

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

Di bagian ini, hendak diuraikan dasar-dasar teori yang berfungsi sebagai dasar dalam penyusunan penelitian. Selanjutnya, hipotesis akan dirumuskan sebagai jawaban sementara terhadap pertanyaan penelitian yang telah disusun berdasarkan kajian teori. Di bagian akhir, akan disusun kerangka berfikir yang mencerminkan keterkaitan logis antara variabel-variabel yang diteliti.

2.1 Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Abdul Halim (2002:94) menjelaskan bahwasanya Pendapatan Asli Daerah merupakan pendapatan yang diterima oleh sebuah wilayah dari beragam referensi yang ada di daerahnya sendiri, dan pemungutannya dilakukan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004. PAD memiliki peran sangat penting sebagai sumber utama pendanaan bagi daerah. Jika kontribusi kenaikan PAD dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah menunjukkan bahwa pemerintahan daerah semakin mengurangi ketergantungan pada bantuan dari pemerintah pusat, yang berarti daerah tersebut menjadi lebih mandiri secara finansial. Berikut sumber Pendapatan Asli Daerah:

a. Sumber-sumber Pendapatan Asli Daerah

1. Sesuai Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2002, pajak yang dikenakan oleh daerah merupakan kewajiban yang wajib dibayarkan oleh perorangan atau entitas kepala daerah. Pajak ini memiliki sifat yang wajib dan diatur oleh peraturan perundang-undangan, tanpa adanya imbalan langsung bagi pembayar. Dana yang didapatkan dari pajak daerah digunakan untuk kepentingan daerah, dengan tujuan utamanya untuk memperbaiki kesejahteraan masyarakat.
2. Restribusi Daerah, berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2002, adalah biaya yang diterapkan oleh wilayah sebagai kompensasi atas layanan atau izin tertentu yang disediakan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan individu atau badan.

3. Keuntungan yang didapat oleh Badan Usaha Milik Daerah (BUMN) melalui pengelolaan kekayaan daerah yang legal merupakan sumber pendapatan yang memiliki potensi besar dan harus dioptimalkan.
4. Pendapatan Asli Daerah lainnya yang sah meliputi berbagai pendapatan asli wilayah yang tidak terhitung kedalam retribusi daerah, pajak daerah, maupun pengaturan aset daerah yang terpisah. Contohnya adalah penerimaan dari aset daerah yang tidak dapat dipisahkan, bunga giro, serta pendapatan bunga lainnya.

2.1.1 Kendala Peningkatan PAD

Sebagai upaya untuk pelaksanaan otonomi daerah dan desentralisasi fiskal, diharapkan pemerintahan daerah dapat mencapai tingkat kemandirian agar lebih baik. Namun, saat ini, Pemerintah Kota Yogyakarta masih menghadapi sejumlah tantangan, terutama dalam usaha untuk meningkatkan pendapatan daerah. Beberapa kendala yang dihadapi antara lain:

- a. Kebutuhan anggaran daerah (fiscal need) tumbuh lebih cepat dibandingkan kemampuan keuangan daerah (fiscal capacity), yang mengakibatkan defisit atau kesenjangan fiskal (fiscal gap).
- b. Minimnya fasilitas pelayanan publik menyebabkan ketidakmauan masyarakat membayar pajak dan retribusi daerah, dikarenakan mereka tidak melihat respon yang sesuai dari layanan yang seharusnya bisa mereka nikmati.
- c. Ketersediaan infrastruktur dan fasilitas umum masih terbatas.
- d. Jumlah Dana Alokasi Umum (DAU) yang diperoleh dari pemerintahan pusat tidak cukup.
- e. Potensi Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang sebenarnya belum teridentifikasi secara akurat.

2.2 Pajak

Pajak adalah salah satu alat dalam pendanaan negara dan memiliki peranan krusial dalam proses pembangunan nasional. Di Indonesia, pajak berfungsi sebagai asal utama pemasukan negara yang dimanfaatkan untuk mendanai berbagai pengeluaran publik, termasuk pembangunan infrastruktur, pendidikan, kesehatan, serta layanan sosial lainnya. Pentingnya pajak tidak hanya terletak pada jumlah yang diterima, tetapi juga pada dampaknya terhadap kesejahteraan masyarakat dan kemajuan negara. Dengan adanya pajak, pemerintah dapat menyediakan fasilitas dan layanan yang diperlukan untuk meningkatkan kualitas hidup warganya.

Pemungutan pajak dilandasi oleh undang-undang dan sifatnya memaksa untuk setiap individu yang sudah memenuhi syarat objektif serta subjektif, sesuai ketentuan hukum yang berlaku yang berlaku. Dengan demikian, pemahaman mengenai konsep dasar pajak sangat penting untuk mendukung efektivitas sistem perpajakan di Indonesia. Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 mengenai Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, pajak didefinisikan dalam pasal 1 ayat (1) sebagai kewajiban yang harus dipenuhi oleh orang ataupun lembaga kepada pemerintahan. Kewajiban yang sifatnya memaksa dan diatur oleh hukum, tanpa adanya imbalan langsung bagi wajib pajak. Dana yang diperoleh dari pajak ini digunakan untuk kepentingan negara, dengan tujuan utama pada peningkatan kesejahteraan masyarakat.

Bisa disimpulkan jika pajak adalah sumbangan dari masyarakat pada negara yang diberikannya secara tidak langsung melalui pemerintah. Tujuan utama pajak adalah untuk mendanai kebutuhan pemerintah dalam menjalankan fungsi pemerintahan, serta berperan sebagai sarana untuk mengelola berbagai aspek ekonomi dan sosial. Sebagai warga negara yang bertanggungjawab, kita wajib memenuhi kewajiban ini dengan membayar pajak. Pemerintah memiliki hak untuk menegakkan kewajiban pajak, yang dapat dilakukan melalui surat paksa dan tindakan penyitaan. Dengan demikian, pemenuhan kewajiban pajak tidak hanya penting untuk mendukung pembangunan negara, tetapi juga untuk menjaga keadilan dan ketertiban dalam masyarakat.

Pajak mempunyai beberapa karakteristik sebagai berikut ini:

1. Pajak sebagai peran serta yang wajib

Pajak merupakan tanggungjawab yang harus dilaksanakan oleh masyarakat sebagai sumbangan ke negara, sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku.

2. Tidak ada penghargaan langsung (Contra prestasi)

Pembayaran pajak tidak memberikan keuntungan langsung menuju para wajib pajak. Artinya, manfaat yang diperoleh oleh pembayar pajak sifatnya tidak langsung dan dirasakan secara umum melalui fasilitas dan layanan publik. Sebagai contoh, pajak yang dibayarkan dialokasikan untuk pembangunan jembatan, jalan, dan sarana publik lainnya yang manfaatnya dapat dirasakan seluruh masyarakat, tidak hanya oleh individu yang membayar pajak.

3. Pajak dikenakan sesuai peraturan yang diatur dalam undang-undang

Pemungutan pajak mempunyai dasar hukum yang kokoh karena diatur didalam peraturan perundang-undangan, seperti Undang-Undang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (UU KUP).

4. Pajak dikumpulkan dan diatur oleh pihak pemerintahan, baik dari tingkat pusat maupun daerah

Pajak digunakan sebagai sumber dana untuk mendukung kegiatan pemerintah dalam melaksanakan tugas-tugas baik di tingkat pusat maupun daerah.

5. Pajak sebagai pendanaan pembangunan juga negara

Dana yang diperoleh dari pajak dimanfaatkan untuk mendanai pengeluaran negara, yang mencakup pembangunan nasional serta penyediaan layanan publik.

6. Pemungutan Pajak dapat dipaksakan

Pajak adalah tanggungjawab yang harus dipatuhi oleh setiap individu atau entitas yang sesuai dengan syarat wajib pajak. Jika seseorang gagal memenuhi kewajiban perpajakan, mereka dapat dikenakan tindakan administratif atau bahkan hukuman penjara sesuai peraturan yang berlaku.

Pengelompokan pajak sebagai berikut:

1. Berdasarkan Golongannya

Pajak dibedakan menjadi pajak langsung serta pajak tidak langsung.

- a. Pajak langsung merupakan pajak yang menjadi beban atau tanggungjawab oleh Wajib Pajak secara pribadi dan tidak dapat dialihkan atau dibebankan kepada pihak lain. Contohnya dari pajak langsung ini termasuk pajak penghasilan (PPh), PBB, serta pajak warisan.
- b. Pajak tidak langsung adalah pajak yang bisa dialihkan ke pihak lain untuk dibayarkan. Pajak ini dikenakan pada jasa dan barang yang digunakan oleh masyarakat. Sebagai contoh, pajak penjualan atau PPN, bea masuk, cukai dan Pajak Barang atas Jasa Tertentu (PBJT) yang dibebankan ke konsumen bukan ke pengusaha.

2. Berdasarkan Sifatnya

- a. Pajak Subjektif merupakan pajak yang ditentukan berdasarkan subjeknya, atau kata lainnya dengan, pajak ini disesuaikan dengan kondisi individu atau badan yang menjadi Wajib Pajak. Contoh dari pajak subjektif ini adalah PPh (Pajak Penghasilan).
- b. Pajak Objektif merupakan jenis pajak yang menitikberatkan pada objek pajak itu sendiri, tanpa memperhatikan keadaan pribadi dari wajib pajak tersebut. Dalam hal ini, tarif pajak tersebut sudah ditetapkan oleh undang-undang atau aturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk contoh, Pajak Pertambahan Nilai (PPN). Tarif PPN ditetapkan berdasarkan jenis jasa atau barang yang dikenakan PPN, seperti makanan, minuman, pakaian, kendaraan bermotor, jasa perbankan, jasa telekomunikasi, dan sebagainya.

3. Berdasarkan Lembaga Pemungutannya

- a. Pajak Pusat adalah pajak yang dipungutnya oleh pemerintahan pusat dan akan dipergunakan untuk membiayai kebutuhan negara. Contoh dari pajak pusat ini meliputi PPN (Pajak Pertambahan Nilai), PPh (Pajak

Penghasilan, Bea Materai, serta PPnBM (Pajak Penjualan atas Barang Mewah).

- b. Pajak Daerah merupakan pajak yang dipungutnya oleh pemerintahan daerah dan digunakan guna mendanai kebutuhan daerahnya. Pajak daerah terbagi menjadi pajak provinsi, seperti pajak bahan bakar kendaraan bermotor dan pajak kendaraan bermotor. Selain itu, terdapat juga pajak kabupaten, yang mencakup pajak atas jasa perhotelan, pajak atas makanan dan/atau minuman, pajak atas tenaga listrik, pajak atas jasa parkir, serta pajak atas jasa kesenian dan hiburan.

2.3 Pajak Daerah

Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 mengenai Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah (HKPD), pajak daerah didefinisikan sebagai kontribusi yang wajib dibayar oleh individu atau badan yang bersifat memaksa, berdasarkan ketentuan hukum, dan tidak diimbangi dengan imbalan langsung. Pajak Daerah menjadi bagian dari sumber penerimaan daerah yang dipakai untuk mendanai pelaksanaan pemerintah serta perkembangan di wilayahnya.

A. Kategori pajak daerah:

Pajak daerah terbagi jadi dua kategori, yaitu pajak kota atau kabupaten serta pajak provinsi.

1. Pajak daerah yang dipungut oleh pemerintah pusat meliputi:
 - a. Pajak Kendaraan Bermotor (PKB)
 - b. Pajak Alat Berat (PAB)
 - c. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor (BBNKB)
 - d. Pajak Air Permukaan (PAP)
 - e. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor (PBBKB)
 - f. Pajak Rokok
 - g. Opsen Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuab (MLB)
2. Pajak daerah yang dipungutnya oleh pemerintahan kabupaten atau kota meliputi:

- a. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)
- b. Pajak Barang dan Jasa Tertentu (PBJT)
- c. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
- d. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan (MBLB)
- e. Pajak Sarang Burung Walet
- f. Pajak Reklame
- g. Opsen Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor (BBNKB)
- h. Opsen Pajak Kendaraan Bermotor (PKB)

B. Kriteria Pajak Daerah

Pelaksanaan penarikan pajak oleh Pemerintahan Pusat dan Pemerintah Daerah harus memenuhi kriteria tertentu. Hal ini penting agar proses pemungutan pajak dapat terorganisir dengan baik dan dilaksanakan secara adil serta bijaksana. Pajak daerah harus memenuhi kriteria pajak daerah yaitu:

1. Pajak ini berkaitan dengan pajak, bukan retribusi.
2. Objek pajak harus berada di wilayah kota atau kabupaten yang relevan, memiliki tingkat mobilitas rendah, dan hanya memberikan layanan kepada masyarakat di wilayah itu.
3. Dasar serta objek penetapan pajak tidak boleh tidak sejalan dengan kepentingan masyarakat.
4. Objek pajak yang dikenakan tidak termasuk dalam kategori objek pajak di tingkat pusat atau objek pajak di tingkat provinsi.
5. Pajak tidak menimbulkan pengaruh ekonomi yang merugikan, artinya pemungutan pajak tidak mengganggu keberlangsungan sumber-sumber ekonomi serta tidak menjadi hambatan terhadap aliran sumber daya ekonomi, termasuk kegiatan ekspor dan impor.
6. Menjaga kelestarian lingkungan berarti pengumpulan pajak perlu dilakukan dengan cara yang tidak mendorong pemerintah daerah atau masyarakat untuk melakukan tindakan yang dapat merusak lingkungan.

7. Penting untuk mempertimbangan aspek keadilan dan kemampuan masyarakat dalam pengenaan pajak.

2.3.1 Fungsi Pajak Daerah

Pajak daerah mempunyai tugas begitu utama yaitu menjalankan fungsi negaranya atau pemerintahannya. Fungsi tersebut mencakup penerimaan (budgetary), redistribusi (redistributive), pengaturan (regulatory), dan pembagian sumber daya (resource allocation), serta kombinasi dari keempat fungsi tersebut. Umumnya, pajak daerah lebih difokuskan pada alokasi sumber daya untuk menyediakan layanan kepada masyarakat, disamping itu sebagai alat peraturan yang ditetapkan untuk pengendalian. Dalam pandangan Nurmantu (2015:34-36), pajak berperan dengan fungsi-fungsi berikut ini:

1. Fungsi Anggaran (*budgetair*)

Bagian dari pemasukan daerah, pajak berperan dalam mendanai pengeluaran daerah. Guna melaksanakan tugas rutin dan melakukan pembangunan, daerah memerlukan biaya yang bisa didapatkan dari penerimaan pajak. Pajak dimanfaatkan guna mendanai biaya rutin seperti belanja barang, gaji pegawai, pemeliharaan, dan lain-lain.

2. Fungsi Mengatur (*regulerend*)

Dengan kebijakan pajak, pemerintahan mampu mengendalikan perkembangan ekonominya. Melalui fungsi ini, pajak berfungsi sebagai sarana dalam mencapai berbagai sasaran yang telah ditetapkan.

3. Fungsi Stabilitas

Melalui penerapan pajak, pemerintahan memperoleh dana yang diperlukan dalam rangka melaksanakan aturan yang berkaitan dengan kestabilan harga, dengan demikian inflasi bisa terkontrol. Upaya ini dapat dilaksanakan melalui pemungutan pajak, pengelolaan sirkulasi uang di kalangan masyarakat, dan penerapan pajak secara efisien juga efektif.

4. Fungsi Redistribusi Pendapatan

Pajak yang diterima negara akan dialokasikan untuk mendanai berbagai urusan masyarakat luas, yang mencakup pembangunan. Pembangunan ini bisa menciptakan lapangan pekerjaan, yang akhirnya nanti berpotensi menambah penghasilan masyarakat.

Bedasarkan pendapat Mardiasmo (2018:1), pajak memiliki dua fungsi utama, yaitu:

1. Fungsi Budgetair (Fungsi Anggaran)

Pajak berfungsi sebagai penyedia dana guna pemerintahan mendanai berbagai pengeluaran.

2. Fungsi Regulerend (Fungsi Mengatur)

Pajak berperan guna perangkat guna mengukur dan melaknakan kebijakan pemerintah di sektor ekonomi dan sosial. Dalam peran sebagai sumber pendapatan pemerintahan, pajak memeiliki tujuan guna mendanai pengembangan yang diharapkan mampu meningkatkan taraf hidup masyarakat secara umum. Dari sudut pandang fungsinya, Irmawan (2016:49) menjelaskan bahwasanya pajak mempunyai peran berikut ini:

- a. Fungsi Budgeter, yaitu mengumpulkan pajak yang jumlahnya mungkin sesuai aturan yang berlaku. Dana yang terkumpul dimanfaatkan guna mendanai pengeluaran negara.
- b. Fungsi Regulerend (Mengatur), fungsi ini menunjukkan sesungguhnya pajak berfungsi sebagai sarana guna menggapai sasaran tertentu, yang berada di luar ranah keuangan.
- c. Fungsi Demokrasi adalah sebuah manifestasi dari prinsip gotong royong. Ini mencakup berbagai aktivitas pemerintahan serta pembangunan yang bertujuan untuk kesejahteraan umat manusia

2.4 Pajak Bumi dan Bangunan

2.4.1 Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan bagian dari sumber penghasilan daerah yang sangat penting bagi pemerintahan daerah, terutama di

wilayah perkotaan yang terus mengalami perkembangan. Menurut Sutomo (2020), kontribusi PBB terhadap PAD sangat signifikan, terutama di wilayah yang mengalami pesatnya pertumbuhan pembangunan fisik. Selain berfungsi sebagai sumber penghasilan, PBB juga berperan sebagai alat guna mengelola penggunaan lahan dan bangunan di wilayah perkotaan. Dengan demikian, pemerintah daerah perlu memastikan penerimaan PBB dapat terus meningkat melalui pengelolaan secara optimal serta tingginya tingkat kepatuhan wajib pajak.

2.4.2 Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan

Landasan hukum untuk Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) diatur pada Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 yang sudah diperbarui oleh Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 mengenai Pajak Bumi dan Bangunan.

2.4.3 Subjek Pajak Bumi dan Bangunan

Bedasarkan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009, subjek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) mencakup perorangan atau badan hukum yang dengan cara nyata memenuhi kriteria berikut:

1. Mempunyai hak atas tanah
2. Mendapatkan manfaat dari tanah
3. Mengendalikan tanah
4. Mendapatkan manfaat dari bangunan

2.4.4 Objek Pajak Bumi dan Bangunan

1. Bumi: Bumi mencakup bidang tanah yang mencakup area tanah dan juga perairan, baik yang berada di dalam maupun di luar kawasan laut kabupaten atau kota.
2. Bangunan: Bangunan adalah struktur yang dibangun dengan teknik tertentu dan terpasang secara permanen pada tanah, perairan, atau laut.

2.4.5 Fungsi Pajak Bumi dan Bangunan

- a. Sebagai penghasil pemasukan untuk daerah dan negara
- b. Mendorong optimalisasi pemanfaatan tanah dan bangunan

- c. Alat untuk pemerataan beban masyarakat dalam kontribusi terhadap pembangunan.

2.4.6 Tarif Pajak Bumi dan Bangunan

Tarif untuk Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kota Yogyakarta diatur oleh Perda Kota Yogyakarta telah mengalami beberapa pembaruan, yang terbaru adalah Perda Nomor 10 Tahun 2020. Penetapan tarif PBB-P2 berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) ketentuannya:

- a. Tarif 0,1%: $NJOP \leq Rp500.000.000$
- b. Tarif 0,125%: $Rp500.000.000 - Rp1.000.000.000$
- c. Tarif 0,16%: $Rp1.000.000.000 - Rp2.000.000.000$
- d. Tarif 0,22%: $Rp2.000.000.000 - Rp5.000.000.000$
- e. Tarif 0,3%: $Rp5.000.000.000 - Rp10.000.000.000$
- f. Tarif 0,3%: $NJOP > Rp10.000.000.000$

2.4.7 Dasar Penagihan Pajak Bumi dan Bangunan

Dasar untuk pembayaran PBB terdapat tiga komponen utama, yaitu:

1. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT)

Bedasarkan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 mengenai Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. SPPT merupakan dokumen yang dipakai guna menginformasikan total Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang harus dibayar oleh subjek pajak. Setiap tahun, SPPT diterbitkan berdasarkan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) yang sudah dilengkapi serta ditandatangani oleh subjek pajak. Wajib Pajak diwajibkan membayar pajak yang terutang selambat-lambatnya enam bulan setelah menerima SPPT. Penyampaian SPPT dapat dilakukan

secara langsung kepada Wajib Pajak atau melalui petugas di tingkat Kecamatan, Kalurahan, atau Desa.

2. Surat Ketetapan Pajak (SKP)

SKP merupakan dokumen yang dikeluarkan oleh Direktorat Jendral Pajak (DJP) sebagai hasil dari pemeriksaan pajak atau kegiatan administrasi pajak lainnya. Surat ini menyatakan total pajak yang harus dibayar, pengkreditan pajak, serta atau sanksi administrasi yang mungkin dikenakan.

Macam-macam Surat Ketetapan Pajak:

1. SKPKB (Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar)

Dokumen ini menunjukkan bahwa Wajib Pajak masih memiliki kekurangan dalam pembayaran pajak yang wajib diselesaikan.

2. SKPLB (Surat Ketetapan Pajak Lebih Bayar)

Surat ini menunjukkan bahwa total pajak yang sudah dibayarkan oleh Wajib Pajak melebihi jumlah semestinya terutang, sehingga Wajib Pajak berhak untuk menerima penarikan.

3. SKPN (Surat Ketetapan Pajak Nihil)

Dokumen ini menyatakan bahwa total pajak yang harus dibayar adalah sama dengan total kredit pajak yang dimiliki, sehingga tidak ada pajak yang perlu dibayar atau dikembalikan

4. SKPKBT (Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Tambahan)

Surat ini diterbitkan jika setelah SKPKB dikeluarkan, masih ditemukan adanya kekurangan pajak yang wajib dibayar oleh Wajib Pajak.

5. SKPP (Surat Ketetapan Pajak Pendahuluan)

Dokumen ini dikeluarkan sebelum restitusi diberikan, untuk menginformasi adanya kelebihan pembayaran pajak berdasarkan permohonan yang diajukan.

2.5 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

2.5 1 Pengertian Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Menurut Pasal 1 angka 41 Undang-Undang (UU) 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, BPHTB merupakan pajak yang terkait dengan penerimaan hak atas tanah dan/atau bangunan. Penerimaan hak ini mengacu ke tindakan atau peristiwa peraturan yang menyebabkan individu atau lembaga hukum mendapatkan hak atas tanah dan/atau bangunan. Sementara itu, hak atas tanah dan/atau bangunan mencakup hak atas tanah, meliputi hak pengelolaan, serta struktur yang berada di atasnya, sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang yang mengatur sektor bangunan dan tanah. Sebelumnya, BPHTB merupakan pajak yang dikelola oleh pemerintahan pusat, tetapi setelah diberlakukannya UU No. 28/2009, pajak ini beralih menjadi pajak daerah. Perubahan ini tentunya memberikan kontribusi pada pendapatan wilayah, yang dapat dimanfaatkan untuk mempercepat serta mendukung perkembangan ekonominya di wilayah itu sendiri.

2.5.2 Dasar Hukum Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Dasar hukum yang mengatur BPHTB merupakan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Selain itu, undang-undang itu juga mengklarifikasikan BPHTB digunakan untuk salah satu kategori pajak yang diatur oleh pemerintahan kabupaten atau kota.

2.5.3 Subjek BPHTB

Subjek pajak BPHTB yaitu orang individu atau entitas yang mendapatkan hak atas bangunan dan atau tanah.

2.5.4 Objek BPHTB

Sesuai dengan Pasal 85 ayat (1) Undang-Undang No. 28 Tahun 2009, objek yang dikenakan BPHTB merupakan perolehan hak atas tanah atau bangunan. Pencapaian hak ini dapat terjadi melalui berbagai cara, termasuk pemindahan hak akibat transaksi jual beli, penetapan pembeli dalam proses lelang, pemberian hadiah, warisan, dan hibah.

2.5.5 Tarif BPHTB

Pemerintah Kota Yogyakarta akan mulai menerapkan kebijakan pembebasan BPHTB untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) pada tahun 2025. Kebijakan ini diatur dalam ketentuan Peraturan Wali Kota Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2021. Tarif BPHTB ditentukan sebagai berikut:

- a. 5% berdasarkan nilai diperoleh dari objek pajak yang dikenakan pajak
- b. 1,25% untuk perolehan hak yang berasal dari warisan atau hibah wasiat di antara anggota keluarga yang memiliki hubungan darah dalam garis keturunan langsung satu derajat, baik ke atas maupun ke bawah, meliputi istri atau suami.

2.5.6 Dasar Pengihan BPHTB

1. Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD)

STPD dikeluarkan setelah tidak ada pelunasan yang dilakukan setelah surat teguran. Dalam STPD, tercantum jumlah pajak yang terutang, denda administrasi sebesar 2% per bulan, serta batas waktu untuk melakukan pelunasan.

2. Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD)

SKPD merupakan dokumen yang menetapkan besaran pajak pokok yang harus dibayar. Terdapat beberapa jenis SKPD, antara lain:

- a. SKPDKBT merupakan dokumen penetapan pajak yang menetapkan tambahan terkait dengan jumlah pajak yang sudah ditentukan sebelumnya.
- b. SKPDLB merupakan dokumen penetapan pajak yang menunjukkan total pembayaran pajak yang lebih, yang terjadi ketika total pajak yang dapat dikreditkan melebihi pajak yang harus dibayar atau yang terutang.

2.6 Pajak Reklame

2.6.1 Pengertian Pajak Reklame

Pajak Reklame merupakan pajak yang diterapkan pada aktivitas pelaksanaan reklame. Reklame itu sendiri mencakup alat, benda, tindakan, ataupun media yang disusun dengan bentuk dan variasi tertentu guna tujuan komersial, seperti

mengenalkan, menganjurkan, mengiklankan, atau menarik minat publik kepada suatu produk atau layanan.

2.6.2 Dasar Hukum Pajak Reklame

Peraturan tentang pajak reklame terdapat dalam Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Retribusi Daerah serta Pajak Daerah. Ketetapan ini merupakan implementasi dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 yang mengelola interaksi finansial antara pemerintahan daerah dengan pemerintahan pusat.

2.6.3 Subjek Pajak Reklame

Subjek pajak reklame terdiri dari individu atau lembaga yang mengelola penyelenggaraan reklame atau yang memiliki reklame yang diadakan untuk kepentingan pribadi atau kelompok mereka.

2.6.4 Objek Pajak Reklame

Objek pajak ini mencakup keseluruhan jenis pelaksanaan reklame yang bertujuan untuk mengiklankan, mengenalkan, atau menarik minat publik ke produk, jasa, individu, atau badan tertentu. Reklame ini harus terletak di kawasan suatu daerah (kabupaten/kota) dan dapat dikenakan pajak.

2.6.5 Jenis-Jenis Objek Pajak Reklame:

1. Billboard /Reklame/Videotron: Reklame tetap yang dipasang di luar ruang (outdoor), seperti papan iklan di pinggir jalan.
2. Reklame Kain: Seperti spanduk, umbul-umbul, banner yang dipasang sementara untuk promosi.
3. Reklame Stiker: Reklame yang ditempelkan di kendaraan, kaca toko, atau tempat lain.
4. Reklame Digital: Layar elektronik yang menayangkan promosi, seperti LED videotron.

2.6.6 Fungsi Pajak Reklame

Fungsi pajak reklame secara umum mencerminkan fungsi pajak sebagai bagian dari keuangan daerah. Beberapa fungsi Pajak Reklame:

1. Fungsi Anggaran: Dana yang dihasilkan dari pajak reklame dialokasikan untuk Pembangunan dan kebutuhan kota atau daerah.
2. Fungsi Pengatur: Melalui pengenaan Pajak, pemerintah kota/daerah bisa mengatur/mengendalikan penyelenggaraan reklame salah satunya adalah mengurangi reklame yang mengganggu lalu lintas.

2.6.7 Tarif Pajak Reklame

Tarif Pajak Reklame di Kota Yogyakarta adalah 25% dari Nilai Sewa Reklame (NSR). Rumus tarif Pajak Reklame:

$$\text{NSR} = \frac{\text{Biaya Pemasangan} + \text{Biaya Pemeliharaan}}{\text{Lama Pemasangan}} + \text{Nilai Strategis}$$

2.6.8 Dasar Penagihan Pajak Reklame

Beberapa dokumen utama penagihan. SKPD memuat:

- a. Identitas wajib pajak
- b. Jenis reklame
- c. Nilai sewa reklame (NSR)
- d. Tarif serta total pajak yang perlu dilunasi
- e. Jangka waktu pembayaran

Jika reklame diselenggarakan tanpa izin atau melanggar ketentuan, bisa diterbitkan:

- a. **SKPDKB**: Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar.
- b. **SKPDKBT**: Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambah.
- c. **SKPD Nihil**: Bila tidak ada pajak terutang.

- d. **STPD**: Surat Tagihan Pajak Daerah, jika terjadi keterlambatan atau denda.

2.7 Pengembangan Hipotesis

2.7.1 Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah

PBB bisa diartikan sebagai tipe pajak yang akan dioptimalkan oleh pemerintahan daerah untuk memberikan kontribusi terhadap pendapatan daerah. Dengan demikian, pajak ini diharapkan dapat menaikkan pendapatan daerah Kota Yogyakarta, maka dari itu, pengembangan infrastruktur, prasarana, serta fasilitas di area tersebut dapat berjalan sesuai. Apabila pengembangan dilaksanakan dengan efektif, pemerintah bisa menjamin kesejahteraan warga di daerah tersebut terjaga (Tia,2022)

Sebuah Penelitian oleh Agustina dan Adhianto (2021) menunjukkan bahwasanya pajak bumi dan bangunan memiliki pengaruh yang signifikan ke Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Sumedang selama periode 2016-2020. Selain itu, studi yang dilaksanakan oleh Nurlaelah dan Hapsari (2019) mengindikasikan bahwa sumbangan PBB ke Pendapatan Asli Daerah di Tangerang cenderung meningkat

Dengan meningkatnya penerimaan PBB oleh pemerintah daerah, dampaknya ke PAD juga akan semakin besar. Berdasarkan hal ini, hipotesis dapat dirumuskan sebagai berikut:

H1: Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) mempunyai pengaruh positif terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Yogyakarta.

2.7.2 Pengaruh Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Peningkatan penerimaan BPHTB akan berpengaruh positif untuk penerimaan wilayah. Dengan meningkatnya jumlah pendapatan yang diperoleh dari BPHTB, sehingga akan semakin besar juga dampaknya kepada PAD. Guna menaikkan penerimaan BPHTB, pemerintahan bisa mengambil langkah-langkah seperti meningkatkan efektivitas atau meningkatkan tarif pajak BPHTB dalam pengelolaan perpajakan. Peningkatan pendapatan tersebut akan secara langsung berkontribusi ke pertumbuhan PAD

Asumsi ini di dasarkan pada studi sebelumnya yang dilakukan oleh Koswara (2000) dalam karya Wirasatya, yang menyatakan bahwa BPHTB memberikan dampak positif bagi pendapatan daerah Kota Yogyakarta. Selain itu, asumsi oleh Ridwan (2014) menunjukkan bahwa penerimaan BPHTB mengalami kenaikan untuk tiap tahunnya, dengan sejumlah investor yang mengakuisisi lahan untuk tujuan investasi

Bedasarkan informasi diatas, bisa dinyatakan kesimpulan berikut ini:

H2: Pajak atas Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) memberikan pengaruh positif terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Yogyakarta.

2.7.3 Pengaruh Pajak Reklame Terhadap Pendapatan Asli Daerah

Pajak daerah adalah salah satu sumber pendapatan bagi daerah. Salah satu kemungkinan pajak wilayah yang berkemungkinan guna menaikkan PAD merupakan Pajak Reklame. Pemerintahan setempat umumnya memberlakukan pajak ini untuk bentuk imbalan atas penempatan reklame di area tersebut. Penghasilan yang diperoleh dari pajak reklame bisa dimanfaatkan untuk mendukung berbagai aktivitas pelayanan, Pembangunan kepada Masyarakat serta kebutuhan keuangan lain. Berdasarkan teori pemangku kepentingan (Stakeholder Theory), jika penerimaan pajak reklame meningkat dan diikuti dengan peningkatan PAD. Oleh karena itu, tingkat kepuasan masyarakat kepada pemerintahan setempat akan juga bertambah.

Kajian oleh Indriastuti (2020) mengindikasikan bahwa kontribusi pajak reklame yang bersifat signifikan dapat meningkatkan pendapatan daerah Kota Malang. Temuan serupa juga diungkapkan dalam penelitian Sitanggang (2014), yang menunjukkan adanya pengaruh pajak reklame terhadap PAD. Namun, penelitian oleh Wachdin (2010) mengidentifikasi bahwasanya tidak memberikan pengaruh secara signifikan ke pajak reklame terhadap PAD.

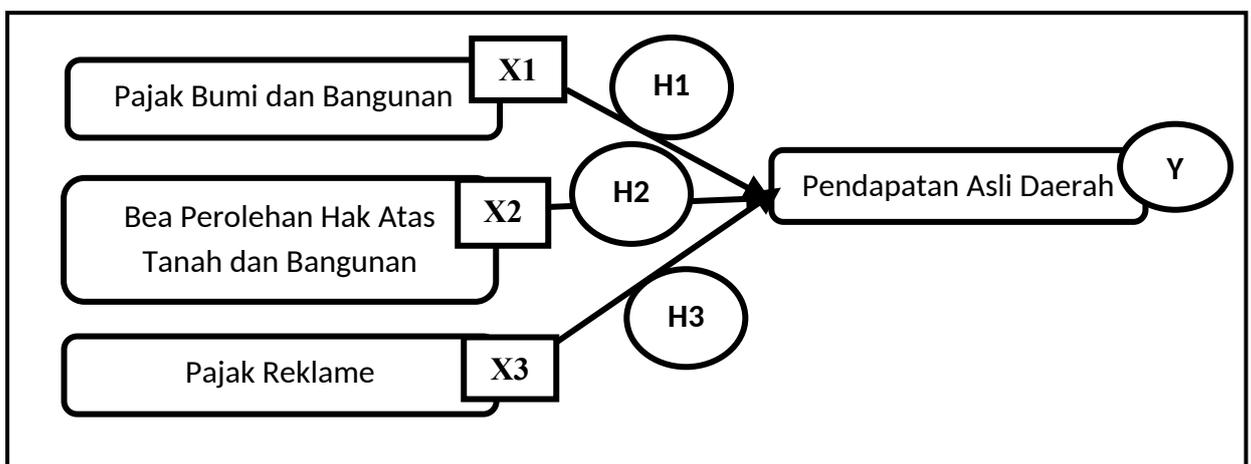
Berdasarkan informasi diatas, hipotesis dapat dirumuskan berikut ini:

H3: Pajak Reklame mempunyai pengaruh positif terhadap Pendapatan Asli Daerah

2.8 Kerangka Konseptual

Rangkaian konsep ini disusun bagi menunjukkan keterkaitan dan pengaruh antara setiap variable dalam sebuah kajian. Dengan mempertimbangkan rumusan masalah, dasar teori, serta tinjauan kajian sebelumnya, rangkaian konseptual ini digambarkan seperti berikut:

Gambar 2. 1 Kerangka Konseptual



Perumusan hipotesis berfungsi untuk memfokuskan masalah yang diteliti, mengidentifikasi data relevan yang perlu dikumpulkan, serta menunjukkan desain penelitian yang akan digunakan, termasuk teknik analisis yang akan diterapkan. Selain itu, hipotesis juga membantu menjelaskan fenomena sosial, memberikan

kerangka untuk menarik kesimpulan, dan mendorong kajian selanjutnya. Berdasarkan kajian Arikunto (2013:110), hipotesis mampu dipahami sebagai respon sedangkan mengenai masalah kajian yang perlu dibuktikan melalui informasi yang telah dikumpulkan.