

**ANALISIS STRATEGI PEMUNGUTAN TUNGGAKAN PAJAK  
BUMI DAN BANGUNAN DALAM PEMENUHAN DAN  
PENINGKATAN REALISASI TARGET PBB  
DI BPPRD KOTA TANJUNGPINANG**

**SKRIPSI**

Oleh

**NOPI NOPRIANI  
NIM : 12110141**



**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI (STIE) PEMBANGUNAN  
TANJUNGPINANG  
2019**

**ANALISIS STRATEGI PEMUNGUTAN TUNGGAKAN PAJAK  
BUMI DAN BANGUNAN DALAM PEMENUHAN DAN  
PENINGKATAN REALISASI TARGET PBB  
DI BPPRD KOTA TANJUNGPINANG**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Memenuhi Syarat-Syarat Guna  
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi

Oleh

**NOPI NOPRIANI**

**NIM : 12110141**

**PROGRAM STUDI S1-AKUNTANSI**



**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI (STIE) PEMBANGUNAN  
TANJUNGPINANG**

**2019**

TANDA PERSETUJUAN / PENGESAHAN SKRIPSI

**ANALISIS STRATEGI PEMUNGUTAN TUNGGAKAN PAJAK  
BUMI DAN BANGUNAN DALAM PEMENUHAN DAN  
PENINGKATAN REALISASI TARGET PBB  
DI BPPRD KOTA TANJUNGPINANG**

Ditujukan Kepada :

Panitia Komisi Ujian  
Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) Pembangunan  
Tanjungpinang

Oleh

**NOPI NOPRIANI**

NIM: 1211014

Menyetujui :

Pembimbing Pertama,



**Sri Kurjia, SE.Ak.Msi.CA**  
NIDN. 1020037101 / Lektor

Pembimbing Kedua,



**Marina Lidya, S.Pd.M.Pd**  
NIDN. 1024037602 / Asisten Ahli



Mengetahui,  
Ketua Program Studi,  
**Sri Kurjia, SE.Ak.Msi.CA**  
NIDN. 1020037101 / Lektor

SKRIPSI BERJUDUL

**ANALISIS STRATEGI PEMUNGUTAN TUNGGAKAN PAJAK  
BUMI DAN BANGUNAN DALAM PEMENUHAN DAN  
PENINGKATAN REALISASI TARGET PBB  
DI BPPRD KOTA TANJUNGPINANG**

Yang Dipersiapkan dan Disusun Oleh :

**NOPI NOPRIANI**

NIM: 1211014

Telah dipertahankan di Depan Panitia Komisi Ujian  
Pada Tanggal Empat Belas Agustus Tahun Dua Ribu Sembilan Belas  
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

Panitia Komisi Ujian

Menyetujui :

Ketua



**Sri Kurnia, SE.Ak.Msi.CA**  
NIDN. 1020037101 / Lektor

Sekretaris,



**Ranti Utami, SE.M.Si.Ak.CA**  
NIDN. 1004117701 / Lektor

Anggota,



**Rachmad Chartady, SE.M.Ak**  
NIDN. 1021039101 / Asisten Ahli

Tanjungpinang, 14 Agustus 2019  
Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) Pembangunan Tanjungpinang,



Ketua,

**Charly Marlinda, SE.M.Ak.Ak.CA**  
NIDN. 9910001426 / Lektor

## PERNYATAAN

Nama : Nopi Nopriani  
NIM : 12110141  
Tahun Angkatan : 2012  
Indeks Prestasi Kumulatif : 3.22  
Program Studi : Akuntansi  
Judul Skripsi : Analisis Strategi Pemungutan Tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan dalam Pemenuhan dan Peningkatan Realisasi Target PBB di BPPRD Kota Tanjungpinang.

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa seluruh isi dan materi dari skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri dan bukan rekayasa maupun karya orang lain.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun dan apabila ternyata di kemudian hari saya membuat pernyataan palsu, maka saya siap di proses sesuai peraturan yang berlaku.

Tanjungpinang, 14 Agustus 2019

Yang Membuat Pernyataan

Mahasiswa



**NOPI NOPRIANI**

**NIM: 1211014**

## **HALAMAN PERSEMBAHAN**

Kini sampai pada waktunya untuk Jari jemari ini berhenti bekerja siang dan malam dan sampai pada waktunya untuk jari jemari ini berhenti melakukan edit, hapus, ketik, edit kembali, dan seterusnya seperti itu. Alhamdulillah atas izinnya Allah SWT sebuah Karya istimewa yang sangat sederhana yang kurakit dengan sedemikian rupa ini telah lahir ke dunia untuk memenuhi syarat atas kegelaran yang hambalah jalani beberapa tahun ini.

Dan kupersembahkan Karyaku ini untuk yang tercinta  
Ayah (PEREL) & Ibu (ERNETI)

Nopi ucapkan terimakasih untuk Ayah dan Ibu atas semua yang telah ayah dan ibu berikan kenopi, nasehat yang tiada henti ayah dan ibu berikan, jerih payah dan pengorbanan untuk mengkuliahkan nopi, dan doa yang tulus serta kehangatan cintakasih sayang yang gak akan pernah tergantikan.

## MOTTO

Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan.  
“(Q.S Al- Insyirah : 6)”

Waktu bagaikan pedang, jika engkau tidak memanfaatkannya dengan baik (untuk memotong), maka ia akan memanfaatkanmu (dipotong). “(HR. Muslim)”

Jangan pergi mengikuti kemana jalan akan berujung. Buat jalanmu sendiri dan tinggalkan jejak. “(Ralph Waldo Emerson)”

Tinggalkanlah sesuatu yang meragukanmu kepada sesuatu yang tidak meragukanmu “(HR. Tirmidzi dan Nasai)”

## KATA PENGANTAR

Assalamua'alaikum Warahmatullahiwabarakatuh

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT karena berkat rahmat karunia dialah penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Analisis Strategi Pemungutan Tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan Dalam Pemenuhan dan Peningkatan Realisasi dan Target PBB di BPPRD Kota Tanjungpinang” yang disusun untuk memenuhi persyaratan mencapai gelar sarjana ekonomi strata 1 program studi ekonomi akuntansi. Salawat beriring salam tidak lupa penulis sampaikan kepada Nabi besar Muhammad SAW, beserta keluarga dan sahabat.

Skripsi ini dapat terselesaikan berkat bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu dengan kerendahan hati penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Ibu Charly Marlinda, SE.M.Ak.Ak.CA selaku ketua STIE Pembangunan Tanjungpinang.
2. Ibu Ranti Utami, SE.Ak.M.si.Ak.CA selaku wakil ketua III, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) Pembangunan Tanjungpinang.
3. Ibu Sri Kurnia, SE.Ak.M.Si.CA selaku ketua program studi akuntansi Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Tanjungpinang, dan Pembimbing I yang turut juga membimbing penulis.
4. Ibu Marina Lidya, S.Pd.M.Pd selaku dosen Pembimbing II yang turut membimbing penulis
5. Bapak Ibu dosen dan karyawan/I Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Tanjungpinang.
6. Buat kakak ku Wetry terimakasih atas dukungan serta doa sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
7. Buat sahabat-sahabatku Maharani, Nurul, Intan, Riana, Gita, Andriani, yang selalu membantu dalam penyusunan skripsi ini.
8. Buat sahabat-sahabat kecilku Fiqih, Ayu, Ibeth, Bella, Desi yang selalu memberikan doa dan dukungan selama proses pembuatan skripsi

9. Bapak Rio selaku Kabid BPPRD dan juga staf BPPRD yang telah mengizinkan peneliti untuk melakukan penelitian dan pengambilan data.
10. Buat “Rizaldi Kusuma” terimakasih atas semua waktu, pengorbanannya, motivasi dan doa sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Semoga apa yang penulis tuangkan dalam skripsi ini dapat menambah informasi dan bermanfaat bagi semua pihak. Kritik dan saran yang membangun dan demi kesempurnaan penulis merupaka harapan penulis dari pembaca. Akhir kata penulis ucapkan terimakasih.

Tanjungpinang, 14 Agustus 2019

NOPI NOPRIANI  
NIM. 12110141

## DAFTAR ISI

	<b>Hal</b>
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN KOMISI UJIAN .....	iii
HALAMAN PERNYATAAN .....	iv
HALAMAN MOTO.....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR .....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
ABSTRAK .....	xv
ABSTRACK .....	xvi
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 LatarBelakang .....	1
1.2 RumusanMasalahan .....	3
1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	4
1.4 KegunaanPenelitian.....	4
1.4.1 KegunaanIlmiah .....	4
1.4.1 KegunaanPraktis .....	5
1.5 SistematikaPenulisan.....	5
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>7</b>
2.1 PengertianPajak .....	7
2.2 FungsiPajak .....	9
2.3 JenisPajak .....	12
2.4 HukumPajak .....	16
2.5 Faktor-faktor yang Mempengaruhi PenerimaanPajak .....	18

2.6	PemungutanSelainPajak.....	20
2.7	BerakhirnyaHutangPajak .....	21
2.8	PerlawananTerhadapPajak .....	22
2.9	PemungutanPajak .....	22
2.9.1	SyaratPemungutanPajak.....	22
2.9.2	Teori yang MendukungPemungutanPajak .....	25
2.9.3	AsasPemungutanPajak .....	27
2.10	Tata Cara PemungutanPajak .....	29
2.11	SistemPemungutanPajak.....	31
2.12	Pajak Bumi dan Bangunan .....	33
2.12.1	Pengertian .....	33
2.12.2	Tujuan Pajak Bumi dan Bangunan.....	37
2.12.3	Dasar Hukum Ketentuan Pidana .....	39
2.12.4	Objek Pajak dan Bukan Objek PBB.....	42
2.12.5	Subjek Pajak Bumi dan Bangunan.....	48
2.13	Pengertian Strategi .....	51
2.14	Pengertian Pemungutan.....	54
2.15	Tunggakan Pajak .....	56
2.15.1	Tindakan Penagihan Pajak.....	59
2.15.2	Tahapan Penagihan Pajak .....	60
2.16	Verifikasi Data Tunggakan .....	61
2.17	Pengertian Realisasi dan Target.....	62
2.17.1	Pengertian Realisasi .....	62
2.17.2	Pengertian Target .....	62
2.18	KerangkaPemikiran.....	62
2.19	PenelitianTerdahulu .....	67
<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN .....</b>		<b>68</b>
3.1	JenisPenelitian.....	68
3.2	Jenis Data .....	68
3.3	Teknik Pengumpulan Data.....	70

3.4. Teknik Analisis Data.....	72
3.5 Teknik Analisis .....	73
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>76</b>
4.1 Gambaran Umum Kota Tanjungpinang .....	76
4.2 Profil BPPRD Kota Tanjungpinang .....	78
4.3 Pajak Bumi dan Bangunan .....	83
4.3.1 Pendataan Objek dan Subjek PBB .....	85
4.3.2 Pemungutan Pajak.....	87
4.3.3 Tahapan Dalam Pelaksanaan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan.....	88
4.4 Deskripsi Hasil .....	91
4.4.1 Faktor-faktor Yang Menyebabkan Tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan.....	91
4.4.2 Strategi Peningkatan Tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan Di Kota Tanjungpinang.....	92
4.4.3 Tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan... ..	96
<b>Bab V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>98</b>
5.1 Kesimpulan.....	98
5.2 Saran.....	100

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN-LAMPIRAN**

**CURICULUM VITAE**

## DAFTAR TABEL

	<b>Hal</b>
Tabel 4.3. Persentase Realisasi Penerimaan PBB .....	84
Tabel 4.3.1. Tunggalan Pajak Bumi dan Bangunan .....	96

## DAFTAR GAMBAR

	<b>Hal</b>
Gambar 2.18 Kerangka Pemikiran.....	66
Gambar 4.2 Bagan Struktur Organisasi .....	83
Gambar 4.3 Persentase Realisasi Penerimaan PBB .....	85
Gambar 1 Sistem Pengenaan Pajak.....	90
Gambar 2 Tata Cara Pembyaran dan Penagihan SPPT.....	90
Gambar 3 Pembayaran Berdasarkan STP .....	91
Gambar 4.4 Tunggakan Pajak PBB .....	98
Gambar 4.3. Persentase Realisasi Penerimaan PBB .....	84
Tabel 4.3.1. Tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan.....	96

## **DAFTAR LAMPIRAN**

- Lampiran I Daftar Wawancara
- Lampiran II Laporan Realisasi Penerimaan PBB Tahun 2014-2018
- Lampiran III Laporan Tunggakan PBB Tahun 2014-2018
- Lampiran IV Peraturan Daerah No 7 Tentang Pajak Daerah
- Lampiran V Laporan Plagiarism Checker X Originality Report
- Lampiran VI Curriculum Vitae

## ABSTRAK

### ANALISIS STRATEGI PEMUNGUTAN TUNGGAKAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DALAM PEMENUHAN DAN PENINGKATAN REALISASI TARGET PBB DI BPPRD KOTA TANJUNGPINANG

Nopi Nopriani, 12110141, Akuntansi. Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE)  
Pembangunan Tanjungpinang, [nopinopriani2@gmail.com](mailto:nopinopriani2@gmail.com)

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui strategi pemungutan tunggakan pajak bumi dan bangunan dalam pemenuhan dan penerimaan realisasi target PBB. Jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian deskriptif kualitatif. Penelitian ini dilaksanakan di Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Tanjungpinang.

Metode pengumpulan data yang digunakan dengan membandingkan antara teori-teori yang telah ada dengan data-data yang didapat dari wawancara dan observasi pada instansi tersebut.

Hasil Penelitian ini menunjukkan bahwa: strategi pemungutan tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan dalam Pemenuhan dan Peningkatan Realisasi Target PBB. Pada Tahun 2014 Dari strategi yang dilakukan Realisasi Penerimaan PBB mencapai 119,75% namun masih terdapat tunggakan pajak sebesar Rp.1.432.050.626. Pada tahun 2015 strategi yang digunakan belum mendapatkan hasil yang maksimal, karena masih terdapat tunggakan sebesar Rp. 964.969.790. Kemudian pada Tahun 2016 tunggakan pajak mengalami penurunan sebesar Rp 908.740.623. Selanjutnya pada tahun 2017 Realisasi Penerimaan yang diperoleh sebesar 106,97% dan tunggakan pajak naik hingga 116.3%. Dan dari strategi yang dilakukan berhasil menurunkan tunggakan pajak menjadi 111.8 %.

Berdasarkan hasil penelitian ini, maka dapat disimpulkan bahwa strategi pemungutan tunggakan PBB belum terlaksana dengan baik, dan belum mampu menurunkan tunggakan dalam pemenuhan dan peningkatan realisasi target PBB. Diharapkan BPPRD Kota Tanjungpinang lebih berinovasi dan tepat sasaran dalam strategi sosialisasi publik dalam pemungutan PBB.

**Kata kunci** : Pemungutan tunggakan, Pajak bumi dan bangunan, Pemenuhan realisasi target PBB, peningkatan realisasi target PBB

Pembimbing I : Sri Kurnia, SE.Ak.M.Si.CA

Pembimbing II : Marina Lidya, S. Pd ,M.Pd

## **ABSTRACT**

### **ANALYSIS OF THE ARREARS AND THE BUILDING TAX ON THE FULFILLMENT AND IMPROVEMENT OF THE TARGET OF THE PBB AT BPPRD TANJUNGPINANG CITY**

*Nopi Nopriani 12110141, Akuntansi, Thesis Of The School Of Economic (STIE) Development Of Tanjungpinang, [nopinopriani2@gmail.com](mailto:nopinopriani2@gmail.com)*

*The research aims to determine the land tax-arrears and buildings in the fulfillment and acceptance of the realization of the target of PBB. The type of research done is qualitative descriptive research. This research was conducted in the Government of tax management and regional levy (BPPRD) of Tanjungpinang City. The data collection method is used by comparing the existing theories with the data obtained from interviews and observations to the agency.*

*The results of this study show that: the arrears of the land tax and building taxes in the fulfillment and improvement of Target realization of PBB has not carried out well, and has not been able to lower the arrears of fulfillment and improvement of realization PBB Target. In year 2014 of the strategy carried out realization of the PBB revenue reached 119.75% but there is still a tax arrears of Rp. 1.432.050.626. In 2015 the strategy used has not received maximum results, because there is still arrears amounting to Rp.964.969.790. Then in year 2016 tax arrears decreased by Rp 908.740.623. Subsequently in 2017 the realization of acceptance gained by 106.97% and tax arrears rose up to 116.3%. And from the strategy done managed to lower the tax arrears to 111.8%.*

*Based on the results of this study, it can be concluded that the UN arrears collection strategy has not been implemented properly, and has not been able to reduce arrears in fulfilling and increasing the realization of UN targets. It is hoped that the Tanjung Pinang City BPPRD will be more innovative and well targeted in the public outreach strategy in the UN collection.*

**Keywords** : *Arrears, land and building tax, fulfillment of PBB target realization, increase in the realization of PBB target*

*Supervisor I : Sri Kurnia, SE.Ak.M.Si.CA*

*Supervisor II : Marina Lidya, S. Pd ,M.Pd*

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Pemerintah Daerah dalam melaksanakan pemerintahan dan pembangunan juga membutuhkan dana cukup besar. Dana tersebut selain diperoleh dari Pusat juga dari hasil Pendapatan Asli Daerah sendiri, yang diatur dalam Peraturan Perundang-undangan. Pemerintah Daerah dapat menggali penerimaannya dari berbagai sumber terutama yang bersumber dari daerah sendiri maupun sumbangan dari Pemerintah Pusat. Hal ini sejalan dengan upaya menegakan kemandirian pembiayaan pembangunan melalui penerimaan perpajakan dan penerimaan bukan pajak. Khususnya untuk pajak bumi dan bangunan sebagian besar penerimaannya merupakan pendapatan daerah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2000.

Pengertian pajak adalah merupakan kontribusi wajib pajak kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-undang, dengan tidak mendapat timbale balik secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2007. (Zain, 2010).

Di negara Indonesia, pajak merupakan salah satu penerimaan pendapatan negara yang memiliki kontribusi yang sangat besar terhadap pendapata nasional. Pajak dalam pengelolaannya, ada yang masuk ke pemerintah pusat dan ada yang masuk ke pemerintah daerah. Pajak yang pengelolaan yang masuk ke

dalam pemerintah pusat antara lain : Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPn), Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Bea Materai, dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Sedangkan pajak yang dikelola dan dipungut oleh Pemerintah Daerah meliputi : Pajak Provinsi (Pajak Kendaraan Bermotor, Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor, Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor, dan lain-lain) dan Pajak Kabupaten atau Kota (Pajak Hotel, Restoran, Reklame, Penerangan Jalan, Parkir, Pajak Pengambilan Bahan Galian Golongan C, dan lain-lain). Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu komponen penyumbang Pendapatan Asli Daerah. Setelah berlakunya Undang-undang Nomor 28 tahun 2009, Pajak Bumi dan Bangunan dikatakan sebagai penerimaan pajak daerah.

Dalam fenomena yang ada permasalahan-permasalahan yang dihadapi pemerintah dalam pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah masih banyaknya tunggakan dari tingkat kelurahan sampai kecamatan, sehingga sulitnya mencapai realisasi yang ada karena terlalu banyaknya tunggakan PBB yang belum dibayar oleh wajib pajak.

Maka dibutuhkan strategi yang relevan untuk meningkatkan target dalam pemenuhan dan peningkatan realisasi. Strategi-strategi ini kemudian akan di koreksi lagi dalam pelaksanaannya dan dilihat dari target yang sudah dicapai, melalui strategi-strategi tersebut yang kemudian akan dilihat apakah sudah tepat atau masih diperlukan modifikasi agar sesuai dengan yang telah direncanakan.

Faktor-faktor penghambat peningkatan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Tanjungpinang yang terjadi adalah kurangnya kesadaran wajib pajak untuk melunasi kewajibannya terutama dikarenakan objek pajak yang berpindah tangan dan wajib pajak yang memiliki objek pajak di Tanjungpinang berada (tinggal) di luar kota. Selain dari kesadaran wajib pajak, hal yang menjadi kendala peningkatan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan yaitu dari kurang/tidaknya validitas data. Kurang/tidaknya validitas data tersebut bisa terjadi karena adanya *Human Error*, data yang kurang/ tidak valid tersebut merupakan salah satu faktor yang mengakibatkan sejumlah wajib pajak tidak mau membayar pajak. Untuk itu diperlukan tindakan yang tegas dari aparat Pemerintah untuk menegakkan hukum khususnya dibidang perpajakan bagi wajib pajak yang tidak patuh.

Berdasarkan latar belakang diatas maka penulis tertarik meneliti mengenai **“Analisis Strategi Pemungutan Tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dalam Pemenuhan dan Peningkatan Realisasi Target PBB di BPPRD Kota Tanjungpinang”**

## **1.2 Perumusan Masalah**

Dalam penelitian ini, dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana strategi pemungutan tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Tanjungpinang?

2. Apakah Strategi pemungutan tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan dalam pemenuhan realisasi target Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Tanjungpinang.
3. Apakah strategi pemungutan tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan dalam peningkatan realisasi Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Tanjungpinang.

### **1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian**

Tujuan dari Penelitian ini dimaksudkan:

1. Untuk menganalisis bagaimana strategi pemungutan tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Tanjungpinang ?
2. Untuk menganalisis bagaimana Strategi pemungutan tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan dalam pemenuhan realisasi target Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Tanjungpinang ?
3. Untuk menganalisis bagaimana strategi pemungutan tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan dalam peningkatan realisasi Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Tanjungpinang ?

### **1.4 Kegunaan Penelitian**

#### **1.4.1 Kegunaan Ilmiah**

Bagi penulis, penelitian ini tidak hanya sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi di Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi

Pembangunan Tanjungpinang, tetapi juga sebagai sarana pengimplementasi teori-teori yang penulis dapatkan selama masa perkuliahan. Bagi peneliti selanjutnya, penelitian ini diharapkan menjadi bahan masukan dan menjadi bahan referensi untuk penelitian selanjutnya yang membahas masalah yang sama.

#### **1.4.2 Kegunaan Praktis**

1. Bagi BPPRD Kota Tanjungpinang diharapkan penelitian ini menjadi masukan dalam mendukung pelaksanaan strategi pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan agar dapat mencapai target yang diharapkan.
2. Bagi Penulis, diharapkan dapat menambah pengetahuan tentang strategi pemungutan tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan dalam pemenuhan dan peningkatan realisasi target PBB di Kota Tanjungpinang.
3. Bagi Pembaca, penelitian ini diharapkan akan menambah wawasan dan digunakan sebagai bahan referensi untuk penelitian selanjutnya.

#### **1.6 Sistematika Penulisan**

Sistem penulisan laporan ini secara garis besar terdiri dari lima bab yang kemudian menjadi sub-sub sebagai berikut :

BAB I : Merupakan pendahuluan yang terdiri dari latar belakang , perumusan masalah, maksud dan tujuan penelitian, hipotesis penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II :Merupakan telaah pustaka yang menjadi acuan permasalahan teoritis pada penelitian ini.

BAB III :Membahas tentang metodologi penelitian yang terdiri dari jenis penelitian, jenis data, operasional variabel, model pengumpulan data, teknik pengolahan dan analisis data.

BAB IV :Bab ini berisi tentang deskripsi dari objek yang diteliti, analisis, serta pembahasan hasil analisis data.

BAB V :Merupakan penutupan yang berisi kesimpulan dan saran serta keterbatasan penelitian.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Pengertian Pajak**

Menurut Adolph Wagner pajak adalah pungutan yang dapat dipaksakan dari suatu masyarakat yang sebagian ditujukan untuk menutup pengeluaran-pengeluaran yang bersifat umum dan sebagian lagi untuk menyesuaikan perubahan pembagian pendapatan masyarakat.

Sedangkan menurut Prof.Dr.O.J.A.Andriani yang telah diterjemahkan oleh R.Santoso Brotodiharjo,SH dalam buku “Pengantar Ilmu Hukum Pajak” Pajak adalah iurang kepada Negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan yang tidak dapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjukan dan gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintah.

Selain itu menurut Prof.Dr.Rochmat Soemitro,SH 92012:5) “Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapatkan jasa timbale balik (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukan.

Menurut (Mardiasmo, 2011)Pajak adalah iuran rakyat kepada kas Negara berdasarkan Undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontra Prestasi) yang langsung dapat ditunjukan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum. Sementara itu menurut Andriani dalam waluyo

(2009:2) pajak adalah iuran masyarakat kepada kas Negara (yang dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan umum (Undang-Undang) dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung tugas Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.

Menurut Djajadiningrat (2011:1) Pajak adalah sebagai sesuatu kewajiban yang menyerahkan sebagian dari kekayaan ke kas Negara yang disebabkan suatu keadaan, kejadian, dan perbuatan yang diberikan kedudukan tertentu, tetapi bukan sebagai hukuman, menurut peraturan yang ditetapkan pemerintah serta dapat dipaksakan, tetapi tidak ada jasa timbal balik dari negara secara langsung, untuk memelihara kesejahteraan umum.

Sedangkan defenisi pajak menurut Undang-undang Perpajakan No 28 Tahun 2007 adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pajak adalah suatu kewajiban dari rakyat untuk menyerahkan sebagian dari harta kekayaannya ke kas negara, sesuai dengan keadaan dan kedudukan tertentu menurut peraturan yang ditetapkan oleh pemerintah, berdasarkan kekuatan Undang-Undang serta peraturan yang berlaku yang dapat diaksakan, tanpa adanya jasa timbal balik dari pemerintah (Kontraprestasi) dan digunakan untuk kesejahteraan umum.

## 2.2 Fungsi Pajak

Fungsi pajak dinegara berkembang seperti di Indonesia menurut Mar'ie Muhammad dalam (Prastiw:2011) adalah sebagai instrument penerimaan negara, alat untuk mendorong investasi dan alat redistribusi. Sedangkan fungsi pajak secara umum ada 2 (Pudyatmoko:2009), yaitu fungsi Budgetair dimana pajak sebagai sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya dan fungsi Mengatur dimana Pajak sebagai alat mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi.

Salah satu sumber pendapatata pemerintah berasal dari pajak dan pajak adalah sumber penerimaan Negara terbesar (Fungsi budget). Pajak juga mempunyai fungsi yang lain sebagai alat untuk mengatur daan mengawasi kegiatan-kegiatan swasta dalam perekonomian, fungsi pajak menurut Ely Suhayati (2010:3) dibedakan menjadi dua fungsi yaitu :

1. Fungsi Budgeter (anggaran)

Pajak berfungsi sebagai sumber dana yang diperuntukkan bagi pembiayaan pengeluaran pemerintah. contohnya : dimasukan pajak dalam APBN sebagai penerimaan dalam negeri.

2. Fungsi Regulered (mengatur)

Pajak berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan sosial ekonomi. Contohnya pajak yang tinggi dikenakan terhadap minuman keras, sehingga konsumsi minuman keras dapat ditekan.

Sedangkan Fungsi pajak menurut Rahman ( 2010: 3 )

1. Fungsi *Budgetair* ( Anggaran )

Sebagai sumber pendapatan Negara, pajak berfungsi untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran Negara.

2. Fungsi *Regulerend* (Mengatur)

Pemerintah bisa mengatur pertumbuhan ekonomi melalui kebijaksanaan pajak. Dengan fungsi mengatur, pajak dapat digunakan sebagai alat untuk mencapai tujuan.

3. Fungsi Stabilitas

Dengan adanya pajak, pemerintah memiliki dana untuk menjalankan kebijakan yang berhubungan dengan stabilitas harga sehingga inflasi dapat dikendalikan.

4. Fungsi Redistribusi Pendapatan

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

Menurut Prasetyono (2012:19) menyebutkan beberapa fungsi pajak :

1. Fungsi penerimaan (*Budgetair*), yaitu pajak sebagai sumber dana yang diperuntukkan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran pemerintah.

2. Fungsi mengatur, yaitu pajak sebagai alat mengatur atau melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi.

3. Fungsi stabilitas, yaitu dengan adanya pajak pemerintah memiliki dana untuk menjalankan kebijakan yang berhubungan dengan stabilitas harga, sehingga inflasi dapat dikendalikan.
4. Fungsi retribusi pendapatan, yaitu pajak yang sudah dipungut oleh Negara akan digunakan untuk membiayai pembangunan sehingga dapat membuka kesempatan, yang pada akhirnya dapat meningkatkan pendapatan masyarakat.

Menurut Siti Kurnia (2010:25) Pajak mempunyai peranan cukup penting yang sangat penting dalam kehidupan bernegara, khususnya didalam pelaksanaan pembangunan karena pajak merupakan sumber pendapatan Negara untuk membiayai semua pengeluaran termasuk pengeluaran pembangunan. Berdasarkan penjelasan diatas maka pajak mempunyai fungsi, yaitu :

1. Fungsi Budgeteir ( Fungsi anggaran) merupakan fungsi utama pajak yaitu suatu fungsi dimana pajak dipergunakan sebagai alat untuk memasukan dana secara optimal ke Kas Negara berdasarkan Undang-Undang perpajakan yang berlaku.
2. Fungsi Regulered. Pemerintah bisa mengatur pertumbuhan ekonomi melalui kebijaksanaan pajak. Dengan fungsi mengatur, pajak bisa dipergunakan sebagai alat untuk mencapai tujuan.

Berdasarkan fungsi diatas dapat disimpulkan bahwa pajak sebagai fungsi penerimaan merupakan sumber dana utama bagi pemerintah dalam

negeri jadi kontribusi terhadap pembangunan juga cukup besar, maka tindaklah heran pemungutan atas pajak bisa dipaksakan kepada orang-orang yang memang wajib dikenakan pajak, tentunya semua sudah diatur dalam Undang-Undang. Dalam fungsi mengatur pajak yaitu pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial ekonomi, misalnya dengan rendahnya tariff pemungutan pajak maka bisa mendorong investasi.

### **2.3 Jenis-jenis Pajak**

Terdapat berbagai jenis pajak, yang dapat dikelompokkan menjadi tiga, yaitu pengelompokan menurut golongan, menurut sifat, dan menurut lembaga pemungutnya: (Resmi, 2011:7)

#### **1. Menurut Golongan**

- a. Pajak Langsung : Pajak yang harus dipikul atau ditanggung sendiri oleh wajib pajak dan tidak dapat dilimpahkan atau dibebankan kepada orang lain atau pihak lain. Pajak harus menjadi beban Wajib Pajak yang bersangkutan.

Contoh : Pajak Penghasilan (PPh). PPh dibayar atau ditanggung oleh pihak-pihak tertentu yang memperoleh penghasilan tersebut.

- b. Pajak Tidak Langsung : pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain atau pihak ketiga. Pajak tidak langsung terjadi jika terdapat suatu kegiatan, peristiwa, atau

pembuatan yang menyebabkan pajak terutangnya pajak, misalnya terjadi penyerahan barang atau jasa.

Untuk menentukan apakah sesuatu termasuk pajak langsung atau tidak pajak langsung dalam arti ekonomis, yaitu dengan cara melihat ketiga unsur yang terdapat dalam kewajiban pemenuhan perpajakannya. Ketiga unsur tersebut terdiri atas :

- Penanggung jawab Pajak, adalah orang yang secara formal yuridis diharuskan melunasi pajak.
- Penanggung Pajak, adalah orang yang dalam faktanya memikul terlebih dahulu beban pajaknya.
- Pemikul Pajak, adalah orang yang menurut Undang-Undang harus dibebani pajak.

Jika ketiga unsur tersebut ditemukan pada seseorang maka pajaknya tersebut Pajak Langsung, sedangkan jika ketiga unsur tersebut terpisah atau terdapat pada lebih dari lebih satu orang maka pajaknya disebut Pajak Tidak Langsung.

## 2. Menurut Sifat

- a. Pajak Subjektif : Pajak yang pengenaannya memerhatikan keadaan pribadi Wajib Pajak atau pengenaan pajak yang memerhatikan keadaan subjeknya. Contoh : Pajak Penghasilan (PPh)
- b. Pajak Objektif : Pajak yang pengenaannya memerhatikan objeknya baik berupa benda, keadaan, perbuatan, atau peristiwa yang

mengakibatkannya timbulnya kewajiban membayar pajak, tanpa memerhatikan keadaan pribadi Wajib Pajak maupun tempat tinggal. Contoh : Pajak Pertambahan Nilai ( PPN ) serta Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

3. Menurut Lembaga Pemungut

- a. Pajak Negara (Pajak Pusat) : pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara pada umumnya. Contoh : Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN), PPnBM, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
- b. Pajak Daerah : pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah baik daerah tingkat I (Provinsi) maupun daerah tingkat II (kabupaten atau kota) dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah masing-masing.

Menurut Mardiasmo (2011;6) pajak dapat dikelompokkan dalam tiga kelompok, adalah sebagai berikut:

1. Menurut golongan atau pembebanan, dibagi menjadi berikut ini:
  - a. Pajak Langsung, adalah pajak yang harus dipikul sendiri oleh wajib pajak dan tidak dapat dilimpahkan kepada orang lain. Contoh : Pajak Penghasilan.
  - b. Pajak Tidak Langsung, adalah pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dapat dilimpahkan kepada orang lain. Contoh: Pajak Pertambahan Nilai.

## 2. Menurut Sifat

Pembagian pajak menurut sifat dimaksudkan pembedaan dan pembagiannya berdasarkan cirri-ciri prinsip adalah sebagai berikut:

- a. Pajak Subjektif, adalah pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subjeknya, dalam arti memperhatikan keadaan diri Wajib Pajak.  
Contoh: Pajak Penghasilan.
- b. Pajak Objektif, adalah pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subjeknya, dalam arti memperhatikan keadaan diri Wajib Pajak.  
Contoh: Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah.

## 3. Menurut Lembaga Pemungutnya

- a. Pajak Pusat, adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga Negara. Contoh: Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah, Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Materai
- b. Pajak Daerah, adalah pajak yang dipungut oleh Pemerintah Daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga Daerah. Pajak Daerah terdiri atas:
  - Pajak Provinsi, contoh: Pajak Kendaraan Bermotor dan Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor
  - Pajak Kabupaten/kota, contoh: Pajak Hotel, Pajak Restoran, dan Pajak Hiburan.

## 2.4 Hukum Pajak

Menurut Santoso Brotodihardjo, yang termasuk kedalam hukum publik ini, antara lain hukum tata negara, hukum pidana, dan hukum administrative, sedangkan hukum pajak merupakan anak bagian dari hukum administrative. Sementara itu menurut, Prof. Dr. P. I. A. Andriani, hukum pajak seharusnya diberikan tempat tersendiri disamping hukum administrasi (otonomi hukum pajak) karena hukum pajak dipergunakan sebagai alat untuk menentukan politik perekonomian, mempunyai tata tertib, dan istilah-istilah tersendiri untuk lapangan pekerjaannya.

1. Hukum Perdata, mengatur hubungan antara satu individu dengan individu lainnya.
2. Hukum Publik, mengatur hubungan antara pemerintah dengan rakyatnya.

Hukum ini dapat dirinci lagi, yaitu :

- a. Hukum Tata Negara
- b. Hukum Tata Usaha (Hukum Administratif)
- c. Hukum Pajak
- d. Hukum Pidana

### (1) Hukum Pajak Formal

Mengatur cara untuk mewujudkan hukum material menjadi suatu kenyataan, memuat norma tentang tata cara penetapan pajak, kewajiban menyelenggarakan pembukuan, hak dan kewajiban pajak, hak dan kewajiban fiskus, tata cara pemungutan pajak. Surat ketetapan pajak merupakan syarat mutlak timbulnya utang pajak. Surat ketetapan pajak

merupakan ketetapan yang menimbulkan hak dan kewajiban (*konstitif*) tanpa ada surat ketetapan pajak. Tidak ada utang pajak.

## (2) Hukum Pajak Material

Memuat norma-norma yang menerangkan keadaan, perbuatan dan peristiwa-peristiwa hukum yang dikenakan pajak (objek pajak), subjek pajak, berapa besar pajak yang dikenakan, dan hubungan hukum antara pemerintah dan wajib pajak. Utang pajak timbul karena ada undang-undang pajak dan adanya perbuatan, keadaan dan peristiwa (*tatbestand*). Utang pajak timbul tanpa harus menunggu adanya Surat Ketetapan Pajak dari fiskus. Wajib Pajak yang mendaftarkan sendiri, menghitung sendiri, membayar sendiri dan melaporkan sendiri jumlah pajak yang terutang, tanpa menunggu Direktur Jenderal Pajak mengeluarkan Surat Tagihan Pajak (STP) atau Surat Ketetapan Pajak.

Menurut Juni Susyanti dan Ahmad Dahlan (2015:5), Hukum pajak adalah keseluruhan peraturan yang mengatur hubungan antara Pemerintah sebagai pemungut pajak (fiscus) dan rakyat sebagai pembayar pajak (Wajib Pajak). Hukum pajak sering juga disebut hukum fiskal.

Hukum pajak dibedakan menjadi :

1. Hukum Pajak Materiil, adalah peraturan yang mengatur tentang pajak yang sifatnya umum. Disebut juga hukum pajak umum (*Lex-Generalis*). Hukum pajak Materiil ini wujudnya berupa Undang-undang perpajakan, seperti UU No. 28 Tahun 2007 tentang KUP, UU No. 36 Tahun 2008

tentang PPh, UU No. 42 Tahun 2009 tentang PPN dan PPnBM, dan lain sebagainya

2. Hukum Pajak Formiil, adalah peraturan yang mengatur bagaimana hukum Pajak Materiil dilaksanakan. Hukum Pajak Formil disebut juga pajak Khusus atau hukum acara perpajakan (*Lex Specialist*). Hukum Pajak Formil ini disebut juga Peraturan-peraturan Pelaksanaan dari Undang-undang Perpajakan yang berupa: Peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden, Keputusan Menteri Keuangan, Keputusan Direktorat Jendral Pajak, Surat Edaran Direktorat Jendral Pajak dan lain sebagainya.

Dalam ilmu hukum termasuk juga hukum "*Lex Specialist derogate Lex Generalis*" yang artinya hukum khusus bisa meniadakan hukum umum. Jadi hukum formil dalam kondisi tertentu bisa meniadakan hukum materiil.

Dengan demikian untuk bisa memahami pajak dan menerapkan dengan benar tentunya kita harus memahami Undang-undang Perpajakan dan yang lebih teknis adalah peraturan pelaksanaanya.

## **2.5 Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penerimaan Pajak**

Beberapa pendapat tentang faktor-faktor yang mempengaruhi penerimaan pajak, yaitu :

1. Isi kebijakan

Yang dimaksud dengan isi kebijakan yaitu peraturan yang sedang diterapkan pada saat itu, misalnya Peraturan Daerah Kota Tanjungpinang.

## 2. Sumber Daya Manusia

Sumber daya manusia yang dimaksud adalah kualitas dari aparat pajak yang berada pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Tanjungpinang. Apakah tingkat pendidikan dan keahlian yang dimiliki oleh aparat pajak tersebut telah sesuai dengan tugas mereka dalam menjalankan kewajibannya untuk melayani para wajib pajak. Karena pelayanan optimal dari aparat pajak akan meningkatkan jumlah penerimaan pajak.

## 3. Kepatuhan Wajib Pajak

Kepatuhan Wajib Pajak yaitu sikap dari Wajib Pajak dalam melaksanakan kewajibannya untuk membayar pajak. Apabila wajib pajak belum optimal dalam melaksanakan kewajibannya maka target penerimaan pajak tidak akan tercapai, misalnya tidak tepatnya waktu penyetoran pajak atau wajib pajak dengan sengaja menghindari untuk tidak membayar pajak.

## 4. Kondisi Sosial Ekonomi.

Yang dimaksud dengan kondisi sosial ekonomi adalah potensi yang dimiliki oleh suatu daerah, misalnya penghasilan yang diperoleh masyarakat. Semakin besar jumlah penghasilan masyarakat maka semakin besar pula penerimaan yang akan diperoleh pajak.

## 2.6 Pungutan Selain Pajak

Pungutan lain yang serupa dengan pajak tetapi mempunyai perlakuan dan sifat yang beda dengan pajak, antara lain:

1. Bea materai, yaitu pungutan yang dikenakan atas dokumen dengan menggunakan benda materai.
2. Bea masuk dan bea keluar, yaitu pungutan negara yang dilakukan oleh Direktorat Jendral Bea dan Cukai berdasarkan undang-undang yang berlaku. Bea masuk adalah pungutan barang yang dimasukkan kedalam daerah pabean berdasarkan harga/nilai barang atau tarif tertentu. Bea keluar adalah pungutan yang dilakukan atas barang yang dikeluarkan dari daerah pabean berdasarkan tarif yang sudah ditentukan.
3. Cukai, yaitu pungutan yang dikenakan atas barang tertentu yang sudah ditetapkan untuk masing-masing jenis barang tertentu yang mempunyai sifat atau karakteristik yang ditetapkan berdasarkan undang-undang Nomor 11 Tahun 1995 tentang Cukai.
4. Retribusi, yaitu pungutan yang dikenakan sehubungan dengan suatu jasa atau fasilitas yang diberikan pemerintah secara langsung dan nyata kepada pembayar retribusi pada umumnya mempunyai hubungan langsung dengan kembalinya prestasi karena pembayaran tersebut ditujukan semata-mata untuk mendapatkan prestasi dari pemerintah.

Retribusi di Indonesia didasarkan pada Undang-undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pasal 1 Angka 26 UU retribusi adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa

pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh pemerintah daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan Retribusi dipungut dengan menggunakan surat ketetapan Retribusi Daerah.

## **2.7 Berakhirnya Utang Pajak**

1. Pelunasan/pembayara melalui kas negara, bank persepsi, kantor pos
2. Kompensasi jika Wajib Pajak untuk satu jenis pajak mempunyai kelebihan pembayaran pajak, sedangkan jenis pajak lain mengalami kekurangan
3. Penghapusan utang Wajib Pajak, utang pajak berakhir dengan cara dihapuskan jika Wajib Pajak menghadapi kebangkrutan, kadaluarsa, atau lewat waktu.
4. Pembatasan utang, berakhirnya utang pajak tanpa persetujuan Wajib Pajak (biasanya diberikan terhadap sanksi administrasi).
5. Penundaan penagihan, penagihan ditunda dalam jangka waktu tertentu, jika Wajib Pajak ternyata mampu, akan ditagih, jika kemudian tidak mampu akan dihapus.

## **2.8 Perlawanan Terhadap Pajak**

Perlawanan terhadap Pajak adalah hambatan-hambatan yang terjadi dalam upaya pemungutan pajak. Perlawanan pajak dapat dibedakan menjadi dua bagian, yaitu :

1. Perlawanan Pasif, yaitu perlawanan pajak yang berkaitan erat dengan keadaan sosial ekonomi masyarakat karena kebiasaan-kebiasaan yang berlaku dalam masyarakat tersebut. Contoh: masyarakat menyimpan uang dirumah atau dibelikan emas, karena belum terbiasa dengan perbankan
2. Perlawanan Aktif, yaitu serangkaian usaha yang dilakukan oleh Wajib Pajak untuk tidak membayar pajak atau mengurangi jumlah pajak yang seharusnya dibayar, yaitu dengan *tax avoidance* dan *tax evasion*.

## **2.9 Pemungutan Pajak**

### **2.9.1 Syarat Pemungutan Pajak**

Adapun syarat-syarat dalam pemungutan pajak yang harus dipenuhi menurut Abdul Rahman (2010:24) sebagai berikut :

1. Pemungutan pajak harus adil (syarat keadilan)

Adil dalam perundang-undangan diantaranya mengenakan pajak secara umum dan merata, serta disesuaikan dengan kemampuan masing-masing. Sedangkan adil dalam pelaksanaannya yakni dengan memberikan

hak bagi Wajib Pajak untuk mengajukan keberatan, penundaan dalam pembayarandan mengajukan keberatan, penundaan dalam pembayaran dan mengajukan banding kepada Majelis Pertimbangan pajak.

2. Pemungutan pajak harus berdasarkan undang-undang (syarat yuridis).

Di Indonesia, pajak diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 pasal 23 ayat 2. Hal ini memberikan jaminan hukum untuk menyatakan keadilan, baik bagi negar maupun warganya.

3. Tidak menanggung perekonomian (syarat ekonomis)

Pemungutan tidak boleh mengganggu kelancar kegiatan produksi maupun perdagangan, sehingga tidak menimbulkan kelesuan perekonomian masyarakat.

4. Pemungutan pajak harus efisien (syarat finansial)

Sesuai fungsi *Budgetair*, biaya pemungutan pajak harus dapat ditekan sehingga lebih rendah dari hasil pemungutannya.

5. System pemungutan pajak harus sederhana.

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

Menurut Mardiasmo (2011:2), agar pungutan pajak tidak menimbulkan hambatan atau perlawanan, maka pemungut pajak harus memenuhi syarat sebagai berikut:

1. Pemungutan pajak harus adil (syarat keadilan)

Sesuai dengan tujuan hukum, yakni mencapai keadilan, undang-undang dan pelaksanaan pemungutan harus adil. Adil dalam perundang-undangan

diantaranya mengenakan pajak secara umum dan merata, serta disesuaikan dengan kemampuan masing-masing. Sedang adil dalam pelaksanaannya yakni dengan memberikan hak bagi wajib pajak untuk mengajukan keberatan, penundaan dalam pembayaran dan mengajukan banding kepada Majelis Pertimbangan Pajak.

2. Pemungutan pajak harus berdasarkan undang-undang (sarat yuridis)

Di Indonesia, pajak diatur dalam UUD 1945 pasal 23 ayat 2. Hal ini memberikan jaminan hukum menyatakan keadilan, baik bagi negara maupun warganya.

3. Tidak mengganggu perekonomian (syarat Ekonomis)

Pemungutan tidak boleh mengganggu kelancaran kegiatan produksi maupun perdagangan, sehingga tidak menimbulkan kelesuan perekonomian masyarakat.

4. Pemungutan pajak harus efisien (syarat finansial)

Sesuai fungsi budgetair, biara pemungutan pajak harus dapat ditekan sehingga lebih rendah dari hasil punggutannya.

5. Sistem pemungutan pajak harus sederhana

Sistem pemungutan yang sederhana akan memudahkan dan mendorong masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya. Syarat ini telah dipenuhi oleh undang-undang perpajakan yang baru.

Contoh :

- Bea Materai disederhanakan dari 167 macam tariff menjadi 2 macam tarif

- Tariff PPN yang beragam disederhanakan menjadi hanya satu tariff, yaitu 10%.

### **2.9.2 Teori yang mendukung pemungutan pajak.**

Terdapat beberapa teori pajak yang dikemukakan oleh Siti Resmi (2009;9) yang dapat digunakan sebagai dasar pemungutan pajak, diantaranya teori asuransi, teori kepentingan, teori daya pikul, teori bakti, teori asas beli.

#### 1. Teori Asuransi

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

#### 2. Teori Kepentingan

Semakin besar kepentingan seseorang terhadap Negara, semakin tinggi pajak yang harus dibayar.

#### 3. Teori Daya Pikul

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

- Unsur objektif, melihat besarnya penghasilan atau kekayaan yang dimiliki oleh seseorang.

- Unsur subjektif, memperhatikan besarnya kebutuhan materil yang harus dipenuhi.

#### 4. Teori Bakti

Dasar keadilan pemungutan pajak terletak pada hubungan rakyat dengan negaranya, bahwa membayar pajak itu adalah kewajiban warga Negara.

#### 5. Teori Asas Beli

Pemungutan pajak berarti menarik daya beli dari rumah tangga masyarakat untuk rumah tangga Negara.

Menurut Diaz Priantara (2013:4) yang termasuk dalam teori yang mendukung pemungutan pajak adalah :

- a. Teori asuransi, menurut teori ini salah satu tugas negara adalah memberikan perlindungan kepada rakyatnya atas keselamatan jiwa hartanya dengan cara menjaga ketertiban dan keamanan. Seperti halnya asuransi, rakyat sebagai tertanggung yang membutuhkan perlindungan dan Negara sebagai Penanggung yang memberikan perlindungan, tertanggung harus membayar sejumlah premi atas risiko kerugian harta atau jiwanya kepada penanggung.
- b. Teori kepentingan, teori ini mengatakan bahwa negara dan rakyatnya saling memiliki kepentingan. Rakyat membutuhkan negara sebagai pengayom, pelindung, pengatur. Tetapi agar negara (dalam hal ini dilaksanakan oleh pemerintah) dapat menjalankan perannya maka diperlukan dana. Oleh karena itu, sudah sewajarnya jika biaya-biaya yang

dikeluarkan pemerintah dibebankan kepada rakyat. Pembagian beban didasarkan atas kepentingan masing-masing orang dalam negara.

- c. Teori gaya pikul, seperti halnya teori-teori di atas dimana pemerintah membutuhkan dana agar fungsi negara dan peran pemerintah membutuhkan dana agar fungsi negara dan peran pemerintah dapat berjalan, maka rakyat memberikan sebagian kekayaannya dalam bentuk pajak.
- d. Teori kewajiban mutlak atau teori bakti, berlawanan dengan teori-teori sebelumnya yang melihat ada hubungan antara pemerintah dengan rakyatnya dan tidak mengutamakan kepentingan warganya maka teori ini mendasarkan pada paham bahwa karena sifat suatu negara maka dengan sendirinya timbullah hak mutlak untuk memungut pajak dan kewajiban rakyat untuk membayar pajak yang pada akhirnya menjadi suatu tanda bakti rakyat kepada negara.
- e. Teori asas gaya beli, menurut teori ini fungsi pemungutan diibaratkan dengan pompa yang mengambil gaya beli dari rumah tangga dalam masyarakat kepada rumah tangga negara dan selanjutnya memompa keluar atau menyalurkan kembali dari negara kepada masyarakat.

### **2.9.3 Asas Pemungutan Pajak**

Terdapat tiga asas dalam Pemungutan pajak, yaitu : (Resmi, 2008)

1. Asas Domisili

Asas ini menyatakan bahwa negara berhak mengenakan pajak, sesuai dengan pajak yang ditetapkan kepada Wajib Pajak yang bertempat tinggal di wilayahnya masing-masing.

2. Asas Sumber

Asas ini menyatakan bahwa negara berhak mengenakan pajak atas penghasilan yang bersumber di wilayahnya tanpa memperhatikan tempat tinggal Wajib Pajak.

3. Asas Kebangsaan

Asas ini menyatakan bahwa pengenaan pajak dihubungkan dengan kebangsaan suatu negara.

Sedangkan menurut Diaz Priantara (2013:8)

1. Asas domisili atau tempat tinggal, asas ini menyatakan bahwa negara berhak mengenakan pajak atas seluruh penghasilan Wajib Pajak yang berdomisili atau bertempat tinggal wilayahnya baik atas penghasilan yang berasal dari dalam negeri maupun luar negeri
2. Asas sumber, negara berhak mengenakan pajak atas penghasilan yang bersumber dari wilayahnya tanpa memperhatikan dimana tempat tinggal Wajib Pajak apaka wilayahnya atau luar wilayahnya.
3. Asas kebangsaan, bahwa pengenaan pajak dihubungkan dengan status kewarganegaraan atau kebangsaan seorang Wajib Pajak.

Asas-asas pemugutan pajak menurut Darwin, (2010: 33) dalam abad ke-18, Adam Smith (1723-1790) dalam bukunya *An Inquiry into the Nature Causes of*

*the Wealth of Nations* yang lebih dikenal dengan nama *Wealth of Nations* melancarkan ajarannya sebagai asas pemungutan pajak, yang dapat diuraikan sebagai berikut (Brotodihardjo, 199:27)

1. Asas Equality, Pembagian tekanan pajak diantara subjek pajak masing-masing hendaknya dilakukan secara seimbang dengan penghasilan yang dinikmati oleh masing-masing subjek pajak, dibawah perlindungan pemerintah. Asas ini disebut juga asas keadilan dalam pemungutan pajak.
2. Asas Certainly, pajak yang dibayar oleh seseorang (wajib pajak) harus pasti (terang/certain) dan tidak mengenal kompromis (not arbitrary) antara wajib pajak dengan petugas pajak. Asas certainly merupakan asas yuridis dalam pemungutan pajak.
3. Asas convenient, pajak hendaknya dipungut pada saat yang paling baik bagi para wajib pajak sedang mempunyai uang untuk membayar pajak. Asas convenient ini merupakan asas financial dalam pemungutan pajak.

## **2.10 Tata Cara Pemungutan Pajak**

Umumnya ada tiga cara pemungutan pajak, yaitu sebagai berikut (Jeni Susyanti dan Ahmad Dahlan, 2015:5) .

- a. Stelsel nyata (*rill stelsel*), yaitu pengenaan pajak yang didasarkan pada objek pajak yang sesungguhnya yang benar-benar ada, dan dapat ditunjuk. Contoh: Pajak Penghasilan. Penghasilan sesungguhnya yang

diperoleh dalam tahun baru diketahui pada akhir tahun sehingga pengenaan pajaknya baru dapat dilakukan pada akhir tahun tersebut.

- b. Stelsel anggaran (*fictive stelsel*), yaitu pengenaan pajak yang dipungut oleh negara yang selanjutnya akan dikembalikan kepada masyarakat dalam bentuk penyediaan fasilitas public diseluruh wilayah negara. Contoh: penetapan besaran angsuran pajak diawal tahun yang didasarkan pada anggapan bahwa pendapatan tahun ini adalah sama dengan pendapatan tahun lalu.
- c. Stelsel campuran, yaitu gabungan stelsel rill dan stelsel fiktif, yaitu pada awal tahun pajak digunakan stelsel fiktif, setelah akhir tahun digunakan stelsel rill, contoh: Pajak Penghasilan.

Menurut (Mardiasmo, 2009:6) berikut beberapa cara pemungutan pajak :

1. Stelsel Riil atau Nyata (Riele Stelsel)

Adalah cara pengenaan pajak yang didasarkan ada objek yang sesungguhnya, yang benar-benar ada dan dapat ditunjuk. Contoh : Pajak Penghasilan, artinya adalah penghasilan sesungguhnya yang diperoleh atau diterima dalam satu tahun baru diketahui pada akhir tahun sehingga pengenaan pajaknya baru dapat dilakukan akhir tahun tersebut.

2. Stelsel Fiktif (Fictive Stelsel)

Cara pengenaan pajak yang didasarkan pada suatu anggapan yang dilegalkan oleh undang-undang. Contoh : penetapan besaran angsuran

pajak diawal tahun yang didasarkan pada anggapan bahwa pendapatan tahun ini adalah sama dengan pendapatan tahun lalu.

### 3. Stelsel Campuran

Stelsel campuran adalah gabungan dari kedua stelsel, yaitu stelsel riil dan stelsel fiktif. Pada awal tahun pajak menggunakan stelsel fiktif dan setelah akhir tahun pajak menggunakan stelsel riil. Contoh : Pajak Penghasilan.

## 2.11 Sistem Pemungutan Pajak

Sistem yang diaplikasikan dalam pemungutan pajak, antara lain sebagai berikut (Mardiasmo 2011:7) :

### 1. Official Assesment System

Besarnya pajak ditentukan oleh fiskus dengan mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak, Wajib Pajak bersifat pasif, tahapan-tahapan dalam menghitung dan memperhitungkan pajak yang terutang ditetapkan oleh fiskus yang tertuang dalam SKP. Wajib Pajak baru aktif ketika melakukan penyetoran pajak terutang berdasarkan ketetapan SKP.

Indonesia pernah menggunakan sistem ini pada kurun waktu awal kemerdekaan dengan mengadopsi atau tetap memberlakukan beberapa peraturan perpajakan buatan belanda hingga Pajak Orang Lain yang oleh sebagian ahli disebut sebagai *Semi Self Assesment System* diberlakukan.

## 2. Self Assesment System

Sistem ini mulai diaplikasikan bersamaan dengan reformasi perpajakan tahun 1983 setelah terbitnya UU No. 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cra Perpajaka yang mulai berlaku 1 Januari 1984.

Wajib Pajak diberikan kepercayaan untuk melaksanakan gotong royong nasional sistem menghitung, memperhitungkan dan mebayar sendiri pajak yang terutang (*self assessment*). Melalui sistem ini, administrasi perpajakan diharapkan dapat dilaksanakan dengan lebih rapi, terkendali, sederhana, dan mudah dipahami. Wajib Pajak harus melaporkan secara teratur jumlah pajak yang terutang dan yang telah dibayar, aparat perpajakan berkewajiban melakukan pembinaan, penelitian, dan pengawasan terhadap pelaksanaan kewajiban perpajakan.

## 3. Withholding Tax System

Pemungutan dan pemotongan pajak dilakukan melalui pihak ketiga. Sistem ini tercermin pada pelaksanaan pengenaan Pajak Penghasilan dan Pajak Pertambahan Nilai. Contoh: PPh Pasal 21 dan PPh Pasal 23, PPh Pasal 22 dan PPN.

Sistem pemungut pajak di Indonesia ada tiga, yaitu : (Juni Susyanti dan Ahmad Dahlan 2015: 4)

- a. Self Assesment System, sistem ini digunakan dalam memungut pajak pusat/pajak negara arti dari sistem ini dalah wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung, memperhitungkan, menyetor dan

melaporkan sendiri kewajiban pajaknya (4M). Sistem ini tercermin dalam perhitungan PPh diakhir tahun. Keberhasilan sistem ini sangat tergantung dari kesadaran masyarakat, kejelasan UU, dan profesionalisme aparat

- b. Official Assesmen System, sistem ini masih digunakan dalam memungut pajak daerah. Dalam sistem ini yang menentukan besarnya pajak adalah aparat pajak (fiscus), wajib pajak pasif, keberhasilan sistem ini sangat tergantung dari keaktifan dan profesionalisme aparat (fiscus)
- c. Withholding System, sistem ini masih digunakan dalam pemungutan pajak pusat maupun pajak daerah.pengertian sistem ini adalah dalam pemungutan dan penyetoran pajak pemerintah (fiscus) melibatkan wajib pajak yang lain. Sistem ini kontribusinya terhada penerimaan pajak masih sangat dominan. Contoh :
  1. Pemerintah daerah memungut pajak hotel melalui pengusaha hotel.
  2. Pemerintah pusat memungut PPh 21 melalui pemberi kerja.

## **2.12 Pajak Bumi dan Bangunan**

### **2.12.1 Pengertian**

Negara Indonesia mempunyai corak kehidupan rakyat dan perekonomiannya berbasis agrarian. Sesuai dengan pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945, disebutkan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya mempunyai fungsi penting dalam membangun masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Oleh karena itu, bagi

mereka yang memperoleh manfaat dari bumi dan kekayaan alam terkandung didalamnya, termasuk yang memanfaatkan konstruksi teknik yang diletakkan secara tetap pada tanah, karena mendapat sesuatu manfaat, wajar jika mereka menyerahkan sebagian dari kenikmatan yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak, dalam hal ini pajak bumi dan bangunan (Herry Purwono, 2010: 326).

Pajak dan Bangunan (PBB) memiliki dasar hukum antara lain Undang-Undang No. 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 12 Tahun 1994 (Mardiasno, 2009:311), Keputusan Menteri Keuangan No.523 / KMK.01/1998 TENTANG PENENTUAN Klasifikasi dan Besarnya NJOP sebagai dasar pengenaan Pajak, UU No. 6 Tahun 1983 diperbaharui dengan UU No. 16 tahun 2000 tentang Ketentuan Umum Perpajakan, Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2014 tentang Perubahan kedua atas Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah.

Menurut Mardiasmo (2009:311), bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya. Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman (termasuk rawa-rawa, tambak, perairan) serta laut wilayah Republik Indonesia. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan atau perairan.

Dari peranan di atas, dapat disimpulkan bahwa pengertian Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah iuran yang dikenakan terhadap orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak, memiliki, menguasai dan memperoleh manfaat

dari bumi dan bangunan (Rahman, 2011:41). Menurut Mardiasmo (2009:311), asas dari Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yaitu memberikan kemudahan dan kesederhanaan, adanya kepastian hukum, mudah dimengerti dan adil, serta menghindari pajak berganda.

Tarif pajak yang dikenakan atas objek adalah sebesar 5% (lima per sepuluh persen). Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Besarnya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) ditetapkan di setiap tiga tahun oleh Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak atas nama Menteri Keuangan dengan mempertimbangkan pendapat Gubernur/Bupati/Walikota (Pemerintah Daerah) setempat. Dasar perhitungan pajak adalah yang ditetapkan serendah rendahnya 20% dan setinggi-tingginya 100% dari Nilai Objek Pajak (NJOP). Besarnya persentase ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah dengan mempertimbangkan kondisi ekonomi nasional (Mardiasmo), 2009:317).

Dalam rangka pendataan, subjek pajak wajib mendaftarkan objek pajaknya dengan mengisi SPOP. SPOP harus diisi dengan jelas, benar, lengkap dan tetap waktu serta di tandatangi dan disampaikan kepada Dirjen Pajak yang wilayah kerjanya meliputi letak objek pajakselambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal diterimanya SPOP oleh subjek pajak. Dirjen Pajak akan menerbitkan SPPT berdasarkan SPOP yang diterimanya. Jumlah pajak yang terutang dalam SKP adalah pokok pajak ditambah dengan denda administrasi sebesar 25% dihitung dari pokok pajak (Mardiasmo, 2009:318)

Sanksi administrasi yang dikenakan terhadap wajib pajak yang tidak menyampaikan SPOP, dikenakan sanksi sebagai tambahan terhadap pokok pajak yaitu sebesar 25% dari pokok pajak. SKP ini berdasarkan data yang ada pada Direktorat Jenderal Pajak memuat penetapan objek pajak dan besarnya pajak yang terutang beserta denda administrasi yang dikenakan kepada wajib pajak (Mardiasmo, 2009:319-320).

SPOP hanya diberikan dalam hal objek pajak yang belum terdaftar/data belum lengkap, objek pajak telah terdaftar tetapi data belum lengkap, objek pajak telah terdaftar tetapi data belum lengkap, NJOP berubah/pertumbuhan ekonomi, objek pajak dimutasikan/laporan dari instansi yang berkaitan langsung dengan objek pajak (Mardiasmo, 2009:322).

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak yang dikenakan terhadap objek pajak yang berupa bumi dan atau bangunan. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) ini pajak yang bersifat kebenaran dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah dan atau bangunan. Pajak ini merupakan penerimaan pajak pusat yang sebagian besar hasilnya dialokasikan kepada pemerintah daerah.

Menurut Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994, Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan adalah sebagai berikut:

Bumi, adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman (termasuk rawa-rawa, tambak, perairan) serta laut wilayah Republik Indonesia.

Bangunan, adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan. Termasuk dalam pengertian bangunan, adalah:

- a. Jalan lingkungan dalam satu kesatuan dengan kompleks bangunan;
- 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. Fasilitas lain yang memberikan manfaat

Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak yang bersifat kebendaan atau pajak yang bersifat objektif dalam arti besarnya pajak yang terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah dan atau bangunan (Widodo,dkk 2010:2). Pajak bumi dan bangunan dikategorikan dalam 5 jenis sektor, yaitu: perdesaan dan perkotaan, pertambangan, perhutanan dan perkebunan.

### **2.12.2 Tujuan Pajak Bumi dan Bangunan**

Menurut Undang-undang Pasal 33, bumi meliputi perairan dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara. Penduduk yang memperoleh manfaat dari bumi dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya

wajar menyerahkan sebagian dari kenikmatan yang diperoleh negara melalui pembayaran pajak.

Pajak Bumi dan Bangunan adalah jenis pajak tidak langsung dan hasil penerimaannya digunakan untuk kepentingan masyarakat di daerah objek pajak yang bersangkutan. Sebagian hasil penerimaan pajak bumi dan bangunan diserahkan kepada daerah. Penggunaan pajak pada daerah diharapkan akan merangsang masyarakat untuk memenuhi kewajibannya membayar pajak. Pemenuhan kewajiban membayar pajak mencerminkan sifat kegotong-royongan rakyat akan pembiayaan pembangunan.

Adapun yang menjadi tujuan Pajak Bumi dan Bangunan adalah (Siti Resmi 2015:241):

1. Menyederhanakan peraturan perundang-undangan sehingga mudah dimengerti.
2. Memberi dasar hukum yang kuat pada pemungut pajak atas harta tidak bergerak di semua daerah dan menghilangkan kesimpangsiuran.
3. Memberikan kepastian hukum pada masyarakat, sehingga rakyat tahu sejauh mana hak dan kewajibannya.
4. Menghilangkan pajak ganda yang terjadi sebagai akibat dari berbagai undang-undang pajak yang sifatnya sama.
5. Memberikan penghasilan kepada daerah yang sangat diperlukan untuk menegakkan otonomi daerah dan untuk pembangunan daerah.

Sedangkan menurut (Harry Purwono 2010:327) yang menjadi tujuan pajak bumi dan bangunan adalah :

- a. Menunjang kebijakan pemerintah menuju kemandirian bangsa dalam pembiayaan pembangunan yang sumber utamanya berasal dari penerimaan pajak.
- b. Lebih memberikan kepastian hukum keadilan bagi masyarakat untuk berpartisipasi dalam pembiayaan pembangunan sesuai dengan kemampuannya
- c. Memberikan keadilan dalam pengenaan pajak dengan mengatur ketentuan mengenai besarnya Nilai Jual Objek Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) untuk setiap Wajib Pajak.

### **2.12.3 Dasar Hukum Ketentuan Pidana**

Dasar Hukum Pajak bumi dan Bangunan (PBB) adalah Undang-Undang Nomor 12 tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994.

Dasar hukum Pajak Bumi dan Bangunan, adalah sebagai berikut :

- a. Undang-Undang Nomor 12 tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

- b. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- c. Peraturan Pemerintah No. 46 Tahun 1985 tentang persentasi NJKP pada PBB.
- d. Kep. Menkeu No. 201/KMK.04/2000 Tentang penyesuaian besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagai dasar penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan.
- e. Kep. Menkeu No. 1002/KMK.04/1985. Tentang Tata Cara Pendaftaran Objek PBB.
- f. Kep. Menkeu No. 1006/KMK.04/1985 Tentang Tata Cara Penagihan PBB dan Penunjukan pejabat yang berwenang mengeluarkan Surat Paksa.
- g. Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2014 tentang Perubahan kedua atas Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah.

Bagi wajib pajak yang tidak mematuhi peraturan perpajakan tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) akan mendapatkan sanksi pidana. Menurut Pasal 24 Undang-Undang Perpajakan tentang ketentuan pidana Pajak Bumi dan Bangunan, yaitu :

Barang siapa karena kealpanya :

- a. Tidak mengembalikan atau menyampaikan Surat Pemberitahuan Objek Pajak kepada Direktorat Jenderal Pajak.
- b. Menyampaikan Surat Pemberitahuan Objek Pajak, tetapi isinya tidak benar atau tidak lengkap dan/atau melampirkan keterangan yang tidak

benar, sehingga menimbulkan kerugian Negara, dipidana dengan pidana kurungan selama-lamanya 6 (enam) bulan atau denda setinggi-tingginya sebesar 2 (dua) kali pajak yang terutang

Sedangkan Pasal 25, yaitu :

1. a. Tidak mengembalikan atau menyampaikan Surat Pemberitahuan Objek Pajak kepada Direktorat Jenderal Pajak.  
b. Menyampaikan Surat Pemberitahuan Objek Pajak, Tetapi isinya tidak benar atau tidak lengkap dan/atau melampirkan keterangan yang tidak benar.  
c. Memperlihatkan surat palsu atau dipalsukan atau dokumen lain yang palsu atau dipalsukan seolah-olah benar.  
d. Tidak memperlihatkan atau tidak meminjamkan surat atau dokumen lainnya.  
e. Tidak menunjukkan data atau tidak menyampaikan keterangan yang diperlukan; sehingga menimbulkan kerugian pada Negara, dipidana dengan pidana penjara selama-lamanya 2 (dua) tahun atau denda setinggi-tingginya sebesar 5 (lima) kali pajak yang terhutang.
2. Terhadap bukan Wajib Pajak yang bersangkutan yang melakukan tindakan sebagaimana telah dimaksud dalam ayat (1) huruf d dan e, dipidana dengan pidana kurungan selama-lamanya 1 (satu) tahun atau denda setinggi-tingginya Rp.2.000.000.- (dua juta rupiah)

3. Ancaman pidana sebagaimana dimaksud ayat (1) dilipatkan dua apabila seseorang melakukan lagi tindak pidana di bidang perpajakan sebelum lewat 1 (satu) tahun, terhitung sejak selesainya menjalani sebagian atau seluruh pidana penjara yang dijatuhkan atau sejak dibayarnya denda. (Zain, 2010)

#### **2.12.4 Objek Pajak dan Bukan Objek Pajak Bumi dan Bangunan**

Objek Pajak Bumi dan Bangunan (Jeni Susyanti dan Ahmad Dahlan 2015:249) adalah bumi atau bangunan, sesuai dengan pengertian bumi dan bangunan, bumi adalah permukaan bumi (meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Indonesia) dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Sementara itu, bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah atau perairan. Yang termasuk dalam pengertian bangunan adalah :

1. Jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik dan emplasemennya dan lain-lain yang merupakan satu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut;\
2. Jalan tol
3. Kolam renang, tempat olahraga
4. Pagar mewah, taman mewah
5. Rumah, gedung kantor, hotel
6. Dermaga, galangan kapal

7. Pabrik dan emplasemennya dan lain-lain.

Objek Pajak yang tidak dikenakan PBB adalah Objek pajak yang

1. Digunakan untuk kepentingan umum, ibadah, sosial, kesehatan, serta pendidikan dan kebudayaan nasional yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan.
2. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala atau yang sejenis dengan itu.
3. Merupakan hutan lindung, suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak.
4. Digunakan oleh perwakilan diplomatic dan konsulat berdasarkan asas perlakuan asas perlakuan timbale balik
5. Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

Prosedur pendataan objek dan subjek pajak PBB berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2014 Tentang perubahan kedua atas peraturan daerah Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah adalah :

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 perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Termasuk dalam pengertian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (I) adalah :

- a. jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya, yang merupakan suatu kesatuan dalam 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, dan:
- i. menara.

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 dibidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenisnya. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembala yang dikuasi oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak. Digunakan oleh perwakilan diplomatic dan konsulat berdasarkan atas perlakuan timbale balik. Dan digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan.

Setiap orang pribadi atau badan yang memiliki menguasai, atau memperoleh manfaat atas tanah dan/atau bangunan wajib mendaftarkan objek pajaknya tersebut ke Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah. Dalam hal orang pribadi atau Badan yang memiliki, menguasai atau memperoleh manfaat atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud ayat (I) tidak mendaftarkan objek pajaknya maka akan dilakukan pendataan oleh Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah.

Menurut Mardiasmo (2011:313), yang menjadi Objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah bumi dan Bangunan.

Yang dimaksud dengan Bumi adalah :

1. Permukaan bumi, meliputi :
  - a. Tanah.
  - b. Perairan
  - c. Pedalaman
  - d. Laut dan Wilayah Indonesia
2. Tubuh Bumi yang ada di permukaan Bumi.

Yang termasuk kedalam pengertian Bangunan adalah :

1. Jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kesatuan dengan komplek : hotel, pabrik dan emplasemennya.
2. Jalan Tol
3. Kolam Renang
4. Pagar Mewah

5. Tempat Olah Raga
6. Gelanggang Kapal
7. Taman Mewah
8. Tempat penampungan atau kilang minyak, air dan gas bumi dan sebagainya
9. Fasilitas lain yang memberi manfaat

Selanjutnya menurut Mardiasmo (2011:313) yang dimaksud dengan klarifikasi bumi dan bangunan adalah :

“Klarifikasi bumi dan bangunan adalah pengelompokan bumi dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman serta untuk memudahkan perhitungan pajak terhutang.”

Klarifikasi bumi dan tanah diperlukan factor-faktor sebagai berikut :

1. Letak
2. Permukaan
3. Pemanfaatan
4. Kondisi Lingkungan
5. Bahan yang digunakan, dan lain-lain

Yang tidak termasuk Objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah :

1. Digunakan untuk pemakaman, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu.
2. Digunakan untuk perwakilan Diplomatik, Konsulat berdasarkan azas perlakuan timbal balik.

3. Digunakan oleh Badan atau perwakilan organisasi Internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.
4. Objek Pajak (OP) yang digunakan oleh Negara untuk penyelenggaraan Pemerintah, pengaturan pengenaan pajaknya diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah.
5. Bangunan yang Nilai Jual Objek Pajaknya dibawah harga Rp. 8.000.000.-

Pasal 1 dan pasal 2 UU PBB menyebutkan Objek dari PBB Menurut (Wirawan Ilyas dan Rudi Hartono 2013:387) adalah bumi dan bangunan. Bumi meliputi tanah atau bangunan. Bumi meliputi permukaan dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Indonesia. Bangunan adalah konstruksi yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah atau perairan termasuk :

1. Jalan lingkungan suatu komplek bangunan
2. Jalan tol
3. Kolam renang
4. Pagar mewah, taman mewah
5. Tempat olahraga
6. Galangan kapal, dermaga
7. Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak
8. Fasilitas lain yang member manfaat

Yang Bukan Objek PBB, Pasal 3 UU mengatur mengenai Objek Pajak yang tidak dikenakan PBB yaitu:

1. Objek yang digunakan semata mata untuk kepentingan umum dibidang ibadah, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan.
2. Objek yang digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala atau yang sejenis dengan itu
3. Objek yang merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, tanah negara yang belum dibebanii suatu hak
4. Objek yang dipergunakan oleh perwakilan diplomatic, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbale balik
5. Objek yang digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

#### **2.12.5 Subjek Pajak Bumi dan Bangunan**

Subjek Pajak Bumi dan Bangunan adalah orang atau badan yang secara nyata (Jeni Susyanti dan Ahmad Dahlan 2015:249) :

1. Mempunyai hak atas bumi, dan atau
2. Memperoleh manfaat atas bumi, dan atau
3. Memiliki, menguasai bangunan, dan atau
4. Memperoleh manfaat atas bangunan

Subjek PBB tersebut berkewajiban membayar PBB terutang dan menjadi wajib pajak bumi dan bangunan. Tanda pembayaran/pelunasan PBB bukan merupakan bukti pemilikan hak. Jika suatu objek belum diketahui wajib pajaknya, maka Direktur Jendral Pajak yang menetapkan subjek pajak berkewajiban membayar pajak itu. Subjek pajak yang ditetapkan dapat memberikan keterangan tertulis kepada Direktur Jendral Pajak bahwa ia bukan wajib pajak untuk objek yang dimaksud.

Direktur Jendral Pajak akan memberikan keputusan menerima atau menolak beserta alasannya dalam waktu satu bulan sejak diterimanya surat keterangan tersebut. Penunjukan wajib pajak oleh Direktorat Jendral Pajak bukan merupakan bukti pemilikan hak.

Contoh :

1. Subjek pajak Tuan A memanfaatkan bumi dan/atau bangunan milik orang lain bernama Tuan B karena sesuatu hak berdasarkan Undang-Undang atau karena perjanjian. Karena itu, Tuan A yang memanfaatkan atau menggunakan bumi dan atau bangunan tersebut dapat ditetapkan sebagai wajib pajak. Walaupun demikian, hak kepemilikan lebih tinggi ketimbang hak pemanfaatan, kecuali dalam perjanjian disebutkan bahwa yang bertanggung jawab atas PBB adalah pihak yang memanfaatkan
2. Jika suatu objek pajak masih dalam sengketa pemilikan di pengadilan, maka orang atau badan yang memanfaatkan atau menggunakan objek tersebut ditetapkan sebagai wajib pajak.

Menurut Mardiasmo (2011:316) yang menjadi subjek dari Pajak Bumi dan Bangunan adalah :

- (1) Yang Menjadi subjek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan memperoleh manfaat atas bumi, dan atau memiliki, menguasai, dan atau memperoleh manfaat atas bangunan. Dengan demikian tanda pembayaran/ pelunasan pajak bukan merupakan bukti pemilikan hak.
- (2) Subjek pajak sebagaimana dimaksud dalam no.1 yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak.
- (3) Dalam hal atas suatu objek belum jelas diketahui wajib pajaknya, Direktur Jenderal Pajak dapat menetapkan subjek pajak sebagaimana dimaksud dalam no.1 sebagai wajib pajak.
- (4) Subjek pajak yang ditetapkan sebagaimana dimaksud no.3 dapat memberikan keterangan secara tertulis kepada objek pajak dimaksud.
- (5) Bila keterangan yang diajukan oleh wajib pajak dalam no.4 disetujui, maka Direktur Jenderal Pajak membatalkan penetapan sebagai Wajib Pajak sebagaimana dalam No.3 dalam jangka waktu satu bulan sejak diterimanya surat keterangan dimaksudnya.
- (6) Bila keterangan yang diajukan itu tidak disetujui, maka Direktur Jenderal Pajak mengeluarkan surat keputusan penolakan dengan disertai alasan-alasannya.
- (7) Apabila setelah jangka waktu satu bulan sejak tanggal diterimanya keterangan sebagaimana dalam no.4 Direktur Jenderal Pajak tidak

memberikan keputusan, maka keterangan yang diajukan itu dianggap disetujui.

Pasal 4 UU PBB menyebutkan subjek PBB adalah orang atau badan yang secara nyata (Wirawan Ilyas dan Rudi Hartono 2013:388) :

1. Mempunyai hak atas bumi
2. Memperoleh manfaat atas bumi
3. Memiliki bangunan
4. Menguasai bangunan
5. Memperoleh bangunan

Subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak maka subjek pajak tersebut menjadi wajib pajak.

### **2.13 Pengertian Strategi**

Pengertian strategi merupakan alat untuk mencapai tujuan, yang mana isu kritis atau faktor keberhasilan dapat dibicarakan, serta keputusan strategic bertujuan untuk membuat dampak yang besar serta jangka panjang kepada perilaku dan keberhasilan. Strategi pada hakikatnya adalah perencanaan (planning) dan manajemen (management) untuk mencapai suatu tujuan tersebut, strategi tidak berfungsi sebagai peta jalan yang hanya menunjukkan arah saja, melainkan harus mampu menunjukkan bagaimana taktik operasionalnya.

Defenisi strategi menurut para ahli, (Stephanie K. Marrus) strategi merupakan suatu proses penentuan rencana pemimpin puncak yang berfokus pada tujuan jangka panjang organisasi, disertai suatu penyusunan, cara atau upaya bagaimana agar tujuan tersebut dapat dicapai. Menurut (Chandler) strategi adalah tujuan jangka panjang dari suatu perusahaan, serta pendayagunaan dan alokasi semua sumber daya yang penting untuk mencapai tujuan tersebut. Menurut (Kanneth R. Andrews) strategi adalah suatu proses pengevaluasian kekuatan dan kelemahan perusahaan dibandingkan dengan peluang ancaman yang ada dalam lingkungan yang dihadapi dan memutuskan strategi pasar produk yang menyesuaikan kemampuan perusahaan dengan peluang lingkungan.

Didalam strategi yang baik terdapat koordinasi tim kerja, memiliki tema, mengidentifikasi faktor pendukung yang sesuai dengan prinsip-prinsip pelaksanaan gagasan secara rasional, efisien dalam pendanaan dan memiliki tujuan secara efektif. (Rineka cipta; 2008)

Kata strategi berasal dari kata drategi/strategi yang berasal dari bahasa Yunani yaitu *'strategos'* (stratus = tentara atau militer, dan ag = memimpin) memiliki arti seni berperang, atau dengan defenisi yang lebih lengkap untuk orang Yunani (dihubungkan dengan strategi militer), strategi adalah ilmu perencanaan dan pengarahannya sumber daya untuk operasi besar-besaran, melansir kekuatan pada posisi siap yang paling menguntungkan sebelum melakukan penyerangan terhadap lawan

Dalam bidang manajemen defenisi mengenai strategi cukup beragam dan bervariasi dari beberapa ahli dan pengarang. Gerry Jhonson dan Kevan Scholes dalam bukuya “Exploring Cororate Strategy” misalnya, mendefenisikan strategi sebagai arat dan cangkupan jangka panjang organisasi untuk mendapatkan keunggulan melalui konfigurasi sumber daya dalam lingkungan yang berubah untuk mencapai kebutuhan pasar dan memenuhi harapan pihak yang berkepentingan.

Henry Mintzberg mendefinisikan strategi sebagai 5 P yaitu : strategi sebagai perspektif, strategi sebagai posisi, strategi sebagai perencanaan, strategi sebagai pola kegiatan, dan strategi sebagai “penipuan” (ploy) yaitu muslihat rahasia. Sebagai perspektif, dimana strategi dalam membentuk misi, misi menggambarkan perspektif kepada semua aktivitas. Sebagai posisi, dimana dicari pilihan untuk bersaing. Sebagai perencanaan, dalam hal strategi menentukan tujuan performansi perusahaan. Sebagai pola kegiatan, dimana dalam strategi dibentuk suatu pola, yaitu umpan balik dan penyesuaian.

Dari berbagai pengertian strategi dan definisi strategi, secara umum dapat didefinisikan bahwa strategi itu adalah rencana tentang serangkaian maneuver, yang mencakup seluruh elemen yang kasat mata maupun tak kasat mata untuk menjamin keberhasilan mencapai tujuan.

Strategi merupakan komitmen terhadap semua kegiatan yang direncanakan maupun yang ada dalam lingkup suatu organisasi saat ini. Kegiatan tersebut

dilaksanakan secara optimal dengan memanfaatkan segala sumber daya yang dimiliki oleh organisasi tersebut.

Konsep strategi (Rineka cipta; 2008) :

1. Perencanaan semakin memperjelas arah yang ditempuh organisasi secara rasional dalam mewujudkan tujuan-tujuan jangka panjang.
2. Acuan yang berkenan dengan penilaian konsistensi ataupun inkonsistensi perilaku serta tindakan yang dilakukan oleh organisasi.
3. Sudut yang diposisikan oleh organisasi saat memunculkan aktivitasnya.
4. Suatu perspektif yang menyangkut visi yang bterintegrasi antara organisasi dengan lingkungannya menjadi batas bagi aktivitasnya.
5. Rincian langkah taktis organisasi yang berisi informasi untuk mengelabui para pesaing.

#### **2.14 Pengertian Pemungutan**

Pemungutan atas jenis pajak yang dipungut dengan mekanisme self assessment memerlukan tindakan yang tepat agar tercipta kepatuhan Wajib Pajak dalam membayar dan melaporkan kewajiban perpajakannya dengan benar. Agar dapat mengoptimalkan penerimaan pajak, Kantor Pelayanan Pajak Daerah harus mempunyai strategi yang tepat agar administrasi pajak dapat efektif dalam meningkatkan kepatuhan Wajib Pajak dalam meningkatkan kepatuhan Wajib Pajak tersebut. Berberapa literatur, misalnya sebagaimana yang dicurahkan oleh

Carlos A.Silvani (1992) dalam Nasucha (2004) menyebutkan perpajakan dikatakan efektif bila mampu mengatasi masalah-masalah sebagai berikut :

1. Wajib Pajak yang tidak terdaftar (unregistered tax payers). Artinya sejauh mana administrasi perpajakan mampu mendeteksi dan mengambil tindakan terhadap anggota masyarakat yang belum terdaftar sebagai Wajib Pajak walau seharusnya yang bersangkutan sudah memnuhi ketentuan untuk menjadi Wajib Pajak.
2. Wajib Pajak yang tidak menyampaikan surat Pemberitahuan (stopling tax payers) Wajib pajak yang sudah terdaftar di adminstrasi Kantor Pelayanan Pajak Daerah tetapi tidak menyampaikan surat pemberitahuan. Administrasi perpajakan dituntut untuk dapat mengumpulkan data sekaligus menindaklanjutinya dengan meminimalkan kasus seperti ini;
3. Penyelundup pajak (tax evaders). Yaitu Wajib Pajak lebih dari yang seharusnya menurut ketentuan peraturan perundang-undangan;
4. Penunggak Pajak (delinquent tax payers).

Strategi Kantor Pelayanan Pajak Daerah dalam melakukan panggilan potensi pajak/retribusi daerah dapat dilakukan sebagai berikut :

1. menerapkan model panggilan potensi pajak daerah, yaitu sebagai berikut.
2. Melakukan intensifikasi/extra effort pemungutan pajak daerah melalui mekanisme monitoring, mapping dan profiling Wajib Pajak, serta pengemban teknik pengujian kebenaran laporan omset wajib pajak.

3. Menegakkan law enforcement melalui pemeriksaan Pajak dan Penagihan Pajak ketiga strategi tersebut dapat dijabarkan sebagai berikut.

### **2.15 Tunggakan Pajak**

Menurut Undang-undang No. 19 tahun 2000 tidak dilunasinya utang pajak sebagaimana mestinya menyebabkan adanya tunggakan pajak. Terhadap tunggakan pajak dimaksud perlu dilaksanakan tindakan penagihan pajak yang mempunyai kekuatan hukum yang memaksa. Menurut Yustinus Prastowo (2009:164) pelunasan utang pajak adalah pembayaran utang pajak sebesar yang masih harus dibayar sesuai administrasi dikantor pajak.

Pengertian tunggakan pajak menurut Panca Kurniawan (2006:1) menyatakan bahwa, “Tunggakan pajak adalah pajak yang masih harus dibayar termasuk sanksi administrasi berupa bunga, denda atau kenaikan yang tercantum dalam Surat Ketetapan Pajak atau surat sejenisnya berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan”.

Menurut Djoned Gunadi (2009:249): Tunggakan pajak yang tidak atau kurang dibayar pada saat jatuh tempo dan berakhir pada saat terjadinya pencairan tunggakan pajak tersebut, oleh karena itu dalam pelunasan tunggakan pajak didalamnya terkandung pula:

- a. Sanksi administrasi bunga penagihan dan

- b. Biaya penagihan yaitu biaya yang dikeluarkan negara untuk melakukan pelaksanaan tindakan penagihan pajak dapat meliputi:
- Biaya pemberitahuan Surat Paksa
  - Biaya pelaksanaan Surat Perintah Pelaksanaan Penyitaan
  - Biaya pemungutan lelang
  - Biaya tambahan penagihan pajak sebesar 1% (satu persen) dari nilai lelang
  - Biaya lain-lain yang berkaitan dengan pelaksanaan penagihan pajak dengan sendirinya macam dan besarnya biaya penagihan adalah sampai sejauh mana pelaksanaan penagihan pajak tersebut dilakukan sampai dengan penanggung pajak melunasi utang pajaknya.

Sedangkan menurut Siti Resmi (2013:61) tunggakan pajak yang masih harus dibayar pada suatu saat, dalam masa pajak, dalam tahun pajak atau bagian tahun pajak menurut ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan. Dalam pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa tunggakan pajak adalah utang pajak yang masih harus dibayar pada suatu dalam masa pajak, dalam tahun pajak, atau bagian tahun pajak menurut ketentuan perundang-undangan perpajakan.

Tunggakan pajak adalah besarnya pajak terutang yang belum dibayarkan oleh Wajib Pajak. Tunggakan pajak ini disebabkan oleh 2 (dua) hal, yaitu :

- a. Karena pemeriksaan

Pemeriksaan ini meliputi :

1) Surat Ketetapan Pajak (SKP). Surat Ketetapan Pajak (SKP ini diterbitkan terbatas pada wajib pajak tertentu yang disebabkan oleh ketidak benaran dalam pengisian Surat Pemberitahuan (SPT) atau karena ditemukannya data fisik yang tidak dilaporkannya oleh Wajib Pajak. Surat Tagihan Pajak (STP) adalah surat untuk melakukan penagihan pajak dan atau sanksi administrasi berupa bunga dan atau denda bagi Wajib Pajak.

b. Karena Wajib Pajak tidak mampu membayar kewajiban

Dalam hal ini tunggakan timbul karena murni bersangkutan atau wajib pajak tidak dapat memenuhi kewajiban perpajakannya. Apabila bidang penagihan mendapati adanya tunggakan yang disebabkan seperti diatas, maka akan dilakukan tindakan penagihan aktif sebagai sarana menagih pajak kepada Wajib Pajak.

Sedangkan pengertian *Tunggakan* dalam Kamus Bahasa Indonesia yang diterbitkan oleh Departemen Pendidikan dan Kebudayaan menyatakan “*Tunggakan adalah angsuran yang belum dibayar atau utang yang masih belum dilunasi pada atau setelah tanggal pengenaan denda*” (Kamus Besar Bahasa Indonesia, 1995:612). Dari defenisi diatas dapat disimpulkan bahwa tunggakan pajak timbul apabila wajib pajak tidak melunasi pajaknya saat tanggal jatuh tempo, telah ditegur, dan ditagih. Direktur Jendral Pajak dapat melakukan tindakan penagihan pajak, apabila jumlah pajak yang terutang berdasarkan Surat Tagihan Pajak, Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB), Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Tambahan (SKPKBT), Surat Keputusan Pembetulan, Surat

Keputusan Keberatan, Putusan Banding, yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah, tidak dibayar oleh Penanggung Pajak sesuai jangka waktu yang ditetapkan.

Jadi tunggakan pajak dapat disebabkan karena ketidakmampuan dan belum adanya kesadarannya wajib pajak membayar pajak sebagai kewajibannya dalam keikutsertaan dalam pembangunan negara. Mengingat sangat pentingnya peranan pajak sebagai salah satu sumber pendapatan negara. Maka sudah sepantasnya BPPRD Kota Tanjungpinang melakukan upaya-upaya untuk meningkatkan pungutan pajak.

### **2.15.1 Tindakan Penagihan Pajak**

#### **a. Pengertian Penagihan Pajak**

Menurut Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang penagihan pajak dengan surat paksa sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 penagihan pajak dan biaya penagihan pajak dengan menegur atau memperingatkan, melaksanakan penagihan seketika dan sekaligus, memberitahukan surat paksa, mengusulkan pencegahan, melaksanakan penyitaan, melaksanakan penyanderaan, menjual barang yang telah disita.

#### **b. Tindakan Penagihan Pajak**

Penagihan pajak pasif dilakukan dengan menggunakan Surat Tagihan Pajak (STP), Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB), Surat Ketetapan

Pajak Kurang Bayar Tambahan (SKPKBT), surat keputusan pembetulan yang menyebabkan pajak terutang menjadi lebih besar, surat keputusan keberatan yang menyebabkan pajak terutang menjadi lebih besar, surat keputusan banding yang menyebabkan pajak terutang menjadi lebih besar. Jika dalam jangka waktu 30 hari belum dilunasi, maka 7 hari setelah jatuh tempo akan diikuti dengan penagihan pajak secara aktif yang dimulai dengan menerbitkan surat teguran.

Penagihan pajak aktif merupakan kelanjutan dari penagihan pajak pasif, dimana dalam upaya penagihan ini fiskus berperan aktif dalam arti tidak hanya mengirim surat tagihan atau surat ketetapan pajak tetapi akan diikuti dengan tindakan sita, dan dilanjutkan dengan pelaksanaan lelang.

### **2.15.2 Tahapan Penagihan Pajak**

Beberapa Tahapan dalam penagihan pajak, yaitu :

- 1) Surat Teguran, apabila utang pajak yang tercantum dalam Surat Tagihan Pajak (STP), Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB), Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Tambahan (SKPKBT), tidak dilunasi melewati 7 (tujuh) hari dari batas waktu jatuh tempo (satu bulan sejak tanggal diterbitkannya)
- 2) Surat Paksa, apabila utang pajak tidak dilunasi setelah 21 hari dari tanggal surat teguran, maka akan diterbitkan Surat Paksa yang disampaikan oleh juru sita pajak Negara dengan dibebani biaya penagihan. Utang harus dilunasi dalam waktu 2 x 24 jam.

- 3) Surat Sita, apabila utang pajak belum juga dilunasi dalam waktu 2 x 24 jam dapat dilakukan tindakan penyitaan atas barang-barang wajib pajak, dengan dibebani biaya pelaksanaan sita.
- 4) Lelang, dalam waktu 14 hari setelah tindakan penyitaan, utang pajak belum dilunasi maka akan dilanjutkan dengan tindakan perlelangan melalui kantor lelang Negara. Dalam hal biaya penagihan paksa dan biaya pelaksanaan sita belum dibayar maka akan dibebankan bersama-sama dengan biaya iklan untuk pengumuman lelang dalam surat kabar dan biaya lelang pada saat perlelangan.

## **2.16 Verifikasi Data Tunggakan**

Teknik verifikasi data adalah tida kata yang berbeda arti. Teknik merupakan suatu alat atau cara untuk membuat sesuatu. Verifikasi merupakan pemeriksaan tentang kebenaran sesuatu misalnya suatu laporan dan suatu informasi. Data merupakan satuan terkecil yang diwujudkan dalam bentuk angka atau huruf yang menggambarkan nilai dari suatu variabel. Dengan demikian, teknik verifikasi data adalah suatu cara untuk melakukan pemeriksaan (termasuk pembetulan) tentang kebenaran nilai dari suatu variabel.

Verifikasi data sering disebut verifikasi data dan sebenarnya sama dengan penyuntingan data yaitu melakukan pemeriksaan terhadap data yang ada dan

membetulkan jika ada kesalahan sehingga data tersebut menjadi baik dan benar atau berkualitas. (DEPDIKNAS, 2007:5)

## **2.17 Pengertian Realisasi dan Target**

### **2.17.1 Pengertian Realisasi**

Menurut Hasan (2009:239) “Realisasi adalah tindakan yang nyata atau adanya pergerakan/perubahan dari rencana yang sudah dibuat atau dikerjakan.”

### **2.17.2 Pengertian Target**

Menurut Tjiptono (2007:65) “Target adalah mengevaluasi daya tarik masing-masing variabel-variabel yang bisa mengantisipasi kemungkinan permintaan dari setiap segmen, biaya melayani setiap segmen, biaya memproduksi produk dan jasa yang diinginkan pelanggan, dan kesesuaian antara kompetensi inti perusahaan dan peluang pasar.”

## **2.18 Kerangka Pemikiran**

Pemerintah daerah harus mengelola keuangan daerahnya sendiri dengan meningkatkan penerimaan daerahnya untuk dapat membiayai pengeluaran atau belanja daerah secara efektif dan efisien. Pemerintah daerah bertanggungjawab untuk melaksanakan pembangunan dan pelayanan terhadap masyarakat

didaerahnya. Untuk mewujudkan tugasnya tersebut maka pemerintah daerah harus memiliki sumber keuangan yang cukup memadai karena untuk pelaksanaan pembangunan daerah itu diperlukan biaya yang tidak sedikit. Salah satu sumber keuangan untuk penyelenggaraan pembangunan daerah tersebut adalah dari dana perimbangan yang mana salah satunya merupakan dana bagi hasil pajak yang bersumber dari Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Penerimaan dari pendapatan pajak sangat berperan dalam memberikan kontribusi pertumbuhan kegiatan pembangunan negara baik dipusat maupun didaerah. Pajak bumi dan bangunan dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah salah satu sumber penerimaan daerah dan dapat diandalkan untuk membiayai pembangunan, karena kontribusi pajak bumi dan bangunan dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dalam anggaran pendapatan belanja daerah (APBD) terutama untuk kabupaten/kota relative besar, jadi secara potensial pajak bumi dan bangunan (PBB) dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) memenuhi tuntutan tersebut, wajarlah apabila pemerintah daerah berusaha agar pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB) dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) dapat berjalan seefektif mungkin dan ditetapkan berdasarkan potensi yang sebenarnya bisa mempengaruhi keberhasilan penerimaan pajak bumi dan bangunan (PBB) dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB).

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan Pendapatan Asli Daerah yang besar, setiap tahunnya pemerintah Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah

selalu menetapkan target Pajak Bumi dan Bangunan yang harus dicapai dan dipenuhi oleh Penyelenggara dan Pemungut Pajak, dari target ini, setelah berjalannya waktu sampai batas waktu yang ditentukan, ternyata memiliki perbedaan antara realisasi dan PBB yang tertunggak yang mengakibatkan target pajak tidak terpenuhi.

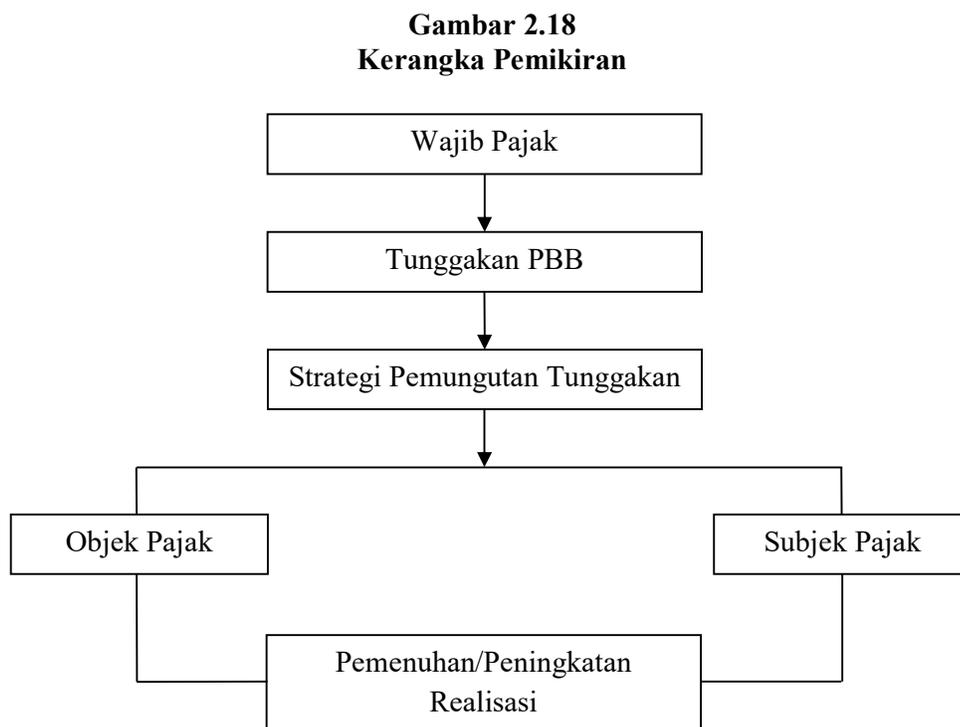
Menurut Undang-undang Perpajakan Nomor 6 tahun 1983 yang telah diperbarui dengan undang-undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang ketentuan umum dan tata cara perpajakan, wajib pajak adalah orang pribadi atau badan, meliputi pembayar pajak pemotong pajak, dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan. Jika wajib pajak mempunyai hak atas bumi, memiliki bangunan, memperoleh hak atas bangunan maka wajib pajak termasuk dalam kriteria subjek.

Namun, dalam pelaksanaannya masih banyak wajib pajak yang lalai dalam hal pembuatan dan pembayaran PBB yang menimbulkan adanya tunggakan PBB tersebut. Tunggakan ini dapat menimbulkan masalah yang cukup kompleks dikarenakan PBB merupakan sumber pendapatan daerah yang cukup besar kontribusinya. Setiap tahunnya BPPRD selaku pemungut pajak dan pengelola PBB ini memiliki target yang harus dicapai dalam pemungutan PBB untuk memenuhi dan meningkatkan pendapatan daerah. Oleh karena itu, dibutuhkan strategi yang sesuai agar tunggakan pajak ini dapat diminimalisir dan tertagih, serta meningkatkan kesadaran wajib pajak dalam hal pembayaran pajak khususnya Pajak Bumi dan Bangunan.

BPPRD kota Tanjungpinang membuat strategi pemungutan tunggakan pajak berdasarkan kepada subjek dan objek pajak PBB itu sendiri. Secara sederhana, objek pajak merupakan sumber pendapatan yang dikenakan pajak. Sedangkan subjek pajak merupakan perorangan atau badan yang ditetapkan menjadi subjek pajak. Setiap subjek pajak pasti mempunyai objek pajak. Sementara orang atau badan yang punya kewajiban pajak tersebut disebut sebagai wajib pajak.

Strategi yang dilakukan berdasarkan objek pajaknya BPPRD Kota Tanjungpinang diantaranya adalah, dengan melakukan cara menyurati langsung ke instansi tersebut, untuk diteruskan ke masing-masing rumah pengguna dinas tersebut, jika Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) diatas 1 Milyar dengan mendatangi langsung petugas kelurahan dan pendamping kelurahan dari BPPRD, Dan bila berdasarkan subjek pajaknya strategi yang dilakukan untuk pegawai negeri sipil diwajibkan untuk melaporkan lunas PBB ke masing-masing instansinya yang kemudian masing-masing instansi tersebut melaporkan ke BPPRD, untuk tunggakan diatas 2 juta pegawai BPPRD melakukan oprasi sisir atau dengan cara melakukan penagihan langsung, untuk penagihan umum lainnya menggunakan media cetak, baliho, radio dalam bentuk himbauan pembayaran PBB. Maka dari strategi strategi yang dilakukan ini akan dilihat realisasinya pada hasil yang dicapai dari seberapa banyak pajak yang tertunggak dapat tertagih dan bagaimana pemenuhan dan peningkatannya dalam pendapatan daerah.

Kerangka pemikiran stgunarategi pemungutan tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dalam pemenuhan dan Peningkatan Realisasi target dapat dilihat pada bagan dibawah ini :



Sumber : Peraturan Daerah Kota Tanjungpinang Nomor 7 Tahun 2014 Tentang Pajak Daerah.

### **2.19 Penelitian Terdahulu.**

Analisis Strategi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Surabaya terhadap Peningkatan Realisasi Target Penerimaannya dari tahun 2006-2011. Oleh Dian Anggraeni, Universitas Negeri Surabaya Tahun 2012. Dengan hasil dari penelitian ini, adalah strategi pemungutan PBB yang dilaksanakan Pemerintah Kota Surabaya belum sesuai untuk Realisasi Target Penerimaan PBB di kota Surabaya.

Analisis Efektivitas dan Strategi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan Perkotaan (PBB-P2) di Dinas Pengelola Keuangan Pendapatan dan Aset Kabupaten Minahasa Selatan oleh Indah K. Rumengan Universitas Sam Ratulangi, Tahun 2016. Dengan hasil dari penelitian ini, menunjukkan bahwa target Realisasi kurang Efektif pada tahun 2014 dan bahkan tidak efektif pada tahun 201, sedangkan rencana strategi dan SOP Penagihan Pembayaran sudah diterapkan dengan baik walaupun masih banyak hambatan-hambatan yang terjadi dalam Pemungutan PBB-P2.

Analisis Pemenuhan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Untuk Meningkatkan Penerimaan Sektor Pajak. Oleh, Rachmad Gesah Mukti Prabowo, Universitas Tulungagung, tahun 2014. Dengan hasil dari penelitian ini, dapat diketahui bahwa hasil dari kuisioner yang dibagikan kepada responden, memiliki respon yang buruk dalam rangka pemenuhan kewajiban pajak bumi dan bangunan di Kecamatan Sendang Kabupaten Tulungagung yang harus segera dicari penyebabnya dan dilakukan upaya perbaikan terhadap hal tersebut

## **BAB III**

### **METODOLOGI PENELITIAN**

#### **3.1 Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif menggunakan *single case study* pada Badan Penelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) kota Tanjungpinang. Pengertian data kualitatif adalah data yang dinyatakan dalam bentuk kalimat dan uraian. Data kualitatif tidak berbentuk angka dan tidak dapat diukur dalam skala numerik.

Tujuan penelitian deskriptif adalah studi deskriptif dilakukan untuk mengetahui dan menjadi mampu untuk menjelaskan karakteristik variable yang diteliti dalam suatu situasi. Metode penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat postpositivisme, digunakan untuk meneliti pada kondisi objek yang alamiah, (sebagai lawannya adalah eksperimen) dimana peneliti adalah sebagai instrument kunci, teknik pengumpulan data dilakukan secara triangulasi (gabungan), analisis data bersifat induktif/kualitatif, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna dari pada generalisasi (Sugiyono, 2009;9).

#### **3.2 Jenis Data dan Sumber Data**

Menurut Sugiyono (2010), mendefinisikan data primer adalah sebagai berikut: “sumber primer adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data.” Pengumpulan data dalam penelitian ini melalui cara

menyebarkan kuesioner dan melakukan wawancara secara langsung dengan pihak-pihak yang berhubungan dengan penelitian yang dilakukan, dalam hal ini auditor eksternal.

Menurut Muhammad Idrus (2009:86) pengertian data sekunder adalah data yang diperoleh dari sumber kedua (bukan orang pertama, bukan asli) yang memiliki informasi atau data tersebut. Menurut Sugiyono (2011:137) Data sekunder adalah sumber data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data, misalnya lewat orang lain atau lewat dokumen. Sedangkan menurut M.Hariwijaya dan M.Djaelani Bisri (2011:50) Data sekunder merupakan data yang diperoleh dan telah disajikan oleh orang lain.

Sumber data adalah segala sesuatu yang dapat memberikan informasi mengenai data. Berdasarkan sumbernya, data dibedakan menjadi dua, yaitu data primer dan data sekunder.

a. Data Primer

Data primer yaitu data yang dibuat oleh peneliti untuk maksud khusus menyelesaikan permasalahan yang sedang ditanganinya. Data dikumpulkan sendiri oleh peneliti langsung dari sumber pertama atau tempat objek penelitian dilakukan. Data primer yang penulis gunakan dalam penelitian ini, yaitu berupa hasil wawancara dari pihak BPPRD Kota Tanjungpinang dan beberapa pihak atau bagian yang berwenang, meliputi penjelasan mengenai strategi pemungutan tunggakan pajak Bumi dan Banguna (PBB) dalam pemenuhan dan peningkatan realisasi target PBB.

b. Data Skunder

Sumber data sekunder adalah sumber data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data (Sugiono:2008:402). Data sekunder ini merupakan data yang sifatnya mendukung keperluan data primer seperti buku-buku, literatur, dan bacaan yang berkaitan dengan pelaksanaan pengawasan kredit pada suatu bank.

Kedua jenis dan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu data primer dan data skunder diharapkan dapat mendukung dalam penelitian ini, data diambil dari BPPRD Pemerintah Kota Tanjungpinang.

### **3.3. Teknik Pengumpulan Data**

Berdasarkan sumber data yang diteliti, maka sumber pengumpulan data yang penulis gunakan adalah :

1. Wawancara

Wawancara yaitu pengumpulan data dengan mengadakan tanya jawab langsung kepada objek yang sedang diteliti atau kepada perantara yang mengetahui persoalan dari objek yang sedang diteliti. Wawancara merupakan alat rechecking atau pembuktian terhadap informasi atau keterangan yang diperoleh sebelumnya. Teknik wawancara yang digunakan dalam penelitian kualitatif adalah wawancara mendalam. Wawancara mendalam adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka antara pewawancara dengan informan atau orang yang diwawancarai, dengan atau

tanpa menggunakan pedoman wawancara, di mana pewawancara dan informan terlibat dalam kehidupan sosial yang relatif lama.

Teknik wawancara yang penulis gunakan yaitu untuk memperoleh data primer berupa informasi yang berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian ini. Metode wawancara yang penulis gunakan yaitu metode wawancara terstruktur (structure interview) berupa instrumen wawancara yang berisi pertanyaan-pertanyaan tertulis yang alternatif jawaban sebagian sudah disiapkan dan ada beberapa pertanyaan yang sifatnya terbuka yang berisi uraian jawaban dari responden. Wawancara dilakukan kepada pihak Direksi yang membidangi tata usaha keuangan, mobilisasi dana dan perbendaharaan yaitu Sub Bagian Tata Usaha.

## 2. Observasi

Pengamatan dalam istilah sederhana adalah proses peneliti dalam melihat situasi penelitian. Metode ini dijadikan peneliti sebagai bahan informasi yang lebih membandingkannya dengan hasil wawancara. Pada dasarnya teknik observasi digunakan untuk melihat dan mengamati perubahan fenomena-fenomena social yang tumbuh dan berkembang yang kemudian dapat dilakukan perubahan atas penilaian tersebut, bagi pelaksana observasi untuk melihat objek moment tertentu, sehingga mampu memisahkan antara yang diperlukan dengan yang tidak diperlukan (Margono, 2007:159).

Observasi merupakan metode pengumpulan data dimana penulis melakukan pengamatan langsung terhadap objek penelitian dengan tujuan menganalisis

strategi tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dalam pemenuhan dan realisasi target PBB di Kota Tanjungpinang.

### 3. Dokumentasi

Menurut Wita (2007:40) mendefenisikan “Teknik dokumentasi adalah metode yang dilakukan dengan cara mengadakan pencatatan terhadap dokumen-dokumen dan data-data lain yang dapat menunjang penelitian”. Adapun dalam penelitian ini, penulis mencari atau menemukan sejumlah dokumen yang berhubungan dengan masalah laporan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Kota Tanjungpinang.

### 4. Studi Pustaka

Studi Pustaka adalah metode yang digunakan peneliti dengan cara mempelajari, mendalami, dan mengutip teori-teori atau konsep-konsep dari sejumlah literature baik buku, jurnal, internet maupun karya tulis ilmiah lainnya yang sesuai dengan topik penelitian (Dewi Rooseha:2010). Dalam mengumpulkan dan mengolah data pada penelitian ini peneliti mengunjungi pustaka untuk mencari referensi yang berkaitan dengan studi yang sedang diteliti.

#### **3.4 Teknik Pengolahan Data**

Teknik ini dilakukan dengan cara membandingkan antara teori yang ada dengan data yang terdapat pada kasus. Metode ini dilakukan dengan cara mengumpulkan, mengolah, dan menginterpretasikan data yang diperoleh sehingga dapat memberikan gambaran yang jelas mengenai keadaan yang diteliti.

### 3.5 Teknik Analisis Data

Menurut Sugiyono (2013 : 244) Teknik analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan bahan- bahan lain, sehingga dapat mudah dipahami, dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain.

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif. Di sini, peneliti menggunakan metode penelitian deskriptif kualitatif karena penelitian ini mengeksplor tentang bagaimana tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan dalam Pemenuan dan Peningkatan Realisasi Target Pajak Bumi dan Bangunan. Dalam penelitian kualitatif, data diperoleh dari berbagai macam sumber, dengan menggunakan teknik pengumpulan data yang bermacam-macam (triangulasi), dan dilakukan secara terus. Analisis data kualitatif adalah bersifat induktif, yaitu suatu analisis berdasarkan data yang diperoleh, selanjutnya dikembangkan pola hubungan tertentu atau menjadi hipotesis.

Analisis data dalam penelitian kualitatif dilakukan sejak sebelum memasuki lapangan, selama di lapangan dan setelah selesai di lapangan. (Sugiyono, 2015, hlm. 245) menyatakan “Analisis telah mulai sejak merumuskan dan menjelaskan masalah, sebelum terjun ke lapangan dan berlangsung terus sampai penulisan hasil penelitian. Namun dalam penelitian kualitatif, analisis data lebih difokuskan selama proses dilapangan bersamaan dengan pengumpulan data.” Analisis data merupakan suatu langkah penting dalam penelitian, karena dapat memberikan makna terhadap data yang dikumpulkan oleh peneliti. Data yang diperoleh dan dikumpulkan dari responden melalui hasil observasi,

wawancara, studi literatur dan dokumentasi dilapangan untuk selanjutnya dideskripsikan dalam bentuk laporan.

Analisis data dalam penelitian ini dilakukan melalui tiga kegiatan yang terjadi secara bersamaan yaitu reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan, Sugiyono (2015, hlm. 246). Analisis data kualitatif merupakan upaya yang berlanjut, berulang dan menerus. Masalah reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan merupakan rangkaian kegiatan analisis yang saling susul menyusul.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anggraeni, D. (2011). Analisis Strategi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Surabaya Terhadap Peningkatan Realisasi Target Penerimaan dari Tahun 2006-2011, 1–19.
- Dasilveira, R. (2011). [ No Title ]. *Mycological Research*, 106(11), 1323–1330.
- Kurniawan. 2011. *Upaya Hukum Terkait dengan Penyidikan dan Penagihan Pajak*. Jakarta: Graha Ilmu.
- Mardiasmo. (2011). Perpajakan. In *Perpajakan* (p. 34). [https://doi.org/10.1016/0010-938X\(85\)90010-1](https://doi.org/10.1016/0010-938X(85)90010-1)
- Mardiasmo. (2016). *Perpajakan Edisi Terbaru 2016*. Penerbit ANDI.
- Prabowo, R. G. M. (2014). Analisis Pemenuhan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan untuk Meningkatkan Penerimaan Sektor Pajak, *I*(1), 81–95.
- Resmi, S. (2012). *Perpajakan: Teori dan Kasus. Buku 2*.
- Rumengan, I. K., Saerang, D. P. E., & Runtu, T. (2016). Analisis Efektivitas Dan Strategi Penerimaan Pajak Analysis of Effectiveness and Strategies Acceptance of Land and Building Tax Revenue in the Rural – Urban ( Pbb-P2 ) At the Department of Financial Management Revenue Service and Asset of Minahasa. *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi*, 16(4), 763–772.
- Rahman, Abdul. 2011. Intensifikasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Kecamatan Soreang Kota Parepare: Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan
- Rahman, Abdul. 2011. Intensifikasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Kecamatan Soreang Kota Parepare: Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan. Hal: 41.  
<<http://repository.unhas.ac.id/bitstream/handle/123456789/849/Skripsi%20Asli.pdf?sequence=1>>. Diakses pada tanggal 07 Agustus 2012 jam 21:45.
- Sugiyono. 2007. *Metode Penelitian*. Bandung: Alfabeta
- Suprianto, Edy. 2011. *Akuntansi Perpajakan*. Yogyakarta: GRAHA ILMU
- Waluyo. (2011). *Perpajakan Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat.

Zain, Muhammad. 2005. Manajemen Perpajakan Edisi II. Jakarta: Salemba Empat.

Undang-Undang Nomor 12 tahun 1983 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan

Keputusan Menteri Keuangan No. 1006 /KMK.04/1985 tentang Tata Cara Penagihan PBB dan Penunjukan Pejabat yang Berwenang mengeluarkan surat paksa

Keputusan Menteri Keuangan No.523 / KMK.01/1998 TENTANG PENENTUAN Klasifikasi dan Besarnya NJOP sebagai dasar pengenaan Pajak

Peraturan Daerah Kota Tanjungpinang Nomor 7 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Peraturan Daerah No 2 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah Pajak Bumi dan Bangunan

Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

## CURICULUM VITAE



1. Nama Lengkap : NOPI NOPRIANI
2. Tempat/tanggal lahir : Tanjungpinang, 25 November 1994
3. Nama Orang Tua : Ayah : Perel  
Ibu : Erneti
4. Jenis Kelamin : Perempuan
5. Agama : Islam
6. Status : Belum Menikah
7. Alamat : R.H. Fisabilillah Jl. Abadi No. 12

### RIWAYAT PENDIDIKAN

#### Formal

1. (2006) Lulus SDN 012 Tanjungpinang Timur
2. (2009) Lulus SMPN 2 , Tanjungpinang
3. (2012) Lulus SMK INDRASAKTI Tanjungpinnag
4. Program Strata 1 Akuntansi STIE (Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi)  
Pembangunan Tanjungpinang