

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah Penelitian

Peran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dalam suatu negara merupakan salah satu basis material dan darah kehidupan (*lifeblood*), bagi negara dan roda kekuasaannya. Dalam catatan sejarah, tidak ada negara otoriter maupun demokratis yang dapat bertahan hidup dan menjalankan roda kekuasaannya tanpa pajak dari rakyat. Apabila basis material dan darah kehidupan ini bisa berjalan lancar dan baik dari segi penganggaran maupun pembelanjannya, maka akan tercipta negara yang sejahtera. “Pajak dibayar, negara tegak; pajak diboikot negara ambruk.”¹

Daerah otonom harus memiliki kewenangan dan kemampuan untuk menggali sumber-sumber keuangan sendiri, mengelola dan menggunakan keuangan sendiri yang cukup memadai untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerahnya. Ketergantungan daerah kepada pusat tidak lagi dapat diandalkan, sehingga Pendapatan Asli Daerah (PAD) harus menjadi bagian sumber keuangan terbesar, yang didukung kebijakan perimbangan keuangan pusat dan daerah sebagai prasyarat mendasar dengan sistem pemerinthan negara (Fitria, 2017).²

Pada tanggal 15 September 2009, telah disahkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 sebagai pengganti Undang-undang Nomor 18 Tahun 1997 dan Undang-undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang pajak daerah dan retribusi daerah yang berlaku secara efektif pada tanggal 1 Januari Tahun 2010. Latar belakang pembentukan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 antara lain untuk memberikan kewenangan yang lebih besar kepada daerah dalam mengatur pajak daerah dan retribusi daerah, meningkatkan akuntabilitas dalam penyediaan

¹ Erly. Suandy, *Hukum Pajak*, Edisi, IV, (Jakarta: Salemba, 2000), 26.

² Fitriani Meta. 2018. Analisis Dampak Kebijakan Penyesuaian Tarif Pajak Bumi Dan Bangunan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pbb Di Kota Bandar Lampung (Studi Dinas Pendapatan Daerah Kota Bandar Lampung).

layanan dan pemerintah, memperkuat otonomi daerah, serta memberikan kepastian hukum bagi masyarakat dan dunia usaha.³

Pajak memiliki peranan yang sangat penting sebagai sumber penerimaan Negara yang paling dominan. Sumber penerimaan Negara yang berasal dari pajak digunakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat berupa pembangunan infrastuktur dan belanja rutin. Sistem otonomi daerah menyebabkan pemerintah memiliki hak dan wewenang dalam mengatur rumah tangganya sendiri. Pemerintah Daerah dalam menjalankan roda pemerintahan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat memerlukan dana/pembiayaan yang nantinya akan digunakan untuk pembangunan yang tertata dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau APBD.⁴

Salah satu sumber penerimaan bagi APBD adalah pajak daerah. Pajak daerah merupakan wujud dari sistem Otonomi daerah yang dianut oleh Indonesia sejak diberlakukannya Undang-undang No. 22 Tahun 1999 yang sekarang berubah menjadi Undang-undang No. 32 Tahun 2004. Pajak Daerah merupakan pajak yang wewenang pemungutannya ada pada Pemerintah Daerah. Pelaksanaan pemungutan pajak daerah di laksanakan oleh Dinas Pendapatan Daerah.⁵

Jenis pajak properti yang akan kita bahas pertama kali adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). PBB adalah pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi dan atau bangunan. Keadaan subjek tidak ikut menentukan besarnya pajak. Hal yang paling signifikan dalam Undang-undang 28 Tahun 2009 adalah dialihkannya Bea Perolehan Hak tas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) menjadi pajak daerah. Pada awalnya PBB merupakan pajak yang proses administrasinya dilakukan oleh pemerintah pusat, sedangkan penerimaannya dibagikan ke daerah dengan porsi tertentu. Namun, guna meningkatkan akuntabilitas pengelolaan

³ Kemenkeu. RI Dirjen. Perimbangan Keuangan, *Pedoman Umum Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan*, (Jakarta: Kemenkeu RI, 2014), 1.

⁴ Mea, Frangky Martinus, Panelewen, Vicky, dan Mirah Arie. (2017). Analisis Pengaruh Pajak Daerah Terhadap Peningkatan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Minahasa. *Agri Sosio Ekonomi*. Vol 13 nomor 2A, pp 323-334.

⁵ Suandy, E. 2016. *Hukum Pajak*. Edisi 7. Jakarta: Salemba Empat

keuangan daerah, khususnya dari pendapatan PBB, maka paling lambat 1 Januari Tahun 2014 seluruh proses pengelolaan PBB akan dilakukan oleh pemda. Sedangkan, PBB sektor perhutanan dan pertambangan tetap menjadi pajak daerah.⁶

PBB dikenakan terhadap objek pajak berupa tanah dan atau bangunan yang didasarkan pada azas kenikmatan dan manfaat, dan dibayar setiap tahun. PBB pengenaannya didasarkan pada Undang-undang No. 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No.12 tahun 1994. Namun demikian dalam perkembangannya PBB sektor pedesaan dan perkotaan menjadi pajak daerah yang diatur dalam Undang-undang No.28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) Pasal 77 sampai dengan Pasal 84 mulai tahun 2010. Saat ini daerah sudah diberi kewenangan yang utuh dan bulat untuk merencanakan, melaksanakan, mengawasi, mengendahkan dan mengevaluasi kebijakan-kebijakan daerah. Otonomi yang diberikan kepada daerah dilaksanakan dengan memberikan wewenang yang luas, nyata, dan bertanggung jawab kepada pemerintah daerah secara proposional. Pelimpahan tanggung jawab akan diikuti oleh pengaturan pembagian, Pemanfaatan sumber daya nasional yang berkeadilan serta perimbangan keuangan antara pusat dan daerah. Dengan demikian pemerintah daerah diharapkan lebih mengerti dan memenuhi aspirasi masyarakat di daerahnya agar dapat mendorong timbulnya prakarsa dan pelaksanaan pembangunan yang merupakan prasyarat keberhasilan pelaksanaan pemerintahan.⁷

Pemungutan pajak merupakan salah satu bentuk kegiatan yang terstruktur dan sistematis yang berkontribusi terhadap pendapatan negara. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak dapat disangkal lagi telah memberikan keuntungan dan atau kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang atau badan yang mempunyai suatu hak atasnya atau memperoleh manfaat daripadanya, oleh karena itu wajar apabila mereka diwajibkan memberikan sebagian manfaat atau

⁶ Kemenkeu RI Dirjen. Primbangan Keuangan, *Pedoman Umum Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan*, 2.

⁷ HAW. Widjaja, *Otonomi Daerah dan Daerah Otonom*, (Jakarta: Rajawali Press, 2017), 4.

kenikmatan yang diperolehnya kepada negara berupa pembayaran pajak. Pajak merupakan kontribusi terbesar yang mengisi tampuk pendapatan negara. Hal ini sesuai dengan dasar hukum UU No. 28 Tahun 2009 bahwa: —Pajak daerah dan retribusi daerah merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang penting guna membiayai pelaksanaan pemerintahan daerah.⁸

Salah satu pembiayaan pelaksanaan kebijakan pemerintahan daerah tidak hanya dari satu pajak tertentu, namun ada satu pajak yang sangat erat kaitannya dengan sumber pendapat yang diperoleh dari daerah. Adapun pajak tersebut yaitu Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak yang dipungut atas tanah dan bangunan karena adanya keuntungan dan/atau kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang atau badan yang memiliki hak kepemilikan atau mendapat manfaat atas keberadaan tanah dan bangunan tersebut.⁹

Pajak Bumi dan Bangunan kewenangannya sepenuhnya menjadi pajak daerah yang dikelola oleh daerah dan penerimaannya pun masuk ke kas Daerah. Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan salah satu sumber pembiayaan penyelenggaraan pemerintah serta pembangunan. Berdasarkan peraturan tersebut maka setiap daerah di Indonesia berhak mengelola PBB masing-masing. Pendapatan yang di dapat dari PBB tersebut menjadi pendapatan daerah. Maka dari itu, setiap daerah berhak untuk meningkatkan dan mengoptimalkan Pajak Bumi dan Bangunan di masing-masing daerah. Dalam mendukung optimalisasi PBB harus didukung oleh kepatuhan wajib pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).¹⁰

Ada beberapa faktor yang mempengaruhi pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) diantaranya: prosedur penerimaan pajak, administrasi

⁸ Mira Andriani, Partisipasi Masyarakat Dalam Membayar Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Di Kelurahan Karangpanimbal Kecamatan Purwaharja Kota Banjar. Jurnal Academia Praja Volume 1 Nomor 2 – Agustus 2018.

⁹ Ibid.

¹⁰ Hendri, Jon dan Lena Farida. “Optimalisasi Pajak Bumi Dan Bangunan Sektor Perdesaan Dan Perkotaan”. Jurnal Administrasi Pembangunan, Volume 1, Nomor 2, Maret 2013, hlm. 101-218, 2013.

perpajakan, sanksi pajak, tarif pajak, pertumbuhan penduduk, kepemilikan, kinerja petugas pajak, insentif, dan kepatuhan juga kemampuan wajib pajak.¹¹

Tarif dasar NJOP merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi penerimaan pendapatan pajak Bumi dan Bangunan. Dasar pengenaan pajak dalam PBB yaitu ditentukan oleh Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), dimana NJOP ini akan ditentukan sesuai dengan harga pasar per wilayah dan ditetapkan setiap tahun oleh menteri keuangan.¹² Pembebanan tarif pajak yang rendah membuat masyarakat tidak terlalu keberatan untuk memenuhi kewajibannya. Jika pembebanan tarif pajak yang tinggi sedangkan penghasilan wajib pajak rendah atau pembebanan tarif pajak yang rendah sedangkan penghasilan wajib pajak tinggi maka akan membuat tingkat kepatuhan wajib pajak menurun. Sehingga dapat dipahami semakin adil tarif pajak yang ditetapkan maka semakin tinggi tingkat kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajaknya.¹³

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 3 Tahun 2012 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan. Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ditetapkan yaitu untuk NJOP kurang dari Rp.1.000.000,000,00 (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,1 % (nol koma satu persen) per tahun; dan untuk NJOP lebih besar sama dengan Rp.1.000.000,000,00 (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,2 % (nol koma dua persen) per tahun.

Faktor selanjutnya yang mempengaruhi penerimaan pendapatan pajak Bumi dan Bangunan yaitu kepatuhan wajib pajak. Salah satu cara untuk mengoptimalkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan ialah dengan cara meningkatkan kepatuhan wajib pajak Bumi dan Bangunan.¹⁴ Kepatuhan Wajib

¹¹ Safri Nurmantu, *Pengantar Perpajakan*,. (Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 2005), 21.

¹² Kosmalinda, Yuni. 2018. Pengaruh implementasi kebijakan Peraturan Daerah Kabupaten Majalengka Nomor 2 tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) terhadap kepatuhan wajib pajak pada Badan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Majalengka tahun pajak 2017

¹³ Muhamad Marisa Setiawati, dkk. 2018. Pengaruh Sosialisasi Perpajakan, Tarif Pajak, Sanksi Perpajakan, Dan Kesadaran Perpajakan Terhadap Kepatuhan Pelaporan Spt Tahunan Wajib Pajak Orang Pribadi (Studi Empiris Pada Kpp Pratama Jayapura). *Jurnal Akuntansi & Keuangan Daerah* Volume 14.

¹⁴ Setiaji Khasan, Adibatun Nisak. 2017. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kepatuhan Membayar Pajak Bumi Dan Bangunan Pedesaan Dan Perkotaan. Vol 5. No 2.

pajak untuk membayar PBB dapat mempermudah Pemerintah Daerah dalam melaksanakan pembangunan di daerah. Namun pada kenyataannya, rata-rata wajib pajak di Indonesia malas dan tidak terlalu memerhatikan untuk membayar pajak. Masyarakat seakan-akan tidak percaya dengan lembaga pajak yang ada di negeri ini. Hal tersebut dapat menyebabkan pemerintah biasanya gagal dalam merealisasikan pajak yang ditargetkan. Hal tersebut berdampak pada keterhambatan pembangunan di daerah. Salah satu bentuk upaya pemerintah dalam meningkatkan kepatuhan wajib pajak adalah dengan melakukan sosialisasi pajak. Sosialisasi merupakan salah satu cara atau alat yang dapat digunakan untuk menggugah dan memberikan pengetahuan kepada para wajib pajak tentang Peraturan, Tata Cara Perpajakan, Prosedur, serta waktu pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan.¹⁵ Jadi, dengan adanya pelaksanaan sosialisasi pajak diharapkan masyarakat mengetahui dan memahami perpajakan terutama Pajak Bumi dan Bangunan. Jika sosialisasi pajak dijalankan pemerintah dengan baik, maka tentunya akan meningkatkan kepatuhan wajib pajak dan tingkat kepatuhan menjadi salah satu faktor penentu terhadap besarnya jumlah penerimaan pajak.

Salah satu masalah yang tengah dihadapi dan menjadi isu strategis di kota banjar adalah kemandirian keuangan daerah masih rendah karena kontribusi Pendapatan Asli Daerah (PAD) terhadap Pendapatan Daerah masih rendah. Kota Banjar merupakan salah satu Kota di Provinsi Jawa Barat yang pemerintah daerahnya senantiasa berusaha untuk meningkatkan pendapatan daerahnya dari tahun ke tahun sesuai dengan kebijakan-kebijakan yang telah ditetapkan, baik oleh pemerintah pusat maupun pemerintah provinsi Jawa Barat. Peningkatan pendapatan daerah tersebut salah satunya melalui pajak bumi dan bangunan yang dijadikan andalan sumber pendapatan daerah di Kota Banjar.

Optimalisasi pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan dan Retribusi Daerah merupakan sumber utama dalam membangun daerah. Penerimaan pendapatan yang optimal dengan berbagai faktor- faktor utama yaitu kepatuhan wajib pajak,

15 Binambuni, Dony. "Sosialisasi PBB Pengaruhnya Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Di Desa Karatung Kecamatan Nanusa Kabupaten Talaud" Oleh: Jurnal EMBA Vol.1 No.4 Desember 2013, Hal. 2078-2087, 2013.

kemampuan wajib pajak, Tarif Dasar NJOP, Pertumbuhan Penduduk, Regulasi, dan Besaran Insentif Kolektor, jika dikelola secara profesional dalam suatu daerah pada akhirnya dapat mempercepat pembangunan daerah.¹⁶

Tabel 1.1
Target Dan Realisasi Pajak Bumi Dan Bangunan Kota Banjar
Tahun Periode 2015-2020

No	Uraian	Pokok Ketetapan		Realisasi		
		SPPT	Jumlah	SPPT	Jumlah	%
1	2015	109.340	3.809.912.060	105.111	3.567.821.041	93,65
2	2016	111.582	3.875.332.087	104.135	3.485.599.683	89,94
3	2017	112.937	3.909.139.548	103.030	3.503.163.937	89,61
4	2018	114.032	4.029.675.776	103.995	3.541.539.270	87,89
5	2019	115.235	4.065.460.929	100.889	3.420.947.832	84,15
6	2020	115.094	5.598.013.968	95.801	4.255.114.165	76,01

Sumber : BPPKAD Kota Banjar (Diolah)

Berdasarkan Tabel 1.1 dapat dilihat pada tahun 2016 sampai 2020, Kota banjar belum dapat mencapai target penerimaan PBB. Sedangkan pada tahun 2016 sampai 2020 Kota Banjar mengalami penurunan dalam pencapaian target penerimaan PBB yang telah ditetapkan yakni 89,94%, 89,61%, 87,89%, 84,15%, dan 76,01%. Target realisasi penerimaan PBB di Kota Banjar dikatakan belum optimal sehingga pemerintah daerah akan mencari cara agar pembayaran PBB dapat berjalan seefektif dan seefisien mungkin serta dapat mencapai target penerimaan pajak dengan mempertimbangkan faktor yang mempengaruhi PBB yaitu Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) serta meningkatkan kesadaran masyarakat dalam membayar pajak melalui sosialisasi perpajakan.

Setelah diterbitkan Undang-Undang mengenai Pajak dan Restribusi Daerah pada tanggal 15 September 2009 wewenang pemungutan PBB-P2 dilimpahkan kepada pemerintah Kabupaten/Kota. Dalam rangka penyelenggaraan pungutan

¹⁶Gunadi, Akuntansi Pajak Sesuai Dengan Undang-Undang Pajak Baru, Edisi Revisi, (Jakarta: PT Gramedia Widiasarana Indonesia, 2009), 36.

PBB-P2 Pemerintah Daerah Kota Banjar diharapkan dapat mengelola keuangan daerah sendiri dan dapat mengoptimalkan secara maksimal pendapatan dari segi perpajakan.

Penelitian yang dilakukan oleh Gusti Ayu Made Dwijayanti dkk (2021) menunjukkan bahwa, sosialisasi tidak berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak, artinya ada atau tidaknya sosialisasi yang dilakukan pemerintah tidak berpengaruh terhadap tingkat kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Badung. Hasil penelitian ini didukung oleh hasil penelitian dari Purba (2019), Siahaan (2018) dan Sifanuri (2017) yang menyatakan bahwa sosialisasi tidak berpengaruh secara signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak.

Berdasarkan hasil penelitian penelitian terdahulu yang menghasilkan penemuan yang masih berbeda dan beragam, dimana salah satu peneliti mendapatkan hasil berpengaruh dan peneliti lainnya mendapatkan hasil tidak berpengaruh dengan variabel yang sama sehingga diperlukan kembali penelitian lebih lanjut.

B. Perumusan Masalah Penelitian

Berdasarkan latar belakang masalah yang diuraikan sebelumnya dari judul penelitian “ Pengaruh Nilai Jual Objek Pajak dan Sosialisasi Perpajakan terhadap Pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan (Penelitian di Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Banjar)”, maka masalah penelitian dapat dirumuskan kedalam beberapa pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Apakah Nilai Jual Objek Pajak berpengaruh terhadap Pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan (Penelitian di BPPKAD Kota Banjar)?
2. Apakah sosialisasi perpajakan berpengaruh terhadap Pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan (Penelitian di BPPKAD Kota Banjar)?
3. Apakah Nilai Jual Objek Pajak dan sosialisasi perpajakan berpengaruh terhadap Pendapatan pajak bumi dan bangunan (Penelitian di BPPKAD Kota Banjar)?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh Nilai Jual Objek Pajak terhadap Pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan secara parsial (Penelitian di BPPKAD Kota Banjar).
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh sosialisasi perpajakan terhadap Pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan secara parsial (Penelitian di BPPKAD Kota Banjar).
3. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh Nilai Jual Objek Pajak dan sosialisasi Perpajakan terhadap Pendapatan pajak bumi dan bangunan secara simultan (Penelitian di BPPKAD Kota Banjar).

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian diharapkan dapat memberikan pembuktian tentang hubungan Nilai Jual Objek Pajak dan Sosialisasi Perpajakan terhadap Penerimaan pajak bumi dan bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan dapat memberikan manfaat bagi:

1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan wawasan, serta menambah bukti empiris yang berguna mengenai Pengaruh Nilai Jual Objek Pajak dan Sosialisasi Perpajakan secara simultan terhadap pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Banjar penelitian di BPPKAD Kota Banjar.

2. Kegunaan Akademis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi rujukan, sebagai sumber informasi yang bermanfaat bagi civitas akademika khususnya Program Studi Ekonomi Syariah Program Pasca Sarjana Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung, juga bagi pihak-pihak yang membutuhkan informasi atau data mengenai Pengaruh Nilai Jual Objek Pajak dan Sosialisasi Perpajakan secara

simultan terhadap pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Banjar penelitian di BPPKAD Kota Banjar.

3. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan dan tambahan informasi kepada masyarakat dan pihak-pihak yang membutuhkan data tentang Nilai Jual Objek Pajak, dan masalah Sosialisasi Perpajakan dan pengaruhnya terhadap pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Banjar, serta bagi yang membutuhkan untuk penelitian lebih lanjut.

E. Kajian Penelitian Terdahulu

Terkait dengan tema penelitian ini, penulis menyadari bahwa telah banyak tulisan-tulisan yang sejenis, baik yang berbentuk buku maupun tulisan-tulisan lainnya. Berdasarkan hasil penelitian sebelumnya terdapat persamaan dan perbedaan dengan penelitian yang akan dilakukan. Persamaan penelitian yang akan dilakukan dengan penelitian sebelumnya yaitu sama-sama meneliti tentang pajak bumi dan bangunan. Adapun perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya terletak pada variabel yang mempengaruhi pendapatan pajak bumi dan bangunan, tempat penelitian, dan waktu penelitian, di mana pada penelitian ini akan dilaksanakan di Kota Banjar pada Tahun 2021. Substansi dalam penelitian yang akan dilakukan yaitu seberapa besar pengaruh sektor tarif dasar dari aturan pemerintah dan program pemerintah terhadap peningkatan Pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Banjar. Berikut beberapa penelitian yang relevan dengan penelitian ini:

Tabel 1.2

Penelitian Terdahulu

No	Peneliti	Judul	Tahun	Persamaan	Perbedaan
1.	Walfrik Zebua	Pengaruh NJOP, Pengetahuan, Pelayanan, Kesadaran dan Pendapatan Masyarakat terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Gunungsitoli Utara. Tesis	2015	NJOP sebagai variable Independen	Variabel Dependen Kepatuhan Wajib Pajak
2	Halimah Karim	Pengaruh Sosialisasi Perpajakan, Kualitas Pelayanan Fiskus Dan Sanksi Perpajakan Terhadap Kinerja Kantor Pelayanan Pajak (KPP) dengan Kepatuhan Wajib Pajak Sebagai Variabel Intervening di KPP Pratama Medan Belawan, Tesis	2015	Variabel independen Sosialisasi Perpajakan	Variabel Dependen Kinerja Kantor Pelayanan Pajak (KKP)
3.	Ady Supratno	Pengaruh Perubahan Zona Nilai Tanah Dan Nilai Jual Objek Pajak Bangunan Terhadap Penerimaan Pajak Bumi	2018	Variabel Independen Nilai Jual Objek Tanah dan Variabel Dependen	Variabel independen Zona Nilai Tanah Lokasi Penelitian

		Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Di Kabupaten Sambas. Tesis		Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan	di Kabupaten Sambas
4	Rizka Wahyuni Siregar	pengaruh Pemahaman Akuntansi, Reformasi Administrasi Perpajakan, Sosialisasi Perpajakan, dan Sanksi Perpajakan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Badan Pada KPP Yang terdaftar di Kanwil DJP Sumut I. Tesis	2019	Variabel Independen Sosialisasi Perpajakan	Variabel Dependen Kepatuhan Wajib pajak
5	Ari Widiyanto	Evaluasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Klaten Tahun 2007-2011. Tesis	2013	Membahas pajak bumi dan bangunan	Pengaruh nilai jual objek pajak dan sosialisasi pajak bukan membahas terkait evaluasi

F. Kerangka Pemikiran

Sesuai dengan masalah yang diteliti, terdapat tiga teori, yaitu; teori tentang Nilai Jual Objek Pajak, teori tentang Sosialisasi Perpajakan, serta teori tentang pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan.

Nilai Jual Objek pajak (NJOP) adalah Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan, dimana NJOP ini akan ditentukan sesuai dengan harga pasar per wilayah dan ditetapkan setiap tahun oleh menteri keuangan. Pembebanan tarif pajak yang rendah membuat masyarakat tidak terlalu keberatan untuk memenuhi

kewajibannya. Jika pembebanan tarif pajak yang tinggi sedangkan penghasilan wajib pajak rendah atau pembebanan tarif pajak yang rendah sedangkan penghasilan wajib pajak tinggi maka akan membuat tingkat kepatuhan wajib pajak menurun. Sehingga dapat dipahami semakin adil tarif pajak yang ditetapkan maka semakin tinggi tingkat kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajaknya.

Sosialisasi adalah cara atau alat yang dapat digunakan untuk menggugah dan memberikan pengetahuan kepada para wajib pajak tentang Peraturan, Tata Cara Perpajakan, Prosedur, serta waktu pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan. sosialisasi pajak diharapkan masyarakat mengetahui dan memahami perpajakan terutama Pajak Bumi dan Bangunan. Jika sosialisasi pajak dijalankan pemerintah dengan baik, maka tentunya akan meningkatkan kepatuhan wajib pajak dan tingkat kepatuhan menjadi salah satu faktor penentu terhadap besarnya jumlah penerimaan pajak.

Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak yang dikenakan terhadap objek pajak berupa tanah dan atau bangunan yang didasarkan pada azas kenikmatan dan manfaat, dan dibayar setiap tahun.

Dalam istilah bahasa Arab, pajak dikenal dengan nama **العُنْشُرُ** (Al-Ushur) [2] atau **المَكْسُ** (Al-Maks), atau bisa juga disebut **لِضْرِيْبُهُ** (Adh-Dharibah), yang artinya adalah ; “Pungutan yang ditarik dari rakyat oleh para penarik pajak”. Atau suatu ketika bisa disebut **الْخَرَاجُ** (Al-Kharaj), akan tetapi Al-Kharaj biasa digunakan untuk pungutan-pungutan yang berkaitan dengan tanah secara khusus.¹⁷

Menurut al- Mawardi Kharaj adalah pungutan yang harus dibayar atas tanah yang ditaklukan oleh kaum muslimin kemudian diberikan kembali kepada pemiliknya untuk digarap atau dimanfaatkan. Sebagai imbalannya mereka harus membayar kharaj kepada pemerintah Islam setiap satu tahun sekali. Dalam terminologi keuangan Islam, kharaj adalah pajak atas tanah, dimana Kafir dzimmi

¹⁷ Al-Mughni 4/186-203. (diakses tanggal 20 Maret 2021).

pengelola sendiri tanah hasil taklukan pasukan muslim dan mereka harus membayar kharaj kepada pemerintah Islam.¹⁸

Menurut Ibnu Taymiah dalam bukunya Majmu'atul Fatwa, Kharaj adalah hak yang diberikan Allah SWT. Kepada kaum Muslim dari orang-orang musyrik yang tergolong kedalam pendapatan negara yaitu Fay'i yang diwajibkan setelah menunggu satu tahun.

Pajak (*dharibah*) sendiri dalam islam adalah salah satu sumber pendapatan negara hanya sebagai solusi dalam keadaan darurat, yaitu dimana sumber pendapatan yang lain tidak dapat mencukupi kebutuhan baitul maal tapi akan tetapi jika baitul maal (kas negara) sudah mencukupi maka pajak harus dihapus. Berawal dari kegelisahan betapa bahwa Islam sebagai agama yang mengusung amanat sosial itu telah kian direduksi menjadi sekadar ritus-ritus kebaktian, Masdar F. Mas'udi tampil memekikkan semangat keagamaan, lain' yang menurut pandangannya semakin terbenam dalam arus dogma dan ortodoksi. Melalui bukunya, Agama Keadilan: Risalah Zakat (Pajak) dalam Islam yang diterbitkan oleh P3M Jakarta pada tahun 1993, Masdar menggugat praksis zakat selama ini yang gagal mengemban cita-cita keadilan dan kemaslahatan sosial. Menurut Masdar, (ibadah) zakat yang menjadi instrumen penting agama Islam untuk menunjukkan peran sosialnya dalam masyarakat telah melupakan makna penting dari tugas suci ibadah zakat itu sendiri bagi komitmen keadilan sosial. Bahkan, sama sekali tidak tampak implikasi yang nyata dari ibadah zakat bagi upaya-upaya realisasi keadilan sosial yang lebih konkret. Menurut Masdar, zakat dan pajak tidak bisa dipisahkan sama sekali. Zakat, bagi Masdar, adalah ruhnya, sedang pajak adalah badannya.

Al-Mawardi dalam bukunya al-Ahkam al-Sulthaniyah menjelaskan bahwa Kharaj adalah pungutan yang harus dibayar atas tanah. Tentang kharaj ini tidak

¹⁸ Idwal, Sistem al-Kharaj Menurut al-Mawardi dan Relevansinya Dengan Undang- Undang Pajak Bumi dan Bangunan (Undang-Undang no. 12 tahun 1985 dan 1994). IAIN Imam Bonjol. Padang. h.28

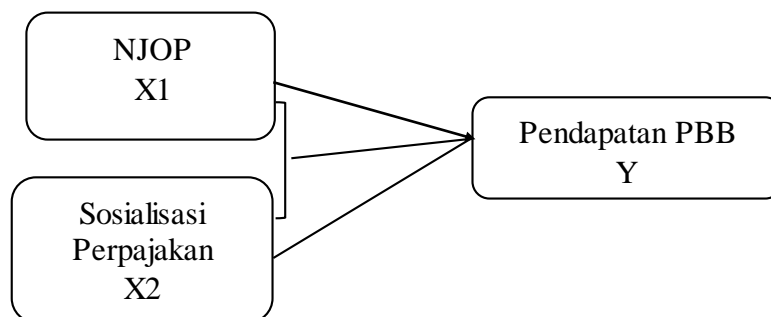
ada nash tersendiri dari al-Qur'an yang memberi penjelasan tentang kharaj. Oleh karena itu penentuan kharaj diserahkan kepada hasil ijtihad para imam.¹⁹

PBB pengenaannya didasarkan pada Undang-undang No. 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No.12 tahun 1994. Terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi tinggi rendah pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan, yaitu kinerja petugas pajak, kepatuhan wajib pajak, kemampuan wajib pajak, tarif dasar NJOP, pembentukan kolektor, sosialisasi dan penyuluhan, perda, pertumbuhan penduduk, insentif, rewards dan punishment (yang diadakan di kegiatan dirgahayu daerah).

Dari beberapa faktor yang dipaparkan ada dua faktor yang akan diperdalam penelitiannya yaitu pengaruh nilai jual objek pajak yang akan berdampak terhadap pembebanan tarif pajak. Semakin adil tarif pajak yang ditetapkan maka semakin tinggi tingkat kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajaknya. Yang kedua yaitu pengaruh sosialisasi perpajakan yang merupakan salah satu cara yang dapat mengoptimalkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dengan meningkatkan kepatuhan wajib pajak Bumi dan Bangunan.

Untuk lebih jelasnya kerangka pemikiran digambarkan dalam bentuk gambar diagram sebagai berikut:

Gambar 1.1
Kerangka Pemikiran



¹⁹ Idwal, Sistem al-Kharaj Menurut al-Mawardi dan Relevansinya Dengan Undang- Undang Pajak Bumi dan Bangunan (Undang-Undang no. 12 tahun 1985 dan 1994). h.28-30

G. Hipotesis

Sesuai dengan kerangka pemikiran di atas, maka dapat dirumuskan hipotesis penelitian sebagai berikut:

1. Nilai Jual Objek Pajak berpengaruh terhadap Pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan
2. Sosialisasi Perpajakan berpengaruh terhadap Pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan
3. Nilai Jual Objek Pajak dan Sosialisasi Perpajakan berpengaruh terhadap Pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan.

