

BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Pajak

Dalam Undang Undang No.27 Tahun 2007, pajak merupakan 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 kemakmuran rakyat. Pajak merupakan sumber utama penerimaan Negara, pajak sifatnya dapat dipaksakan. Dalam UU 1945 pasal 23 ayat (2) dinyatakan bahwa segala jenis pajak untuk keperluan negara harus berdasarkan Undang Undang.

2.1.1 Ciri Pajak

Berdasarkan definisi di atas, maka dapat di simpulkan bahwa ciri ciri pajak yaitu sebagai berikut:

- 1) Dipungut berdasarkan Undang Undang atau aturan hukum.
- 2) Merupakan peralihan kekayaan orang atau badan ke kas Negara.
- 3) Tidak ada imbalan langsung yang dapat di tunjukkan dalam pembayaran pajak secara individual.
- 4) Dapat di paksakan.
- 5) Pembayaran berulang ulang atau sekaligus.
- 6) Untuk membiayai pengeluaran pemerintah.

2.1.2 Syarat Pemungutan Pajak

Pajak dapat di pungut dengan memenuhi beberapa kriteria dimana kriteria yang di maksud yaitu :

- 1) Syarat Keadilan adalah pemungutan pajak itu harus adil yang dalam perundang undangan di antaranya mengenakan pajak secara umum dan merata, serta di sesuaikan dengan kemampuan tiap insan dan adil dalam pelaksanaan dengan memberikan hak bagi Wajib Pajak untuk mengajukan keberatan, penundaan dalam pembayaran dan mengajukan banding kepada Majelis Pertimbangan Pajak (MPP).
- 2) Syarat Yuridis adalah pemungutan pajak itu harus berdasarkan dengan undang undang sebagai jaminan hukum untuk menyatakan keadilan bagi Negara dan warganya sebagaimana di atur dalam UUD 1945 pasal 23 ayat 2.
- 3) Syarat Ekonomis adalah pemungutan pajak tidak boleh mengganggu perekonomian dalam hal ini adalah kegiatan yang berhubungan dengan produksi maupun perdagangan.
- 4) Syarat Finansial adalah pemungutan pajak itu harus sesuai dengan fungsi pendapatan agar lebih rendah dari hasil pemungutannya.
- 5) Syarat Sederhana adalah pemungutan pajak itu harus sederhana agar tidak menyulitkan masyarakat dan memberi dorongan dalam memenuhi kewajibannya sebagai Wajib Pajak.

2.1.3 Sistem Pemungutan Pajak

Sistem pemungutan pajak adalah metode atau tata cara pemungutan pajak atas obyek pajak. Adapun sistem pemungutan pajak itu meliputi : (Amiruddin, 2016)

1) *Official Assesment System*

Sistem ini merupakan sistem pemungutan pajak yang jumlah terutangnya ditetapkan atau ditentukan oleh aparat pajak atau fiskus (pemerintah) dengan ciri ciri :

- a) Fiskus atau aparat pajak berwenang menentukan besarnya pajak.
- b) Wajib Pajak bersifat pasif.
- c) Utang timbul setelah dikeluarkan Surat Ketetapan Pajak (SKP) oleh aparat atau fiskus.

2) *Self Assesment System*

Sistem ini merupakan sistem yang dianut Bangsa Indonesia sejak reformasi perpajakan yang dimulai pada tahun 1984, setiap Wajib Pajak diberikan wewenang atau kepercayaan untuk mendaftarkan diri, menghitung hutang pajaknya sendiri dan melaporkan hasil perhitungan pajaknya ke Kantor Pelayanan Pajak (KPP). Sehingga aparat pajak hanya mengawasi saja dan melakukan pelayanan dan penyuluhan kepada Wajib Pajak.

Adapun ciri ciri dari sistem ini meliputi :

- a) Wajib Pajak diberi wewenang menentukan besarnya pajak terutang.
- b) Wajib Pajak bersifat aktif.
- c) Aparat atau fiskus tidak ikut campur dan hanya mengawasi saja.

3) *With Holding System*

Sistem ini merupakan sistem yang pemungutan pajaknya diberikan kepada pihak ketiga dalam menentukan besarnya pajak yang terutang. Adapun ciri ciri dari sistem ini meliputi :

- a) Pihak ketiga berwenang menentukan besarnya pajak.
- b) Wajib Pajak dan fiskus bersifat Pasif.

2.1.4 Tarif Pajak

Tarif pajak merupakan ketentuan persentase (%) atau jumlah (rupiah) pajak yang harus dibayar oleh Wajib Pajak sesuai dengan dasar pajak atau objek pajak. Adapun macam – macam tarif pajak yaitu: (Amiruddin, 2016)

1. Tarif Tunggal :
 - a) Tarif tetap, tarif pajak yang jumlahnya tetap tidak tergantung kepada besar kecilnya objek pajak.
 - b) Tarif Proporsional, tarif pajak yang menggunakan persentasw tetap berapapun jumlah objek pajak.
2. Tarif Tidak Tunggal :
 - a) Tarif progresif, tarif pajak yang apabila objek pajak semakin tinggi, maka tarif (%) pajaknya juga semakin tinggi.
 - b) Tarif degresif yaitu tarif pajak yang apabila objek pajak semakin tinggi, maka tarif (%) pajaknya akan semakin turun.

2.2 Pajak Bumi dan Bangunan

2.2.1 Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan

Bumi (tanah) dan Bangunan memberikan keuntungan atau kedudukan sosial, ekonomi yang lebih baik lagi bagi orang atau badan yang mempunyai suatu hak atasnya atau memperoleh manfaat dari padanya, dan oleh karena itu wajar apabila mereka diwajibkan memberikan sebagian dari manfaat atau kenikmatan yang diperolehnya kepada negara melalui pajak. (Amiruddin, 2016)

Berdasarkan uraian di atas dapat di simpulkan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang di kenakan kepada seseorang atau badan hukum yang memiliki, menguasai, memperoleh manfaat bangunan atau mempunyai hak atau manfaat atas permukaan bumi.

2.2.2 Dasar Hukum PBB

Dasar hukum pajak Bumi dan Bangunan adalah Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1985 tentang pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah di ubah dengan Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1994.

2.2.3 Objek Pajak Bumi dan Bangunan

- a) Bumi yaitu permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Indonesia dan tubuh bumi yang ada dibawahnya (Pasal 1 Angka 1).
- b) Bangunan adalah konstruksi teknik ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah atau perairan (Pasal 1 Angka 2).
- c) Objek pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan adalah objek pajak yang :

1. Digunakan semata – mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak di maksudkan untuk memperoleh keuntungan.
 2. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu.
 3. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak.
 4. Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.
- d) Obyek pajak yang digunakan oleh Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan, penentuan pengenaan pajaknya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
- e) Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) ditetapkan untuk masing-masing kabupaten atau kota dengan besar setinggi-tingginya Rp. 12.000.000,00 untuk setiap Wajib Pajak.

2.2.4 Subjek dan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan

- a) Yang menjadi subyek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, atau memperoleh manfaat atas bumi, dan memiliki, menguasai, memperoleh manfaat atas bangunan.
- b) Subyek pajak sebagaimana yang di maksud dalam huruf a di atas atau dalam UU PBB terdapat dalam pasal 4 ayat 1 yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi wajib pajak menurut Undang Undang ini.

- c) Dalam hal atas suatu obyek pajak belum jelas diketahui wajib pajaknya, Direktur Jenderal Pajak dapat menetapkan subyek pajak sebagaimana dimaksud dalam huruf a sebagai Wajib Pajak. Ketentuan ini memberikan kewenangan kepada Direktur Jenderal Pajak untuk menentukan subyek pajak sebagai Wajib Pajak, apabila sesuatu obyek pajak belum jelas wajib pajaknya.
- d) Subyek yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam huruf c di atas dapat memberikan keterangan secara tertulis kepada Direktur Jenderal Pajak bahwa ia bukan wajib pajak terhadap obyek pajak dimaksud.
- e) Bila keterangan yang diajukan oleh wajib pajak sebagaimana dimaksud dalam huruf d disetujui, maka Direktur Jenderal Pajak membatalkan penetapan sebagai wajib pajak sebagaimana dimaksud dalam huruf c di atas dalam jangka waktu 1 bulan sejak diterimanya surat keterangan tersebut.
- f) Bila keterangan yang diajukan itu tidak disetujui, maka Direktur Jenderal Pajak mengeluarkan surat keputusan penolakan dengan disertai alasan-alasannya.
- g) Apabila setelah jangka waktu 1 bulan sejak tanggal diterimanya keterangan sebagaimana dimaksud dalam huruf d di atas, Direktur Jenderal Pajak tidak memberikan keputusan, maka keterangan yang diajukan itu dianggap disetujui.

2.2.5 Nilai Jual Objek Pajak Bumi, Bangunan, Perkotaan dan Perdesaan

Pengertian Nilai Jual Objek Pajak atau NJOP sesuai dengan pasal 1 undang – undang No. 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah adalah harga rata – rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan apabila tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru atau NJOP pengganti.

Sehingga besar kecilnya NJOP sangat mempengaruhi penerimaan pajak bagi daerah yaitu Pajak Bumi Bangunan Perkotaan dan Perdesaan. Pada dasarnya penetapan Nilai Jual Objek Pajak di lakukan tiga tahun sekali. Namun demikian untuk daerah tertentu yang karena perkembangan pembangunan mengakibatkan kenaikan Nilai Jual Objek Pajak cukup besar, maka penetapan Nilai Jual Objek Pajak di tetapkan setahun sekali.

Nilai Jual Objek Pajak atau NJOP merupakan unsur atau faktor yang dominan dari penerimaan pajak bumi bangunan perkotaan dan perdesaan. Hal ini di sebabkan Nilai Jual Objek Pajak merupakan penentu besar kecilnya Wajib Pajak yang membayar Pajak bumi bangunan. Soemitro Rochmat (2001:45)

2.2.6 Tarif PBB

Berdasarkan Pasal 5 Undang – Undang Pajak Bumi dan Bangunan, tarif pajak yang dikenakan atas objek pajak adalah tarif tunggal sebesar 0,5%. Berdasarkan ketentuan tarif ini pajak yang dibayar selalu akan berubah sesuai dengan jumlah yang dikenakannya. Dengan semakin besar jumlah yang dipakai sebagai dasar pengenaan (NJOP) semakin besar utang pajaknya, akan tetapi

kenaikan tersebut diperoleh dengan persentase yang sama (0,5%), tarif seperti ini disebut juga tarif sebanding. Penerapan PBB ini berlaku sejak diberlakukannya Undang – Undang Nomor 12 tahun 1985 tentang PBB pada tanggal 1 Januari 1986. Banyak masyarakat umum yang salah menafsirkan besarnya kenaikan PBB adalah akibat kenaikan tarif, padahal tarif tersebut sejak tahun 1986 sampai dengan saat ini tidak berubah, tetap 0,5%. Kenaikan PBB yang terjadi setiap tahun adalah karena kenaikan dasar pengenaan PBB (NJOP PBB) akibat naiknya harga tanah ataupun kenaikan material dan upah kerja untuk bangunan.

Berdasarkan UU Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD) pasal 80 ayat 1 dan ayat 2, besarnya tarif PBB Perdesaan dan Perkotaan paling tinggi 0,3% dan ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

Rumus menghitung PBB :

Berdasarkan Pasal 7 Undang – Undang PBB besarnya pajak yang terhutang di hitung dengan cara mengalikan tarif pajak dengan Nilai Jual Kena Pajak atau apabila dimasukkan dalam suatu formula adalah sebagai berikut :

1. $PBB = \text{Tarif} \times \text{NJKP}$
2. $PBB = 0,5\% \times (20\% \times \text{NJOP})$
3. $PBB = 0,5\% \times (40\% \times \text{NJOP})$

Pada rumus perhitungan nomer 1 adalah merupakan rumus perhitungan berdasarkan ketentuan Pasal 7 Undang – Undang PBB, sedangkan pada rumus perhitungan nomer 2 merupakan penjabaran lebih lanjut dari rumus perhitungan nomer 1, untuk objek pajak sektor pedesaan dan perkotaan yang NJOPnya berada di bawah 1 Milliar. Rumus perhitungan ke 3 juga merupakan penjabaran dari rumus

perhitungan nomer 1, untuk objek pajak sektor pedesaan dan perkotaan yang NJOPnya 1 miliar atau lebih untuk sektor perkebunan dan pertambangan.

Berdasarkan UU PDRD, karena keberadaan NJKP sudah tidak ada lagi maka rumus perhitungan adalah sebagai berikut :

$$PBB = \text{Max } 0,3 \% \times (\text{NJOP} - \text{NJOP TKP})$$

2.2.7 Dasar Penagihan PBB

Dasar penagihan PBB terdiri dari 6 macam yaitu : (Irwansyah Lubis, 2018)

1. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) adalah surat yang digunakan oleh pemerintah untuk memberitahukan besarnya pajak yang terhutang kepada Wajib Pajak. Surat pemberitahuan ini diterbitkan berdasarkan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP). Pajak yang terhutang harus dilunasi selambat-lambatnya 6 bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh Wajib Pajak.
2. Surat Tagihan Pajak (STP) Saat jatuh tempo STP adalah satu bulan sejak diterimanya STP oleh Wajib Pajak. Konsekuensi jika saat jatuh tempo STP terlampaui adalah adanya denda administrasi dalam STP. Besarnya denda administrasi karena Wajib Pajak terlambat membayar pajaknya, melampaui batas waktu jatuh tempo SPPT adalah sebesar 2% sebulan yang dihitung dari saat jatuh tempo sampai dengan hari pembayaran untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.
3. Surat Tagihan Pajak (STP) Saat jatuh tempo STP adalah satu bulan sejak diterimanya STP oleh Wajib Pajak. Konsekuensi jika saat jatuh tempo STP

terlampai adalah adanya denda administrasi dalam STP. Besarnya denda administrasi karena Wajib Pajak terlambat membayar pajaknya, melampaui batas waktu jatuh tempo SPPT adalah sebesar 2% sebulan yang dihitung dari saat jatuh tempo sampai dengan hari pembayaran untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.

4. Surat Ketetapan Pajak (SKP) Pajak Yang terutang berdasarkan SKP harus dilunasi selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sejak tanggal diterimanya SKP oleh Wajib Pajak. Jadi, bila seorang Wajib Pajak menerima SKP pada tanggal 1 Maret 2009, ia sudah harus melunasi PBB selambat-lambatnya tanggal 31 maret 2009. Tanggal 31 Maret 2009 ini disebut juga tanggal jatuh tempo SKP. Jumlah pajak yang terutang dalam SKP yang penerbitannya disebabkan oleh pengembalian SPOP Lewat 30 (tiga puluh) hari setelah diterima Wajib Pajak adalah sebesar pokok pajak ditambah dengan denda administrasi 25% dihitung dari pokok pajak. Sedangkan jumlah pajak yang terutang dalam SKP yang penerbitannya disebabkan oleh hasil pemeriksaan atau keterangan lainnya, adalah selisih pajak yang terutang berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lainnya dengan pajak yang terutang berdasarkan SPOP ditambah denda administrasinya 25% dari selisih pajak yang terutang.
5. Surat Tagihan Pajak (STP) Saat jatuh tempo STP adalah satu bulan sejak diterimanya STP oleh Wajib Pajak. Konsekuensi jika saat jatuh tempo STP terlampaui adalah adanya denda administrasi dalam STP. Besarnya denda administrasi karena Wajib Pajak terlambat membayar pajaknya, melampaui

batas waktu jatuh tempo SPPT adalah sebesar 2% sebulan yang dihitung dari saat jatuh tempo sampai dengan hari pembayaran untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.

6. Surat Ketetapan Pajak (SKP) Pajak Yang terutang berdasarkan SKP harus dilunasi selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sejak tanggal diterimanya SKP oleh Wajib Pajak. Jadi, bila seorang Wajib Pajak menerima SKP pada tanggal 1 Maret 2009, ia sudah harus melunasi PBB selambat-lambatnya tanggal 31 maret 2009. Tanggal 31 Maret 2009 ini disebut juga tanggal jatuh tempo SKP. Jumlah pajak yang terutang dalam SKP yang penerbitannya disebabkan oleh pengembalian SPOP Lewat 30 (tiga puluh) hari setelah diterima Wajib Pajak adalah sebesar pokok pajak ditambah dengan denda administrasi 25% dihitung dari pokok pajak. Sedangkan jumlah pajak yang terutang dalam SKP yang penerbitannya disebabkan oleh hasil pemeriksaan atau keterangan lainnya, adalah selisih pajak yang terutang berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lainnya dengan pajak yang terutang berdasarkan SPOP ditambah denda administrasinya 25% dari selisih pajak yang terutang.

2.2.8 Efektivitas PBB – P2

Keberadaan PBB - P2 harus di tentukan dari target yang dapat diperolehnya setiap tahun dan ketercapaiannya dapat dilihat dalam realisasi yang diperoleh setiap tahun dari PBB – P2 tersebut. Tingkat efektivitas dapat diketahui dari hasil hitung formula efektivitas. (Halim, 2007)

Formula untuk mengukur efektivitas yang terkait dengan perpajakan adalah perbandingan antara realisasi pajak dengan target pajak :

$$\text{Efektivitas PBB-P2} = \frac{\text{Realisasi penerimaan PBB-P2}}{\text{Target Penerimaan PBB-P2}} \times 100$$

2.2.9 Kontribusi PBB – P2

Cara untuk mengetahui seberapa besar kontribusi yang dapat disumbangkan dari realisasi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah kota Mojokerto dilakukan analisis yaitu dengan membandingkan antara realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan pendapatan daerah. Terhitung mulai tahun 2013 Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan resmi mengalami pelimpahan dan dikelola oleh Pemerintah Kota Mojokerto dan menjadi pajak daerah. Penerimaan pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan tersebut mulai tahun 2013 telah berkontribusi langsung terhadap realisasi pajak daerah dan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Mojokerto. Perhitungan besarnya kontribusi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) kota Mojokerto dapat dihitung dengan menggunakan rumus:

$$\text{Kontribusi PBB – P2} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB}}{\text{Realisasi Penerimaan PAD}} \times 100$$

2.2.10 Analisis Potensi PBB – P2

Perhitungan potensi pajak bumi dan bangunan menggunakan rumus sebagai berikut :

$$\begin{aligned} \text{PBB} &= (\text{JR} \times \text{JT} \times \text{JB}) \times \text{TP} \\ \text{NPPBB} &= \text{PBB} \times \text{TP} \end{aligned}$$

Keterangan :

PBB = Pendapatan pajak bumi dan bangunan (Rupiah)

NPPBB = Nilai Potensi Pajak Bumi dan Bangunan (Rupiah)

JR = Jumlah WP (orang)

JT = Jumlah Tagihan (Rupiah/Orang/Bulan)

JB = Jumlah Bulan (bulan)

TP = Tarif Pajak (%)

2.2.11 Klasifikasi dan Penetapan NJOP sebagai dasar pengenaan PBB

Untuk menghitung besarnya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang harus dibayar maka harus diketahui lebih dahulu kelas dari tanah (bumi) dan/atau bangunan yang menjadi objek PBB sehingga bisa dihitung NJOP PBB. Penentuan klasifikasi dari bumi dan bangunan didasarkan pada Keputusan Menteri Keuangan, dan untuk peraturan yang terbaru adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.03/2010 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan, yang menggantikan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 523/KMK.04/1998.

Untuk memudahkan penghitungan pajak bumi dan bangunan yang terutang atas suatu objek pajak berupa bumi (tanah) atau bangunan perlu diketahui pengelompokan objek pajak menurut nilai jualnya. Berikut ini klasifikasi NJOP PBB – P2 pada lampiran 1 untuk sektor bumi (tanah) dan lampiran 2 untuk sektor bangunan.

Berikut ini merupakan contoh – contoh perhitungan PBB :

Agung memiliki sebuah rumah di kawasan Rawamangun, dari data PBB tahun sebelumnya diketahui luas tanah 700 m² dengan nilai jual setelah diklasifikasi sebesar Rp800.000/m², sedangkan luas bangunan 300 m² dengan nilai jual setelah diklasifikasi sebesar Rp900.000/m². Pada bulan Mei 2013, Agung menambah luas bangunan sebesar 100 m² dengan perkiraan nilai jual yang sama dengan bangunan lainnya. Hitung PBB tahun 2013 untuk tanah dan bangunan tersebut.

Jawab

a. Diketahui : dari data PBB-P2 tahun 2013

- Nilai jual bumi setelah diklasifikasi = Rp800.000/m²

$$\text{NJOP Bumi} = 700 \text{ m}^2 \times 800.000 = \text{Rp}560.000.000$$

- Nilai jual bangunan setelah diklasifikasi = Rp900.000/m²

$$\text{NJOP Bangunan} = 300 \text{ m}^2 \times 900.000 = \text{Rp} 270.000.000 (+)$$

- NJOP Bumi dan Bangunan = Rp 830.000.000

- (-) NJOPTKP (asumsi Rp10.000.000,00) = Rp10.000.000 (-)

- NJOP untuk perhitungan PBB = Rp 820.000.000

- PBB-P2 terhutang (asumsi tarif 0,3%) = 0,3% × Rp820.000.000,00

$$= \text{Rp}2.460.000$$

Contoh perhitungan PBB atas rumah susun :

1. PT. Perumnas mandirikan rumah susun dengan data sebagai berikut :

Luas tanah 5000 M² ; NJOP 537.000/M² ; kls 070

Luas bangunan hunian :

Tipe 21 : 200 unit = 4.200 M²

Tipe 36 : 100 unit = 3.600 M2
 Tipe 48 : 50 unit = 2.400 M2 +
 Luas bangunan 10.200 M2 ; NJOP 700.000/M2 ; kls 024
 Bangunan bersama : Tangga, kaki lima seluas 1.800 M2 kls 024
 Bangunan sarana : Jalan, tempat parkir 2.000 M2 kls 024

NJOPTKP 10.000.000

Jawaban :

NJOP Tanah 5.000 x 537.000 = 2.685.000.000
 Hunian 10.200 x 700.000 = 7.140.000.000
 Bersama 1.800 x 700.000 = 1.260.000.000
 Sarana 2.000 x 700.000 = 1.400.000.000 +
 Jumlah NJOP bangunan = 9.800.000.000
 PBB tipe 21 :
 NJOP tanah : $(21/10.200) \times 2.685.000.000$ = 5.527.931,70
 NJOP bang. : $(21/10.200) \times 9.800.000.000$ = 20.176.436 +
 NJOP tanah & bangunan = 25.704.367,70
 NJOPTKP = 10.000.000 -
 NJOP = 15.704.367,70
 PBB tipe 21 : $0,5\% \times 20\% \times 15.704.367,70$ = 15.704

2.3 Pendapatan Asli Daerah

Pendapatan Asli Daerah atau PAD adalah penerimaan yang di peroleh daerah dari sumber – sumber dalam wilayahnya sendiri yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku. Sektor pendapatan daerah memegang peranan yang sangat penting, karena melalui sektor ini dapat dilihat sejauh mana suatu daerah dapat membiayai kegiatan pemerintah dan pembangunan daerahnya sendiri. Daerah dituntut untuk berperan aktif dalam mengoptimalkan penerimaan pendapatan daerahnya.

Kebijakan keuangan daerah diarahkan untuk meningkatkan pendapatan asli daerah sebagai sumber utama pendapatan daerah yang dapat dipergunakan oleh daerah dalam melaksanakan pemerintahan dan pembangunan daerah sesuai dengan kebutuhannya guna memperkecil ketergantungan dalam mendapatkan dana dan pemerintah tingkat atas (subsidi). Dengan demikian usaha peningkatan pendapatan asli daerah seharusnya dilihat dari perspektif yang lebih luas tidak hanya ditinjau dan segi daerah masing-masing tetapi dalam kaitannya dengan kesatuan perekonomian Indonesia. Pendapatan asli daerah itu sendiri, dianggap sebagai alternatif untuk memperoleh tambahan dana yang dapat digunakan untuk berbagai keperluan pengeluaran yang ditentukan oleh daerah sendiri khususnya keperluan rutin. Oleh karena itu peningkatan pendapatan tersebut merupakan hal yang dikehendaki setiap daerah.

Pendapatan Asli Daerah merupakan cermin pertumbuhan ekonomi di dalam suatu pemerintah. PAD memang bisa di jadikan alat ukur untuk menilai perkembangan ekonomi suatu daerah kabupaten/kota, nilai PAD sangat tergantung

dari *taxable capacity* atau kapasitas perpajakan kabupaten/kota yang bersangkutan. Besar pajak yang di terima PAD mencerminkan volume aktivitas ekonomi. Selama ekonomi tidak bergerak, selama itu pula PAD tidak bisa dikembangkan oleh pemerintah daerah. Salah satu pertimbangan pembangunan daerah adalah kemampuan pendanaan dan sebagian besar daerah masih mengandalkan dana alokasi umum (DAU) untuk menutupi kebutuhan fiskalnya.

Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan pendapatan daerah yang bersumber dari hasil pajak daerah, hasil retribusi Daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah, yang bertujuan untuk memberikan keleluasaan kepada daerah dalam menggali pendanaan dalam pelaksanaan otonomi daerah sebagai mewujudkan asas desentralisasi. (Penjelasan UU No.33 Tahun 2004).

