yang selanjutnya disebut Retribusi adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas layanan atau izin khusus yang disediakan atau ditawarkan oleh pemerintah daerah untuk tujuan kepentingan dan manfaat publik

dan dinikmati oleh individu dan badan. Wajib Retribusi merupakan orang pribadi atau badan yang menurut peraturan rundang-undang dan retribusi tersebut harus melakukan pembayaran retribusi, termasuk pungutan atau pemotongan retribusi tertentu (UU No 28 Tahun 2009)

2. Jenis Retribusi

Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 objek retribusi adalah:

1) Jasa Umum

Objek retribusi jasa umum adalah pelayanan yang disediakan atau diberikan Pemerintah Daerah untuk tujuan kepentingan dan kemanfaatan umum serta dapat dinikmati oleh orang pribadi atau Badan. Jenis Retribusi Jasa Umum adalah:

1. Retribusi Pelayanan Kesehatan
2. Retribusi Pelayanan Persampahan Kebersihan
3. Retribusi Penggantian Biaya Cetak Kartu Tanda Penduduk dan Akta Catatan Sipil
4. Retribusi Pelayanan Pemakaman dan Pengabuan Mayat
5. Retribusi Pelayanan Parkir di Tepi Jalan Umum
6. Retribusi Pelayanan Pasar
7. Retribusi Pengujian Kendaraan Bermotor
8. Retribusi Pemeriksaan Alat Pemadam Kebakaran
9. Retribusi Penggantian Biaya Cetak Peta
10. Retribusi Penyediaan dan/atau Penyedotan Kakus
11. Retribusi Pengolahan Limbah Cair
12. Retribusi Pelayanan Tera/Tera Ulang

13. Retribusi Pelayanan Pendidikan

14. Retribusi Pengendalian Menara Telekomunikasi

2) Jasa Usaha

Objek Retribusi Jasa Usaha adalah pelayanan yang disediakan oleh Pemerintah Daerah dengan menganut prinsip komersial yang meliputi:

1. Layanan menggunakan/memanfaatkan kekayaan Daerah yang digunakan secara optimal dan/atau
2. Layanan oleh Pemerintah Daerah dimana tidak disediakan secara memadai oleh pihak swasta

Jenis Retribusi Jasa Usaha adalah:

1. Retribusi Penggunaan Kekayaan Daerah
2. Retribusi Pasar Grosir dan/atau Pertokoan
3. Retribusi Situs Pelelangan
4. Retribusi Terminal
5. Retribusi Tempat Khusus Parkir
6. Retribusi Tempat Penginapan/Pesanggrahan/Villa
7. Retribusi Rumah Potong Hewan
8. Retribusi Pelayanan Kepelabuhan
9. Retribusi Tempat Rekreasi dan Olahraga
10. Retribusi Penyeberangan di Air
11. Retribusi Penjualan Produksi Usaha



3) Perizinan Tertentu

Objek pajak Retribusi Perizinan Tertentu adalah pelayanan perizinan tertentu oleh Pemerintah Daerah kepada orang pribadi atau Badan yang mengatur dan mengawasi penggunaan ruang, penggunaan sumber daya alam, barang, infrastruktur, sarana, atau fasilitas tertentu untuk melindungi kepentingan public dan melestarikan lingkungan. Jenis Retribusi Perizinan Tertentu adalah:

1. Retribusi Izin Mendirikan Bangunan
2. Retribusi Izin Tempat Penjualan Minuman Beralkohol
3. Retribusi Izin Gangguan
4. Retribusi Izin Trayek
5. Retribusi Izin Usaha Perikanan

2.1.9.3 Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah Yang Dipisahkan

Hasil pengelolaan daerah yang dipisahkan yaitu penerimaan daerah yang berasal dari hasil perusahaan milik daerah dan manajemen area yang dipisahkan. Tujuannya adalah dalam rangka menciptakan lapangan kerja atau mendorong perekonomian daerah dan merupakan cara yang efektif untuk melayani masyarakat dan untuk menghasilkan pendapatan daerah. Bagian keuntungan usaha daerah atau laba usaha daerah atau laba usaha daerah adalah keuntungan yang menjadi hak pemerintah daerah dari usaha yang dilakukannya. Menurut Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004, jenis pendapatan ini dirinci menurut objek pendapatan yang mencakup:

- a. Bagian laba atas penyertaan modal pada perusahaan milik daerah/BUMD
- b. Bagian laba atas penyertaan modal pada perusahaan Negara/ BUMN

- c. Bagian laba atas penyertaan modal pada perusahaan milik swasta atau kelompok usaha masyarakat.

2.1.9.4 Lain-lain Pendapatan Asli Daerah Yang Sah

Menurut Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Pasal 164 disebutkan bahwa definisi lain-lain pendapatan daerah yang sah merupakan semua pendapatan daerah selain Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan Dana Perimbangan, yang meliputi hibah, dana darurat, dan lain-lain pendapatan yang ditetapkan oleh pemerintah. Penjelasan Pasal 157 Huruf A Angka 4 yang dimaksud lain-lain Pendapatan Asli Daerah yang sah antara lain penerimaan daerah diluar pajak dan retribusi seperti jasa giro, hasil penjualan aset daerah.

2.1.10 Bea Perolehan atas Tanah dan Bangunan

- a. Pengertian BPHTB

Mardiasmo dalam bukunya yang berjudul Perpajakan (2016:414) membahas beberapa pengertian mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yaitu:

- 1) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- 2) Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.
- 3) Hak atas tanah dan/atau bangunan, adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertahanan dan bangunan.

b. Dasar Hukum BPHTB

Dasar hukum Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menurut Marihot Pahala Siahaan (2016:580-581) adalah sebagai berikut:

- 1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- 2) Peraturan daerah kabupaten/kota yang mengatur tentang BPHTB
- 3) Keputusan bupati/walikota yang mengatur tentang BPHTB sebagai aturan pelaksanaan peraturan daerah tentang BPHTB pada kabupaten/ kota dimaksud.

c. Objek BPHTB

Menurut Marihot Pahala Siahaan (2016:581-583) berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 objek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan meliputi hal-hal di bawah ini:

- 1) Pemindahan hak karena
 - a) Jual beli
 - b) Tukar menukar.
 - c) Hibah.
 - d) Hibah wasiat, yaitu khusus untuk wasiat sehubungan dengan pemberian hak atas tanah dan bangunan untuk individu atau badan hukum tertentu, yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia.
 - e) Waris.

- f) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain, yaitu pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dari individu atau badan ke perusahaan perseroan terbatas atau badan hukum lainnya sebagai penyertaan saham dalam perseroan terbatas atau badan hukum lainnya tersebut.
- g) Pemisahan hak yang dihasilkan dari peralihan, yaitu pengalihan sebagian hak bersama atas tanah dan bangunan oleh individu atau badan kepada pemegang hak bersama.
- h) Penunjukkan pembeli dalam pelelangan, yaitu menentukan pemilik lelang oleh pejabat lelang sebagaimana yang dinyatakan dalam risalah lelang.
- i) Pelaksanaan putusan hakim yang memiliki kekuatan hukum tetap. Sebagai pelaksanaan dari keputusan hakim dengan kekuatan hukum tetap, terjadi peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai salah satu pihak kepada pihak yang ditentukan dalam putusan hakim.
- j) Penggabungan usaha, yaitu penggabungan dari dua badan usaha atau lebih badan usaha dengan mempertahankan berdirinya salah satu badan usaha dan melikuidasi badan usaha lainnya yang menggabung.
- k) Peleburan usaha, yaitu menggabungkan dua atau lebih badan usaha dengan cara membentuk badan usaha baru dan melikuidasi badan-badan usaha yang bergabung tersebut.
- l) Pemekaran usaha, yaitu pemisahan suatu badan usaha menjadi dua badan usaha atau lebih dengan cara menciptakan badan usaha baru dan mengalihkan sebagai aktiva dan pasiva kepada badan usaha baru tersebut yang dilakukan tanpa melikuidasi badan usaha yang lama.

m) Hadiah, yaitu suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan atau bangunan yang telah dilakukan oleh individu atau badan hukum kepada penerima hadiah. Akta yang dibuat berupa akta hibah.

2) Perolehan hak baru, karena:

a) Kelanjutan pelepasan hak, yaitu pemberian hak baru kepada individu atau badan hukum dari negara ke wilayah yang timbul dari pelaksanaan.

b) Di luar pelepasan hak, yaitu pemberian hak baru atas tanah kepada individu atau badan hukum negara sesuai dengan hukum yang berlaku.

d. Tidak Termasuk Objek Pajak

Objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah objek pajak yang diperoleh:

1) Perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan prinsip timbal balik;

2) Negara untuk mengelola pemerintahan dan/atau pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum;

3) Badan atau perwakilan organisasi internasional yang diatur dalam Keputusan Menteri dengan syarat tidak menjalankan usaha atau terlibat kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan usaha atau perwakilan organisasi;

4) Individu atau badan karena konversi hak atau proses hukum lainnya tanpa perubahan nama:

5) Individu atau badan karena wakaf;

6) Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk tujuan ibadah.

e. Subjek BPHTB

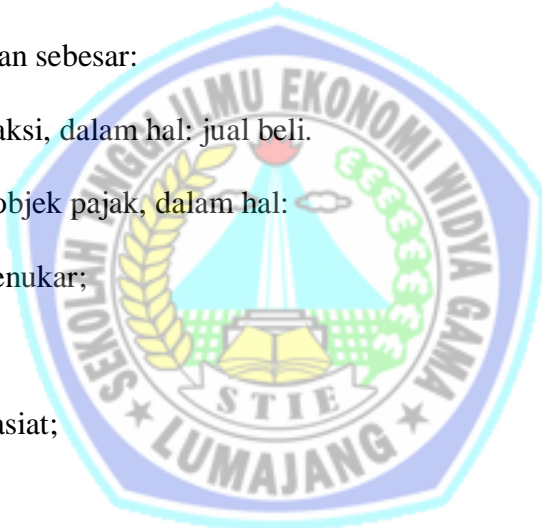
Subjek pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau bangunan. Wajib pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

f. Dasar Pengenaan Pajak, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), dan Tarif Pajak

1) Dasar Pengenaan Pajak

Yang menjadi dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NJOP) ditentukan sebesar:

- a) Harga transaksi, dalam hal: jual beli.
- b) Nilai pasar objek pajak, dalam hal:
 - a. Tukar menukar;
 - b. Hibah;
 - c. Hibah wasiat;
 - d. Waris;
 - e. Pemasukan dalam perusahaan perseroan atau badan hukum lainnya;
 - f. Pemisahan hak yang mengarah pada peralihan hak;
 - g. Peralihan hak karena penerapan keputusan hakim dengan kekuatan hukum tetap;
 - h. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kontinum untuk pelepasan hak;
 - i. Bauran bisnis;
 - j. Peleburan usaha;
 - k. Perluasan usaha



1. Hadiah.

- c) Harga transaksi tercantum dalam Risalah Lelang, dalam hal: pembeli ditunjuk dalam pelelangan.
 - d) Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB), jika jumlah NPOP sebagaimana ditunjukkan dalam poin 1 dan 2 tidak diketahui atau NPOP kurang dari NJOP PBB.
- 2) Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)

Besarnya NPOPTKP ditetapkan secara regional terendah Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), kecuali dalam hal perolehan hak karena warisan, atau pemberian hibah wasiat yang diterima individu yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling rendah Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Besarnya NPOPTKP ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

3) Tarif Pajak

Besarnya tarif pajak ditetapkan paling tinggi, sebesar 5% (lima persen). Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan melalui Peraturan daerah. Tarif BPHTB menurut Peraturan Daerah Kabupaten Lumajang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah:

- a) Besaran pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 ayat

- (1) setelah dikurangi nilai perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 ayat (6) dan ayat (7).
- b) Dalam hal NJOP tidak diketahui atau lebih rendah NJOP dalam pengenaan PBB dalam tahun berkenaan besaran Pokok BPHTB dihitung dengan cara tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 dengan NJOP PBB setelah dikurangi NJOPTKP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 ayat (6) dan ayat (7).
- g. Saat Terhutangnya Pajak BPHTB

Saat terutangnya Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan ditetapkan untuk :

- 1) jual beli harus dari tanggal penerbitan dan penandatanganan akta ;
- 2) tukar menukar adalah sejak tanggal dibuat dan tanda tangan akta ;
- 3) hibah berasal dari tanggal penyerahan dan penandatanganan akta ;
- 4) hibah wasiat sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta ;
- 5) waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan ;
- 6) penghasilan di perusahaan atau badan hukum lainnya berasal dari tanggal pembuatan dan penandatanganan akta;
- 7) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta ;
- 8) keputusan hakim berasal dari tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;

- 9) pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal dikeluarkannya surat keputusan tersebut ;
- 10) pemberian hak baru diluar ruang lingkup hak sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
- 11) kombinasi pekerjaan berasal dari tanggal pembuatan dan penandatanganan akta;
- 12) peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- 13) perluasan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- 14) hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; dan
- 15) lelang dari tanggal penunjukkan pemenang lelang.

BPHTB yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak.

h. Tempat Pajak Terhutang BPHTB

Tempat terutang BPHTB adalah di wilayah Kabupaten, Kota, atau Provinsi yang meliputi letak tanah dan bangunan.

i. Pemungutan BPHTB

Tata cara pemungutan BPHTB menurut Peraturan Daerah Kabupaten Lumajang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah adalah sebagai berikut:

- a) Penagihan pajak dilarang diborongkan.
- b) Wajib pajak yang memenuhi kewajiban pajak berdasarkan Penetapan Bupati dibayar dengan menggunakan SKPD atau dokumen sejenis.
- c) Dokumen lain yang setara ayat (2), dalam bentuk karcis dan nota perhitungan.
- d) Wajib Pajak yang memenuhi kewajiban pajaknya dibayar sendiri dengan menggunakan SPTPD, SKPDKB dan atau SKPDKBT.

2.1.11 Efektivitas

Efektivitas adalah keberhasilan atau kegagalan dari organisasi dalam mencapai tujuannya. Menurut Siagaan (2001 : 24) Efektivitas menekankan pada hasil yang dicapai.

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan bahwa efektivitas merupakan tingkat pencapaian hasil dengan target yang telah ditetapkan. Tujuan efektivitas untuk mengukur rasio keberhasilan. Rumus untuk menghitung efektivitas adalah sebagai berikut:

$$\text{Efektivitas BPHTB} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan BPHTB}}{\text{Target Penerimaan BPHTB}} \times 100\%$$

Sumber: Ulum, 2012:32 (dalam Ida Nur A.J, 2016)

Dengan asumsi sebagai berikut:

Tabel 2.1 Kriteria Penilaian Efektivitas

Prosentase Efektivitas	Kriteria
$\geq 100\%$	Sangat Efektif
90 - <100%	Efektif
80 - <90%	Cukup Efektif
60 - <80%	Kurang Efektif
<60%	Tidak Efektif

Sumber: Depdagri, Kemendagri No. 690.900.327

Dalam penelitian ini, efektivitas merupakan perbandingan antara realisasi penerimaan BPHTB dengan Target Penerimaan BPHTB Kabupaten Lumajang. Jika tingkat efektivitas BPHTB tinggi, maka besar pula tingkat kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Lumajang.

2.1.12 Kontribusi

Kontribusi berasal dari bahasa Inggris, *contribute, contribution*, yang berarti keikutsertaan, keterlibatan, melibatkan diri, maupun sumbangan. Dalam hal ini kontribusi digunakan untuk mengetahui sumbangan BPHTB terhadap total penerimaan pendapatan asli daerah di Kabupaten Lumajang.

Analisis kontribusi penerimaan BPHTB terhadap Pendapatan asli daerah dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$\text{Kontribusi BPHTB} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan BPHTB}}{\text{Realisasi Penerimaan PAD}} \times 100\%$$

Tabel 2.2 Kriteria Kontribusi

Prosentase Kinerja Keuangan	Kriteria
0,00 – 10%	Sangat Kurang
10,10% - 20%	Kurang
20,10% - 30%	Sedang
30,10% - 40%	Cukup Baik
40,10% - 50%	Baik
Diatas 50%	Sangat Baik

Sumber: Munir, dkk, 2004:149

2.2 Peneliti Terdahulu

Ada beberapa penelitian terdahulu yang menjadi acuan penulisan skripsi ini, antara lain:

Muhamad Fauzan dan dan Moh. Didik Ardiyanto (2012) meneliti tentang akuntansin dan efektivitas pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Kontribusinya terhadap Pendapatan Daerah di Kota Semarang periode tahun 2008-2011. Metode yang digunakan adalah metode deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tingkat efektivitas BPHTB tertinggi pada tahun 2009 dengan kategori sangat efektif, dan terendah pada tahun 2009 dengan kategori cukup efektif. Kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Daerah kota Semarang pada tahun 2008-2011 sangat kurang, dengan rata-rata sebesar 9,18%.

Aesen Wenny Santoso, Grace B. Nangoi, dan Rudy J. Pusung (2015) mengevaluasi pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Halmahera Utara. Metode yang digunakan adalah metode deskriptif. Evaluasi pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan telah berjalan cukup baik karena belum semua prosedur terlaksana dengan standar operasional pemungutan yang ada.. Ada kendala yang berhubungan dengan wajib pajak dan ada kendala dengan kurangnya Sumber Daya Manusia (SDM) yang terampil dan kompeten di bidang pendapatan. Penerimaan pemungutan BPHTB di DPPKAD Kabupaten Halmahera Utara mengalami fluktuasi, namun pemungutan BPHTB telah mencapai lebih dari 100%

Dela Sugayana (2016), menganalisis efektivitas pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta kontribusinya terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) pada Dinas Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Lumajang. Efektivitas pemungutan pajak BPHTB Pemerintah Kabupaten Lumajang selama lima tahun terakhir dinilai sangat efektif, rasio efektivitasnya mencapai lebih dari 100%, sedangkan kontribusinya menunjukkan pada tahun 2012-2013 mengalami peningkatan, tahun 2014 mengalami penurunan, dan pada tahun 2015 kembali meningkat.

Ulil Absor, Hendrik Manossoh, dan Lidia M. Mawikere (2017) melakukan penelitian dengan judul Analisis Efektivitas dan Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Minahasa Utara dengan menggunakan metode deskriptif. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa di Kabupaten Minahasa Utara tingkat efektivitas tahun anggaran 2013-2016 sangat efektif, namun pada tahun 2015 mengalami penurunan persentase tetapi masih mencapai kriteria sangat efektif. Begitu pula dengan kontribusi BPHTB, rata-rata kontribusi mencapai 11,29%, namun pada tahun 2015 penerimaan BPHTB hanya 8,06%.

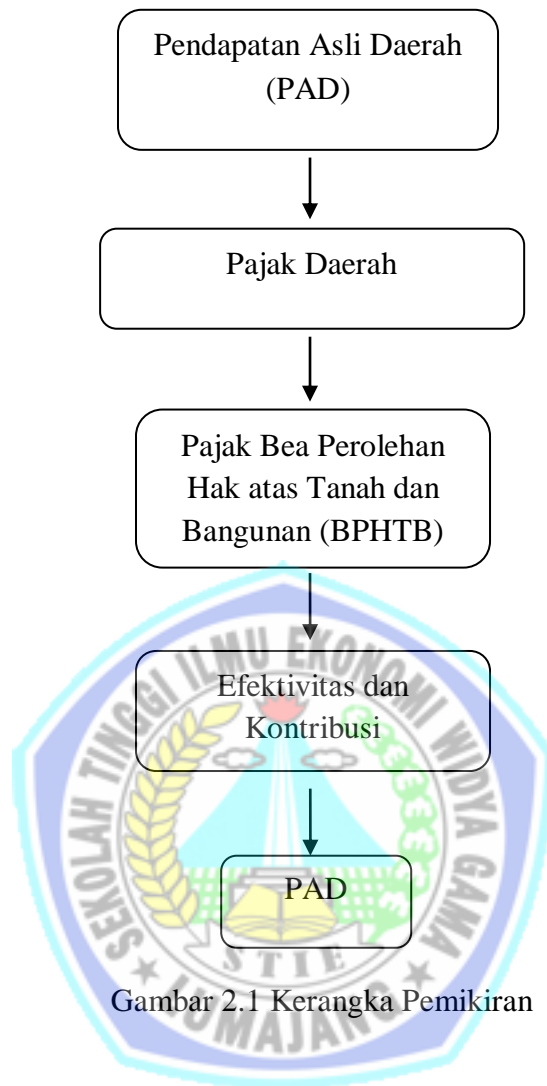
Wa Ode Nurfitriana dan Fachruddin Pasolo (2017) menganalisis efektivitas dan kontribusi penerimaan BPHTB terhadap PAD di Dinas Pendapatan Daerah Kota Jayapura periode 2011-2015. Metode yang digunakan yaitu metode deskriptif asosiatif. Tingkat efektivitasnya pada tahun 2011-2015 dikategorikan sangat efektif, sedangkan untuk tingkat kontribusi pada tahun 2011-2015 termasuk

dalam kategori sangat kurang. Kontribusi terendah terjadi pada tahun 2011 sebesar 2,78% dan yang tertinggi terjadi pada tahun 2014 yaitu sebesar 15,47%.

Siti Isrofah (2018), melakukan penelitian yang berjudul evaluasi kontribusi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kota Kediri dan Kabupaten Kediri periode 2013-2017. Dalam penelitiannya tingkat efektivitas dan kontribusi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD), dapat disimpulkan bahwa kontribusi yang diberikan oleh Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kota Kediri periode 2013-2017 dinilai masih sangat kurang karena rata-rata hasil perhitungan menunjukkan prosentase sebesar 9,81%. Sedangkan di Kabupaten Kediri pada tahun 2013-2017 masih sangat kurang dan hasil perhitungannya sebesar 4.45%. Perlu adanya upaya pengoptimalan yang dilakukan pemerintah agar kontribusi yang diberikan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) lebih meningkat.

2.3 Kerangka Penelitian

Salah satu sumber pendapatan asli daerah adalah pajak daerah. Dalam hal ini peneliti akan meneliti salah satu komponen pajak daerah yaitu pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pajak BPHTB dianalisis untuk mengetahui berapa besar efektivitasnya apakah sudah efektif dan apakah sudah mencapai target yang ditentukan, serta mengetahui berapa besar kontribusinya terhadap PAD di Kabupaten Lumajang. Sebagaimana tergambar pada gambar 2.1



Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran