

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Tata Kelola

2.1.1 Pengertian Tata Kelola

Menurut Nuning Akhmadi dkk, 2004 mendefinisikan tata kelola pemerintahan adalah suatu pelayanan publik yang efisien, sebuah sistem peradilan yang dapat dipercaya, dan sebuah sistem pemerintahan yang bertanggung jawab kepada publik. tata kelola pemerintahan yang baik adalah mampu menciptakan pembangunan yang baik serta membuat dan menciptakan lingkungan yang mendukung berlangsungnya pembangunan yang kuat dan merata.

2.2 Pengertian Pajak

Pengertian pajak menurut Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata cara perpajakan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2007. Dijelaskan bahwa Pajak adalah kontribusi wajib pajak kepada Negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang. Dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (Mardiasmo,2008:21).

Menurut Sinninghe Damst, menyatakan jika kita mempersoalkan pajak, maka harus ada utang kepada badan umum tanpa ada jasa timbal balik dari badan itu (Tunggul Anshari Setia Negara,2006 :7)

Menurut Rocmat Soemitro, yang dimaksud dengan pajak adalah iuran rakyat kepada kas Negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapatkan jasa timbal balik (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan digunakan untuk pengeluaran umum (Mardiasmo, 2011: 1)

Dari beberapa pengertian pajak diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa pajak adalah iuran wajib masyarakat kepada Negara yang dapat dipaksakan tanpa mendapat kontraprestasi secara langsung, dan bila ada dari masyarakat yang tidak melunasinya maka dikenakan sanksi oleh Negara.

2.2.1. Ciri Pajak

Dilihat dari berbagai pengertian pajak baik secara ekonomis maupun secara yuridis dapat ditarik kesimpulan bahwa ciri-ciri tentang pajak antara lain sebagai berikut:

1. Pajak dipungut berdasarkan undang-undang. Asas ini sesuai dengan perubahan ketiga UUD 1945 pasal 23A yang menyatakan : "pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dalam undang-undang."
2. Tidak mendapatkan jasa timbal balik (kontraprestasi perseorangan) yang dapat ditunjukkan secara langsung. Misalnya, orang yang taat membayar pajak kendaraan bermotor akan melalui jalan yang sama kualitasnya dengan orang yang tidak membayar pajak kendaraan bermotor.

3. Pemungutan pajak diperuntukkan bagi keperluan pembiayaan umum pemerintah dalam rangka menjalankan fungsi pemerintahan, baik rutin maupun pembangunan.
4. Pemungutan pajak dapat dipaksakan. Pajak dapat dipaksakan apabila wajib pajak tidak memenuhi kewajiban perpajakan dan dapat dikenakan sanksi sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
5. Selain fungsi *budgeter* (anggaran) yaitu fungsi mengisi Kas Negara/Anggaran Negara yang diperlukan untuk menutup pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan, pajak juga berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan negara dalam lapangan ekonomi dan sosial (fungsi mengatur/regulatif).

2.2.2. Fungsi Pajak

Menurut Mardiasmo (2009:1), terdapat dua fungsi pajak yaitu:

1. Fungsi Penerimaan (*Budgeter*)

Yaitu berfungsi sebagai dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran pemerintah. Contoh : untuk membayar gaji pegawai.

2. Fungsi Mengatur (*Reguler*)

Yaitu berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan di bidang sosial dan ekonomi. Contoh :

- a. Pajak yang tinggi dikenakan terhadap minuman keras untuk mengurangi konsumsi minuman keras.

- b. Pajak yang tinggi dikenakan terhadap barang-barang mewah untuk mengurangi gaya hidup konsumtif.
- c. Tarif pajak untuk ekspor sebesar 0% untuk mendorong ekspor produk Indonesia di pasaran dunia.

Maka dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa fungsi pajak adalah sumber dana yang bersifat internal atau digunakan untuk keperluan pemerintah dan bersifat eksternal untuk kegiatan sosial dan ekonomi, baik itu Fungsi Penerimaan (*Budgeter*) seperti gaji pegawai ataupun Fungsi Mengatur (*Reguler*) dengan kebijakan di bidang sosial dan ekonomi untuk menekan tingkat konsumsi minuman keras dengan memberikan pajak yang tinggi, demikian pula terhadap barang-barang mewah.

3. Fungsi Stabilitas

Adanya pajak pemerintah memiliki dana untuk menjalankan kebijakan yang berhubungan dengan stabilitas harga sehingga inflasi dapat dikendalikan. Hal ini bisa dilakukan antara lain dengan jalan mengatur peredaran uang di masyarakat, pemungutan pajak, penggunaan pajak yang efektif dan efisien.

4. Fungsi Retribusi

Pendanaan, pajak yang sudah dipungut oleh Negara akan digunakan untuk membiayai semua kepentingan umum, termasuk juga membiayai pembangunan, sehingga dapat membuka kesempatan kerja yang pada akhirnya akan dapat meningkatkan pendapatan masyarakat.

2.2.3 Jenis Pajak

Menurut Mardiasmo (2009:5), jenis pajak dibagi menjadi tiga kelompok yaitu :

1. Berdasarkan Golongannya:
 - a. Pajak Langsung yaitu pajak yang harus dipikul sendiri oleh Wajib Pajak dan tidak dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain. Contoh : Pajak Penghasilan.
 - b. Pajak Tidak Langsung yaitu pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain. Contoh : Pajak Pertambahan Nilai.

2. Berdasarkan Sifatnya
 - a. Pajak Subjektif yaitu pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subjeknya, dalam arti memperhatikan keadaan dari Wajib Pajak. Contoh : Pajak Penghasilan.
 - b. Pajak Objektif yaitu pajak yang berpangkal pada objeknya, tanpa memperhatikan keadaan dari Wajib Pajak. Contoh : Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas barang mewah.

3. Berdasarkan Lembaga Pemungutannya
 - a. Pajak Pusat yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga Negara.
 - b. Pajak Daerah yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga Daerah.

2.2.4 Syarat Pemungutan Pajak

Tidaklah mudah untuk membebankan pajak pada masyarakat. Bila terlalu tinggi, masyarakat akan enggan membayar pajak. Namun bila terlalu rendah, maka pembangunan tidak akan berjalan karena dana yang kurang. Agar tidak menimbulkan berbagai masalah, maka menurut Mardiasmo (2009:2), pemungutan pajak harus memenuhi persyaratan yaitu:

1. Pemungutan pajak harus adil.
2. Seperti halnya produk hukum pajak pun mempunyai tujuan untuk menciptakan keadilan dalam hal pemungutan pajak. Adil dalam perundang-undangan maupun adil dalam pelaksanaannya. Contohnya:
 - a. Dengan mengatur hak dan kewajiban para wajib pajak.
 - b. Pajak diberlakukan bagi setiap warga negara yang memenuhi syarat sebagai wajib pajak.
 - c. Sanksi atas pelanggaran pajak diberlakukan secara umum sesuai dengan berat ringannya pelanggaran
3. Pengaturan pajak harus berdasarkan UU

Sesuai dengan Pasal 23 UUD 1945 yang berbunyi: "Pajak dan pungutan yang bersifat untuk keperluan negara diatur dengan Undang-Undang", ada beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam penyusunan UU tentang pajak, yaitu:

- a. Pemungutan pajak yang dilakukan oleh negara yang berdasarkan UU tersebut harus dijamin kelancarannya.

- b. Jaminan hukum bagi para wajib pajak untuk tidak diperlakukan secara umum.
- c. Jaminan hukum akan terjaganya kerasiahan bagi para wajib pajak.
- d. Pungutan pajak tidak mengganggu perekonomian. Pemungutan pajak harus diusahakan sedemikian rupa agar tidak mengganggu kondisi perekonomian, baik kegiatan produksi, perdagangan, maupun jasa. Pemungutan pajak jangan sampai merugikan kepentingan masyarakat dan menghambat lajunya usaha masyarakat pemasok pajak, terutama masyarakat kecil dan menengah.
- e. Pemungutan pajak harus efisien. Biaya-biaya yang dikeluarkan dalam rangka pemungutan pajak harus diperhitungkan. Jangan sampai pajak yang diterima lebih rendah daripada biaya pengurusan pajak tersebut. Oleh karena itu, sistem pemungutan pajak harus sederhana dan mudah untuk dilaksanakan. Dengan demikian, wajib pajak tidak akan mengalami kesulitan dalam pembayaran pajak baik dari segi penghitungan maupun dari segi waktu.
- f. Sistem pemungutan pajak harus sederhana. Bagaimana pajak dipungut akan sangat menentukan keberhasilan dalam pungutan pajak. Sistem yang sederhana akan memudahkan wajib pajak dalam menghitung beban pajak yang harus dibiayai sehingga akan memberikan dampak positif bagi para wajib pajak untuk meningkatkan kesadaran dalam pembayaran pajak. Sebaliknya, jika sistem pemungutan pajak rumit, orang akan semakin enggan membayar pajak. Contoh:

1. Bea materai disederhanakan dari 167 macam tarif menjadi dua macam tarif.
2. Tarif PPN yang beragam disederhanakan menjadi hanya satu tarif, yaitu 10%.
3. Pajak perseorangan untuk badan dan pajak pendapatan untuk perseorangan disederhanakan menjadi pajak penghasilan (PPh) yang berlaku bagi badan maupun perseorangan (pribadi).

2.3. Pajak Bumi dan Bangunan

2.3.1 Pengertian Pajak Bumi dan bangunan

Menurut marihot Pahala siahaan (2010;553) Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan adalah sebagai berikut:

Yang dimaksud dengan Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten/ kota. Bangunan adalah Konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah atau perairan pedalaman dan atau laut. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Perdesaan dan perkotaan adalah pajak atas bumi dan atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

2.3.2 Dasar Hukum Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut marihot Pahala siahaan (2010;555), Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan adalah sebagaimana dibawah ini :

1. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
2. Peraturan Daerah Kabupaten/ Kota yang mengatur tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.
3. Keputusan Bupati/ walikota yang mengatur tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagai aturan pelaksanaan peraturan daerah tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan pada Kabupaten/ Kota dimaksud.

2.3.3 Objek Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut marihot Pahala siahaan (2010:555), yang menjadi objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah Bumi dan Bangunan. Yang dimaksud dengan “Bumi” adalah:

1. Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Dalam pengenaan Pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan, termasuk dalam pengertian bangunan yang menjadi objek pajak adalah:

- a. Jalan lingkungan yang terletak alam suatu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya, yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut.
- b. Jalan tol.
- c. Kolam renang.
- d. Pagar mewah.
- e. Tempat olahraga.

- f. Galangan kapal, dermaga.
- g. Taman mewah.
- h. Tempat penampungan/ kilang minyak, air dan gas, pipa minyak.
- i. Menara.

Sebagaimana dengan ketentuan undang-undang Nomor 12 tahun 1985 tentang pajak bumi dan bangunan, pada undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 77 ayat 1 ditetapkan bahwa yang menjadi objek pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan adalah bumi atau bangunan yang memiliki, dikuasai, dan atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

2. Bukan Objek Pajak bumi dan Bangunan

Pada pajak bumi dan Bangunan Perdesaan dan perkotaan tidak semua bumi dan bangunan dikenakan pajak. Objek pajak yang tidak dikenakan pajak bumi dan bangunan adalah objek pajak yang memenuhi ketentuan dibawah ini:

- a. Digunakan oleh pemerintah pusat dan daerah untuk untuk menyelenggarakan pemerintahan.
- b. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum dibidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan.
- c. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu.

- d. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan, yang dikuasai oleh desa. Dan tanah Negara yang belum dibebani oleh suatu hak.
- e. Digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbale balik.
- f. Digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan peraturan menteri keuangan.

2.3.4. Subjek dan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut Marihot Pahala Siahaan (2010:559), subjek pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan perkantoran adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan atau memperoleh manfaat atas bumi, dan memiliki, menguasai, atau memperoleh manfaat atas bangunan.

Sementara itu wajib pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah Orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi atau memperoleh manfaat atas bumi, atau memiliki, menguasai, dan memperoleh manfaat atas bangunan. Hal ini berarti pada pengenaan pajak Bumi dan Bangunan perdesaan dan perkotaan, subjek pajak dan wajib pajak berada pada diri orang yang sama.

2.3.5. Undang-undang Nomor 28 tahun 2009

Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pasal 77 ayat 1 yaitu :

1. Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.
2. Termasuk dalam pengertian bangunan adalah jalan lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya, yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut, jalan tol, kolam renang, pagar mewah, tempat olahraga, galangan kapal, dermaga, taman mewah, tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak, dan menara.
3. Objek Pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah objek pajak yang digunakan oleh Pemerintah dan Daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik dan digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan.

4. Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.
5. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pasal 78 ayat 1 yaitu :

1. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah orang pribadi atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan/atau memperoleh manfaat atas Bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas Bangunan.
2. Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah orang pribadi atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan/atau memperoleh manfaat atas Bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas Bangunan

Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pasal 79 ayat 1 yaitu :

1. Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah NJOP.
2. Besarnya NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya.

3. Penetapan besarnya NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Kepala Daerah.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pasal 80 Ayat 1 yaitu :

1. Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ditetapkan paling tinggi sebesar 0,3% (nol koma tiga persen).
2. Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pasal 81 Ayat 1 yaitu :

“Besaran pokok Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 ayat (2) dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 ayat (3) setelah dikurangi Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (5)”.

Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pasal 82 Ayat 1 yaitu :

1. Tahun Pajak adalah jangka waktu 1 (satu) tahun kalender.
2. Saat yang menentukan pajak yang terutang adalah menurut keadaan objek pajak pada tanggal 1 Januari.

3. Tempat pajak yang terutang adalah di wilayah daerah yang meliputi letak objek pajak.

Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pasal 83 Ayat 1 yaitu :

1. Pendataan dilakukan dengan menggunakan SPOP.
2. SPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diisi dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditandatangani dan disampaikan kepada Kepala Daerah yang wilayah kerjanya meliputi letak objek pajak, selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kerja setelah tanggal diterimanya SPOP oleh Subjek Pajak.

Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pasal 84 Ayat 1 yaitu :

1. Berdasarkan SPOP, Kepala Daerah menerbitkan SPPT.
2. Kepala Daerah dapat mengeluarkan SKPD dalam hal-hal sebagai berikut:

SPOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 ayat (2) tidak disampaikan dan setelah Wajib Pajak ditegur secara tertulis oleh Kepala Daerah sebagaimana ditentukan dalam Surat Teguran berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang lebih besar dari jumlah pajak yang dihitung berdasarkan SPOP yang disampaikan oleh Wajib Pajak.