

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

1.1. Pajak

1.1.1. Pengertian Pajak

Pajak 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 (Susunan Dalam Satu Naskah Undang-Undang Perorangan, 2015). Definisi Lain dari pajak adalah peralihan uang atau harta dari sector swasta atau individu ke sector masyarakat atau pemerintah tanpa ada imbalan yang secara langsung dapat ditunjuk. Pajak mengurangi pendapatan seseorang, dan mengurangi daya beli individu. Mempunyai dampak besar pada ekonomi individu (mikro ekonomi), sehingga pajak dapat mengubah pola konsumsi dan pola individu (Modul Pelatihan Pajak Terapan Brevet AB Terpadu, 2015).

Adapun pengertian pajak menurut para ahli, adalah sebagai berikut:

1. Menurut Prof. Dr. P.J.A. Andriani (Pernah menjabat guru besar hukum pajak di Universitas Amsterdam, pemimpin *Internasional Bureau of Fiscal Documentation* di Amsterdam)

Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan, dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang

gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.

2. Menurut Prof. Dr. M.J.H. Smeets

Pajak adalah prestasi kepada pemerintah yang terutang melalui norma-norma umum, dan yang dapat dipaksakan, tanpa adanya kontraprestasi yang dapat ditunjukkan secara individual, maksudnya adalah untuk membiayai pengeluaran pemerintah.

3. Menurut Prof. Dr. Rochmat Soemitro, S.H.

Pajak adalah iuran rakyat kepada kas Negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal (kontraprestasi), yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum (Modul Pelatihan Pajak Terapan Brevet AB Terpadu, 2015).

2.1.2. Karakteristik Pajak

Adapun beberapa karakteristik pajak yang penting, diantaranya adalah:

1. Pajak merupakan iuran yang bersifat wajib dan dapat dipaksakan.

Karakteristik pajak yaitu sebagai iuran yang bersifat wajib, inilah yang membedakannya dengan iuran lainnya yang bersifat sukarela misalnya sumbangan dan shodaqoh. Selain itu, pengenaan pajak dapat dipaksakan apabila wajib pajak tidak memenuhi kewajiban perpajakan dan dapat dikenakan sanksi sesuai peraturan perundang-undangan.

2. Pemungutan pajak diatur berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku disuatu Negara atau daerah tertentu.

Hal ini sejalan dengan ketentuan dalam pasal 23A UUD 1945 yang menyatakan bahwa “Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan Negara diatur dengan undang-undang.” Karakteristik inilah yang membedakan pajak dengan zakat. Adapun zakat adalah sejumlah harta yang wajib dikeluarkan oleh pemeluk agama Islam untuk diberikan kepada golongan yang berhak menerima, seperti fakir miskin dan sebagainya, sedangkan pajak diatur menurut ketentuan peraturan perpajakan.

3. Pembayar pajak atau wajib pajak (*tax payer*) tidak mendapatkan jasa timbal balik (kontraprestasi) yang dapat ditunjukkan secara langsung.

Karakteristik ini yang membedakan pajak dengan retribusi. Adapun retribusi menurut Undang-Undang Nomor 28 2009 adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan pribadi atau badan. Dalam retribusi terdapat jasa timbal balik yang dapat ditunjukkan secara langsung. Pribadi atau badan yang membayar retribusi mendapatkan imbal balik.

1. Pajak dipungut oleh Negara baik pemerintah pusat maupun daerah.

Pajak yang dipungut pemerintah pusat meliputi:

- a) Pajak Penghasilan.
- b) Pajak Pertambahan nilai (PPN) dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM).
- c) Bea Materai
- d) Bea Masuk

e) Cukai

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pajak Daerah dapat dibedakan menjadi Pajak Provinsi dan Pajak Kabupaten/Kota. Yang termasuk dalam pajak yang dipungut oleh pemerintah provinsi meliputi:

- a) Pajak Kendaraan Bermotor.
- b) Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor.
- c) Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor.
- d) Pajak Air Permukaan.
- e) Pajak Rokok.

Adapun pajak yang dipungut pemerintah Kabupaten/Kota adalah:

- a) Pajak Hotel
- b) Pajak Restoran
- c) Pajak Hiburan
- d) Pajak Reklame
- e) Pajak Penerangan Jalan
- f) Pajak Mineral Nukan Logam dan Batuan
- g) Pajak Parkir
- h) Pajak Air Tanah
- i) Pajak Sarang Burung Walet
- j) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan
- k) Bea Perolehan Ha atas Tanah dan Bangunan (Dr. Kautsar R. Salman, 2019).

2.1.3. Fungsi Pajak

Pajak mempunyai empat fungsi, diantaranya adalah:

1. Fungsi anggaran (*budgetair*)

Sebagai sumber pendapatan Negara, pajak berfungsi untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran Negara. Untuk menjalankan tugas-tugas rutin Negara dan melaksanakan pembangunan, Negara membutuhkan biaya. Biaya ini dapat diperoleh dari penerimaan pajak. Pajak digunakan untuk membiayai pengeluaran rutin seperti belanja pegawai, belanja barang, pemeliharaan, dan lain sebagainya. Selain itu, pajak juga digunakan untuk membiayai pengeluaran pembangunan melalui tabungan pemerintah, yakni penerimaan dalam negeri dikurangi pengeluaran rutin. Tabungan pemerintah ini dari tahun ke tahun harus ditingkatkan sesuai kebutuhan pembiayaan pembangunan yang semakin meningkat dan ini terutama diharapkan dari sector pajak.

2. Fungsi Mengatur (*Regulerend*)

Pemerintah bisa mengatur pertumbuhan ekonomi melalui kebijaksanaan pajak. Dengan fungsi mengatur, pajak bisa digunakan sebagai alat untuk mencapai tujuam. Contohnya dalam rangka meningkatkan penanaman modal dalam negeri dan luar negeri, diberikan berbagai macam fasilitas keringanan pajak. Dalam rangka melindungi produksi dalam negeri, pemerintah menetapkan bea masuk yang tinggi untuk produk luar negeri .

3. Fungsi Stabilitas

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

4. Fungsi Redistribusi Pendapatan

Pajak yang sudah dipungut oleh Negara akan digunakan untuk membiayai semua kepentingan umum, termasuk juga untuk membiayai pembangunan sehingga dapat membuka kesempatan kerja, yang pada akhirnya akan dapat meningkatkan pendapatan masyarakat (Dr. Kautsar R. Salman, 2019).

2.1.4. Asas-Asas Pemungutan Pajak

Untuk mencapai tujuan dari pemungutan pajak, beberapa ahli telah menjelaskan asas-asas yang harus diperhatikan dalam pemungutan pajak. Adam Smith dalam bukunya *Wealth of Nations* dengan konsep yang dikenal dengan *The Four Maxims*, menjelaskan terdapat empat asas dalam pemungutan pajak yang meliputi:

1. Asas ekualitas (*equality*)

Asas ini maksudnya asas keseimbangan dengan kemampuan atau dikenal dengan asas keadilan. Asas ini menjelaskan bahwa pemungutan pajak yang dilakukan oleh Negara harus sesuai dengan kemampuan dan penghasilan wajib pajak. Negara tidak boleh bertindak diskriminatif terhadap wajib pajak.

2. Asas kepastian hukum (*certainty*)

Asas ini menjelaskan bahwa semua pungutan pajak harus berdasarkan Undang-Undang, sehingga bagi yang melanggar akan dapat dikenai sanksi hukum.

3. *Asas Convenience of payment*

Asas ini maksudnya bahwa pemungutan pajak dilakukan secara tepat waktu. Asas ini menjelaskan bahwa pajak harus dipungut pada saat yang tepat bagi wajib pajak (saat yang paling baik), misalnya disaat wajib pajak baru menerima penghasilannya atau disaat wajib pajak menerima hadiah

4. *Asas efisiensi atau ekonomis (efficiency)*

Asas ini menjelaskan bahwa biaya pemungutan pajak diusahakan sehemat mungkin, jangan sampai terjadi biaya pemungutan pajak lebih besar dari hasil pemungutan pajak (Dr. Kautsar R. Salman, 2019).

Selain Adam Smith, ahli lainnya seperti W.J. Langen membagi asas pemungutan pajak menjadi lima dengan penjelasan sebagai berikut:

1. *Asas daya pikul*

Asas ini menerangkan bahwa besar kecilnya pajak yang dipungut harus berdasarkan besar kecilnya penghasilan wajib pajak. Semakin tinggi penghasilan maka semakin tinggi pajak yang dibebankan atau pajak terutang. Sebaliknya, semakin rendah penghasilan maka semakin rendah pula pajak yang dibebankan atau pajak terutang.

2. *Asas manfaat (benefit)*

Asas ini menerangkan bahwa pajak yang dipungut oleh Negara harus digunakan untuk kegiatan-kegiatan yang bermanfaat untuk kepentingan umum.

3. Asas kesejahteraan (*welfare*)

Asas ini menerangkan bahwa pajak yang dipungut oleh Negara digunakan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat.

4. Asas kesamaan (*equality*)

Asas ini menerangkan bahwa dalam kondisi yang sama antara wajib pajak yang satu dengan yang lain harus dikenakan pajak dalam jumlah yang sama (diperlakukan sama).

2. Asas beban yang sekecil-kecilnya (*efficiency*)

Asas ini menerangkan bahwa pemungutan pajak diusahakan sekecil-kecilnya (serendah-rendahnya) jika dibandingkan dengan nilai objek pajak sehingga tidak memberatkan para wajib pajak (Dr. Kautsar R. Salman, 2019).

Adolf Wager membagi asas pemungutan pajak menjadi lima sebagaimana pembagian dari W.J. Langen. Asas pemungutan pajak menurut Adolf Wagner adalah:

1. Asas politik finansial

Asas ini menjelaskan bahwa pajak yang dipungut Negara jumlahnya memadai sehingga dapat membiayai atau mendorong semua kegiatan Negara.

2. Asas ekonomi

Asas ini menjelaskan bahwa penentuan obyek pajak harus tepat, misalnya: pajak penghasilan, pajak pertambahan nilai dan pajak penjualan atau barang mewah.

3. Asas keadilan

Asas ini menjelaskan bahwa pungutan pajak harus berlaku secara umum tanpa diskriminasi, untuk kondisi yang sama diperlakukan sama pula.

4. Asas administrasi

Asas ini berhubungan dengan masalah kepastian perpajakan (kapan, dimana harus membayar pajak), keluwesan penagihan (bagaimana cara membayarnya) dan besarnya biaya pajak.

5. Asas yuridis

Asas ini mengungkapkan bahwa segala pungutan pajak harus berdasarkan undang-undang (Dr. Kautsar R. Salman, 2019).

2.1.5. Hambatan Pemungutan Pajak

Penghindaran pajak atau perlawanan terhadap pajak adalah hambatan-hambatan yang terjadi dalam pemungutan pajak sehingga mengakibatkan berkurangnya penerimaan kas Negara. Perlawanan terhadap pajak terdiri dari perlawanan aktif dan perlawanan pasif.

1. Perlawanan Pasif

a) Perkembangan intelektual dan moral masyarakat

Adanya hubungan yang kuat antara intelektualitas dan pajak yang dibayar. Rendahnya intelektual masyarakat dapat menyebabkan rendahnya kesadaran masyarakat dalam membayar pajak. Rendahnya

intelektual masyarakat dapat dilihat dari masih sedikitnya informasi yang diterima masyarakat mengenai peranan pajak sebagai sumber penerimaan Negara dan manfaat positif atau peran pajak dalam pembangunan. Selain itu, rendahnya kesadaran masyarakat untuk membayar pajak karena adanya anggapan masyarakat bahwa tidak adanya timbal balik (kontra prestasi) secara langsung dari pajak yang mereka bayar dan hal ini dapat dilihat dari pembangunan sarana dan prasarana yang belum merata.

b) System pajak yang sulit untuk dipahami masyarakat

Salah satu bentuk perlawanan pasif adalah system pajak yang sulit dipahami oleh masyarakat. Selain itu, juga karena Undang-Undang Pajak dan aturan pajak yang sering berubah sehingga menambah kesulitan masyarakat dalam memahami pajak. System pajak yang demikian menjadikan masyarakat enggan untuk membayar pajak sehingga berdampak pada kurangnya kesadaran masyarakat untuk membayar pajak. Salah satu solusi yang dapat dilakukan adalah mengadakan penyuluhan pajak untuk menghindari adanya perlawanan pasif dari masyarakat terhadap pajak perlawanan pasif sehubungan dengan pajak langsung lebih besar dibandingkan dengan pajak tidak langsung. Hal ini disebabkan oleh karena cara perhitungan dan pelaporan pajak langsung lebih sulit daripada tidak langsung.

a) System control yang tidak dapat dilakukan dengan baik

Perlawanan pasif dapat timbul dari lemahnya system control yang dilakukan oleh fiskus ataupun karena objek pajak itu sendiri sulit untuk dikontrol. Control yang dilakukan fiskus dalam hal ini adalah Direktorat Jenderal Pajak (DJP) dilakukan dalam bentuk Monitoring Pelaporan Pembayaran Pajak (MP3). Monitoring Pelaporan Pembayaran Pajak merupakan sarana bagi DJP dalam mengawasi pembayaran pajak secara elektronik yang disebut e-payment. System pembayaran pajak ini dilakukan oleh PT Pos (Persero), Bank Persepsi / Bank Devisa Persepsi yang telah melakukan hubungan pertukaran informasi data secara online dengan DJP. Pembayaran setoran pajak melalui system pembayaran online dapat dilaksanakan melalui PT. Pos Indonesia atau teller Bank Persepsi dan Bank Devisa Persepsi secara online, maupun menggunakan fasilitas alat transaksi yang disediakan oleh bank persepsi dan Bank Devisa Persepsi online.

2. Perlawanan Aktif

a) Penghindaran Pajak

Penghindaran pajak merupakan usaha untuk meringankan beban pajak dengan tidak melanggar undang-undang.

b) Penggelapan/pengelakan pajak

Pengelakan pajak merupakan usaha untuk meringankan beban pajak dengan melanggar undang-undang (Dr. Kautsar R. Salman, 2019).

2.2. PBB-P2

2.2.1. Definisi PBB-P2

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pungutan atas tanah dan bangunan yang muncul karena adanya keuntungan dan/atau kedudukan social ekonomi bagi seseorang atau badan yang memiliki suatu hak atasnya atau memperoleh manfaat darinya (AD, 2021). Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Pajak Negara yang dikenakan terhadap bumi dan atau bangunan berdasarkan Undang-undang nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang nomor 12 Tahun 1994. PBB adalah pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah dan atau bangunan. Keadaan subjek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besarnya pajak.

2.2.2. Dasar Hukum PBB-P2

Dasar hokum Pajak Bumi dan Bangunan adalah Undang-Undang No.12 Tahun 1985 yang diubah dengan Undang-Undang No.12 Tahun 1994 dan Undang-Undang No.28 Tahun 2009 (Dr. Kautsar R. Salman, 2019).

2.2.3. Objek PBB-P2

objek PBB-P2 adalah bumi dan bangunan yang telah diklasifikasikan secara mendalam dan diatur dalam Undang-Undang, artinya tidak semua bumi dan bangunan merupakan objek PBB-P2. Adapaun yang termasuk kedalam objek PBB-P2 adalah:

1. Bumi

Bumi merupakan permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah RI. (sawah, lading, kebun, tanah, tambang, dan lain-lain).

2. Bangunan

Bangunan merupakan suatu konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut (rumah tempat tinggal, bangunan usaha, gedung da lain-lain). Termasuk dalam pengertian bangunan adalah:

- a) Jalan lingkungan yang terletak dikomplek bangunan seperti hotel, pabrik dan lain-lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut.
- b) Jalan tol
- c) Kolam renang
- d) Tempat olahraga
- e) Dermaga
- f) Taman
- g) Tempat penampungan tambang
- h) Fasilitas lain yang memberikan manfaat (Dr. Kautsar R. Salman, 2019).

Adapun factor penentu klasifikasi bumi dan bangunan adalah sebagai berikut:

1. Bumi

- a) Letak

- b) Peruntukan
- c) Pemanfaatan
- d) Kondisi lingkungan, dan lain-lain.

2. Bangunan

- a) Bahan yang digunakan
- b) Rekayasa
- c) Letak
- d) Kondisi lingkungan, dan lain-lain (Dr. Kautsar R. Salman, 2019).

2.2.4. Non-Objek PBB-P2

Berdasarkan Pasal 3 Undang-Undang No. 12 Tahun 1994, Obyek Pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan adalah objek pajak yang:

- a. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, social, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan.
- b. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu
- c. Merupakan hutang lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah Negara yang belum dibebani suatu hak.
- d. Digunakan oleh perwakilan diplomatic, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
- e. Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

2.2.5. Subjek PBB-P2

Subjek pajak merupakan orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, memperoleh manfaat atas bumi, memiliki bangunan, menguasai bangunan dan memperoleh manfaat atas bangunan (Dr. Kautsar R. Salman, 2019). Dengan demikian orang pribadi atau badan yang merupakan subjek pajak bumi dan bangunan yang memiliki kewajiban terhadap pembayaran pajak diartikan dengan wajib pajak. Apabila subjek pajak yang ditetapkan Dirjen Pajak dirasa tidak benar, maka subjek pajak dapat mengajukan keberatan dengan memberikan keterangan secara tertulis (Dr. Kautsar R. Salman, 2019).

2.2.6. Administrasi PBB-P2

Adapun alur administrasi PBB-P2 adalah sebagai berikut:

1. Untuk keperluan pendataan, subjek pajak wajib mendaftarkan objek pajaknya dengan mengisi Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) ke Dirjen Pajak.
2. SPOP yang telah diisi dikembalikan ke Dirjen Pajak selambat-lambatnya 30 hari sejak SPOP diterima oleh subjek pajak.
3. Dirjen Pajak akan menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) berdasarkan SPOP.
4. Dirjen Pajak dapat mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak (SKP) apabila SPOP tidak disampaikan dan telah ditegur secara tertulis
5. Berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata terdapat selisih perhitungan jumlah pajak yang harus dibayar (Dr. Kautsar R. Salman, 2019).

2.2.7. Sanksi Perpajakan PBB-P2

Berdasarkan Ayat 3 Pasal 11 Undang-undang No.12 Tahun 1985, Pajak yang terhutang yang pada saat jatuh tempo pembayaran tidak dibayar atau kurang dibayar, dikenakan denda administrasi sebesar 2 persen sebulan, yang dihitung dari saat jatuh tempo sampai dengan hari pembayaran untuk jangka waktu paling lama 24 bulan. Denda administrasi sebagaimana dimaksud ayat 3 ditambah dengan hutang pajak yang belum atau kurang dibayar ditagih dengan Surat Tagihan Pajak yang harus dilunasi selambat-lambatnya 1 bulan sejak tanggal diterimanya Surat Tagihan Pajak oleh wajib pajak.

2.2.8. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Perhitungan PBB-P2

Faktor-faktor yang mempengaruhi perhitungan PBB-P2 adalah sebagai berikut:

1. Tarif Pajak

Berdasarkan Undang-Undang No.12 Tahun 1985, Tarif pajak PBB-P2 yang dikenakan atas objek pajak adalah sebesar 0,5 persen.

2. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah harga rata – rata yang diperoleh dari transaksi jual beli lahan yang terjadi secara wajar. Apabila tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti (PT. All Property Media, 2018).

Dalam menetapkan NJOP tersebut, ada beberapa faktor yang perlu dipertimbangkan. Untuk NJOP Bumi, dasar penetapannya adalah letak, pemanfaatan, peruntukan dan kondisi lingkungan. Sementara itu, penetapan

NJOP Bangunan dipengaruhi oleh bahan yang digunakan di dalam bangunan, rekayasa, letak dan kondisi lingkungan (AD, 2021).

Adapun dasar penetapan NJOP jika tidak ada transaksi jual beli, dasar penetapan NJOP-nya, yakni sebagai berikut:

a. Perbandingan harga dengan objek lainnya

Yaitu objek yang masih sejenis, lokasinya berdekatan dan memiliki fungsi yang sama, atau objek lain sebagai gambaran yang kurang lebih bisa mendekati nilai objek pajak.

b. Nilai Perolehan Baru

Dengan cara menghitung biaya yang sudah dikeluarkan untuk memperoleh objek pajak, dikurangi dengan penyusutan yang terjadi, misalnya pada kondisi fisik objek.

c. Nilai Jual Pengganti

Berdasarkan hasil produk objek pajak, dengan kata lain nilai jual didasarkan pada keluaran yang dihasilkan oleh objek pajak itu sendiri (AD, 2021).

3. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)

NJOPTKP merupakan batas NJOP atas bumi dan/atau bangunan yang tidak kena pajak. Besarnya NJOPTKP di masing-masing wilayah berbeda-beda. Namun, berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 201/KMK.04/2000 ditetapkan, NJOPTKP untuk setiap daerah di Kabupaten/Kota setinggi-tingginya adalah Rp.12.000.000 dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. Setiap WP memperoleh pengurangan NJOPTKP sebanyak satu kali dalam satu Tahun Pajak.
- b. Apabila WP memiliki lebih dari satu objek pajak, maka yang bisa atau mendapatkan pengurangan NJOPTKP hanya satu objek pajak yang nilainya paling besar dan tidak bisa digabungkan dengan objek pajak lainnya yang dimiliki oleh WP (Maulida, 2018).

4. Nilai Jual Kena Pajak (NJKP)

NJKP adalah dasar perhitungan PBB. NJKP juga dikenal sebagai assesment value atau nilai jual objek yang akan dimasukkan ke dalam perhitungan pajak terutang. Dengan kata lain, NJKP merupakan bagian dari NJOP (AD, 2021),

Menurut pasal 6 ayat 3 UU PBB, dasar perhitungan pajak adalah NJKP yang ditetapkan paling rendah 20 persen (NJOP kurang dari Rp1.000.000.000). Sedangkan NJKP paling tinggi adalah 40 persen (NJOP lebih dari Rp1.000.000.000).

2.2.9. Cara Perhitungan PBB-P2

Cara perhitungan PBB-P2 dapat dilakukan dengan rumus sebagai berikut:

1. $NJOP = (NJOP \text{ Bumi} = \text{luas tanah} \times \text{nilai tambah}) + (NJOP \text{ Bangunan} = \text{luas bangunan} \times \text{nilai bangunan})$
2. $NJOPTKP = Rp 12.000.000$
3. $NJOP \text{ untuk perhitungan PBB} = NJOP - NJOPTKP$
4. $NJKP = 40 \text{ persen dari NJOP atau } 20 \text{ persen dari NJOP untuk perhitungan PBB}$

5. PBB yang terutang = $0,5\% \times \text{NJKP}$ (jumlah PBB yang harus dibayar setiap tahun) (PT. All Property Media, 2019).

Contoh Perhitungan:

Jika seseorang memiliki rumah dengan luas tanah sebesar 100 m² dan luas bangunan 50 m², dan diketahui harga tanah adalah Rp 700.000 serta harga bangunan Rp 550.000 dan nilai NJOPTK nya Rp 12.000.000, maka cara perhitungannya adalah sebagai berikut:

1. $\text{NJOP} = (100 \text{ m}^2 \times \text{Rp } 700.000) + (50 \text{ m}^2 \times \text{Rp } 550.000)$
 $= \text{Rp } 70.000.000 + \text{Rp } 27.500.000$
 $= \text{Rp } 97.500.000$
2. $\text{NJOP untuk perhitungan PBB} = \text{Rp } 97.500.000 - \text{Rp } 12.000.000$
 $= \text{Rp } 85.500.000$
3. $\text{NJKP} = 20\% \times \text{Rp } 85.500.000 = \text{Rp } 17.100.000$
4. $\text{PBB yang terutang} = 0,3\% \times \text{Rp } 17.100.000 = \text{Rp } 51.300$

2.2.10. Bagi Hasil PBB-P2

Dana Bagi Hasil adalah dana yang bersumber dari pendapatan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara yang dialokasikan kepada Daerah berdasarkan angka persentase untuk mendanai kebutuhan daerah dalam rangka pelaksanaan Desentralisasi. Penerimaan negara dari PBB dibagi dengan imbangannya 10% (sepuluh persen) untuk Pemerintah Pusat dan 90% (sembilan puluh persen) untuk daerah. Dana Bagi Hasil PBB sebesar 90% (sembilan puluh persen) dibagi dengan rincian sebagai berikut:

- a) 16,2% (enam belas dua persepuluh persen) untuk provinsi yang bersangkutan.
- b) 64,8% (enam puluh empat delapan persepuluh persen) untuk kabupaten/kota yang bersangkutan.
- c) 9% (sembilan persen) untuk biaya pemungutan (Menteri Keuangan Republik Indonesia, 2007).

1.3. Pendapatan Daerah

2.3.1. Pengertian Pendapatan Daerah

Pendapatan daerah adalah hak pemerintah daerah yang dikuasai sebagai penambah nilai kekayaan bersih dalam periode tahun bersangkutan. Penyelenggaraan fungsi pemerintahan daerah akan terlaksana secara optimal apabila penyelenggaraan urusan pemerintahan diikuti dengan pemberian sumber-sumber penerimaan yang cukup kepada daerah, dengan mengacu kepada Undang-Undang tentang perimbangan keuangan antara Pemerintahan Pusat dan Pemerintahan Daerah, dimana besarnya disesuaikan dan diselaraskan dengan pembagian kewenangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Utari, 2018).

2.3.2. Efektivitas Pajak Daerah

Efektivitas pajak daerah adalah nilai yang dihitung berdasarkan prosentase perbandingan realisasi penerimaan pajak dengan target penerimaan pajak. Efektivitas tersebut dapat diukur dengan menggunakan rumus efektivitas pajak daerah:

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

Kriteria yang digunakan dalam menilai efektivitas pajak daerah adalah:

Tabel 2.1 Klasifikasi Kriteria Nilai Efektivitas Pajak Daerah

Prosentase	Kriteria
Diatas 100%	Sangat Efektif
90-100%	Efektif
80-90%	Cukup Efektif
60-80%	Kurang Efektif
Kurang dari 60%	Tidak Efektif

Sumber: (Depdagri, Kepmendagri No. 690.900.327, 2006)

2.3.3. Kontribusi Pajak Daerah terhadap Pendapatan Asli Daerah

Perhitungan ini digunakan untuk mengetahui seberapa besar kontribusi pajak daerah terhadap pendapatan asli daerah, dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{Kontribusi PBB} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB}}{\text{Realisasi Penerimaan Pendapatan Daerah}} \times 100$$

Kriteria yang digunakan dalam menilai kontribusi pajak daerah terhadap pendapatan asli daerah, sebagai berikut:

Tabel 2.2 Klasifikasi Kriteria Kontribusi Persentase Pajak Daerah

Prosentase	Kriteria
0,00% - 10%	Sangat Kurang
10,00% - 20%	Kurang
20,00% - 30%	Sedang
30,00% - 40%	Cukup Baik
40,00% - 50%	Baik
Diatas 50%	Sangat Baik

Sumber: (Depdagri, Kepmendagri No. 690.900.327, 2006)