

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Penelitian Terdahulu

Berikut adalah beberapa penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian yang sedang dilakukan oleh penulis.

Tabel II.1 Perbandingan Penelitian Terdahulu

No	Judul, Jenis Dokumen, Penulis, Tahun	Fokus Studi	Perbedaan dengan Penelitian ini
1	Analisis Penerapan Elektronik Pajak Bumi Dan Bangunan (E-Pbb)(Studi Pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Lamongan). Jurnal, Husnia (2016)	Penerapan E-PBB dalam pengelolaan PBB-P2 di Kabupaten Lamongan	Hanya membahas mengenai kesuksesan penerapan E-PBB dari sisi fiskus.
2	Pengaruh Penerapan E-PBB dan E-BPHTB Terhadap Penerimaan PAD di Masa Covid-19 Di Badan Pendapatan Daerah Kab Langkat. Jurnal. Ritonga (2021)	Pengaruh penerapan E-PBB dan E-BPHTB terhadap Penerimaan Asli Daerah Kabupaten Langkat	Membahas pengaruh penerapan E-PBB terhadap PAD dan E-BPHTB terhadap PAD di masa pandemi
3	Analisis Penerapan Elektronik Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (E-PBB-P2). Jurnal. Wijayanti (2021)	Penerapan E-PBB dalam pengelolaan PBB-P2 di Kabupaten Magetan	Pembahasan berfokus pada tiga aspek yaitu mekanisme pembayaran, pelayanan publik dan pendapatan.

Sumber: diolah oleh Penulis

Dalam penelitian yang dilakukan Husnia, dkk (2016) yang berjudul “Analisis Penerapan Elektronik Pajak Bumi Dan Bangunan (E-PBB)(Studi Pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Lamongan)” dijelaskan bahwa untuk mendukung kualitas pelayanan Kabupaten Lamongan kepada masyarakat maka diluncurkan E-PBB yang dikelola oleh Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Lamongan. Dalam E-PBB terdiri 6 (enam) komponen E-PBB yaitu pendataan, penilaian, penetapan, penagihan, pembayaran, dan pelayanan PBB-P2. Hasil studi ini menjelaskan bahwa:

1. Penerapan E-PBB di Kabupaten Lamongan sudah berjalan dengan baik. Namun, dari 6 (enam) komponen dalam E-PBB masih terdapat 2 (dua) komponen yang masih belum optimal, yakni pendataan dan pembayaran.
2. Masih terdapat beberapa hambatan dalam penerapan E-PBB, seperti (1) partisipasi pasif dari wajib pajak karena kurangnya sosialisasi, (2) keterbatasan fasilitas pendukung pemenuhan kewajiban PBB-P2, (3) keterbatasan SDM yang dimiliki Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Lamongan. Di sisi lain, terdapat juga faktor pendukung dari penerapan E-PBB untuk mengatasi hambatan yang ada. Faktor tersebut antara lain: (1) pembuatan fasilitas *free wifi*, (2) Buku pedoman berjudul *user manual*.
3. Walaupun masih terdapat beberapa hambatan, penerapan E-PBB di Kabupaten Lamongan telah sukses memenuhi 7 (tujuh) elemen kesuksesan penerapan *e-government* dari 8 (delapan) elemen yakni *political environment, leadership, planning, stakeholder, transparency/visibility, budgets, technology* dan

innovation. Dari delapan elemen tersebut yang masih belum dapat terpenuhi adalah *stakeholder*.

Berdasarkan hasil penelitian melalui analisis statistik yang dilakukan oleh Ritonga (2021) menjelaskan bahwa secara parsial penerapan E-PBB di Kabupaten Langkat terhadap PAD. Semakin baik penerapan E-PBB maka PAD Kabupaten Langkat akan ikut meningkat. Selain itu, penerapan E-BPHTB juga memiliki hubungan secara parsial dengan PAD dan berpengaruh secara signifikan terhadap PAD Kabupaten Langkat.

Ritonga (2021) menyatakan bahwa peningkatan PAD dapat mendorong kualitas pembangunan ekonomi yang lebih baik, sehingga tingkat kemiskinan di Kabupaten Langkat akan menurun. Oleh karena itu peningkatan kualitas penerapan E-PBB dan E-BPHTB juga sangat diperlukan karena akan meningkatkan pendapatan asli daerah.

Menurut hasil penelitian dari Wijayanti (2021) yang berjudul “Analisis Penerapan Elektronik Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (E-PBB)” di Kabupaten Magetan menjelaskan bahwa penerapan E-PBB mengakibatkan perubahan model pembayaran yang dilakukan oleh wajib pajak. Model pembayaran ini dibagi menjadi dua yakni *online* dan *offline*. Pengguna sistem pembayaran secara online ini banyak dilakukan oleh masyarakat kota yang memiliki tanah di Magetan. Sedangkan model pembayaran secara *offline* ini banyak digunakan oleh masyarakat yang tinggal di daerah atau desa wilayah Kabupaten Magetan.

Sebelumnya semua pembayaran dilakukan secara manual yaitu dengan menitipkan pada perangkat desa atau datang sendiri ke Bank Jatim. Namun setelah penerapan E-PBB saat ini terdapat pilihan mekanisme pembayaran secara *online* dengan melalui *m-banking*. Pembayaran *online* ini dilakukan dengan memasukkan nomor tagihan yang diberikan melalui akun virtual yang terhubung dengan *m-banking* Bank Jatim. Rata-rata pegawai perkantoran atau pemerintahan yang digaji melalui Bank Jatim dan terhubung dengan *m-banking* akan memilih pembayaran secara *online*.

Wijayanti (2021) menjelaskan bahwa masih terdapat kendala yang dialami dalam penerapan E-PBB di Kabupaten Magetan terutama dalam sistem pembayaran. Hal ini disebabkan oleh kemampuan beradaptasi masyarakat terhadap teknologi yang sebagian besar masih kurang, sehingga penerapan masih dinilai kurang optimal.

Menurut Wijayanti (2021) penerapan E-PBB adalah salah satu bentuk upaya Pemerintah Kabupaten Magetan dalam meningkatkan kualitas pelayanan yang diberikan kepada masyarakat. Pelayanan publik melalui E-PBB di Kabupaten Magetan sudah berlangsung selama 1 tahun. Peningkatan kualitas pelayanan ini bertujuan untuk mempermudah mekanisme pembayaran dan meminimalkan tunggakan PBB-P2 yang masih terjadi Kabupaten Magetan. Terlebih bagi wajib pajak yang tinggal di luar daerah, namun memiliki tanah di Wilayah Kabupaten Magetan.

Dalam penelitian Wijayanti (2021) ini menyebutkan bahwa masih terdapat keluhan terkait penerapan E-PBB. Pelayanan melalui E-PBB ini masih dinilai

kurang praktis karena ada layanan yang mengharuskan wajib pajak datang secara fisik ke kantor guna mencetak bukti setoran. Maka dari itu masih harus ada beberapa pembenahan pada sistem pelayanan, supaya pelayanan melalui E-PBB terus dapat dioptimalkan. Selain sistem pembayaran dan pelayanan, tujuan diterapkannya E-PBB ini juga adalah untuk meningkatkan pendapatan daerah. Namun dalam penelitian ini, Wijayanti (2021) belum memperoleh data yang mendukung pernyataan ini karena terdapat kendala dalam melakukan penelitian. Penelitian ini dilakukan pada saat diberlakukannya PPKM sehingga menjadi sulit untuk mengakses informasi terkait pendapatan.

2.2 Teori/Konsep

2.2.1 Pajak

2.2.1.1 Pengertian Pajak

Secara umum pajak merupakan uang yang dibayarkan oleh warga negara secara teratur sebagai kewajiban yang harus dipenuhi untuk mencapai tujuan bersama sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Pajak yang telah disetorkan kepada negara akan menjadi sumber penerimaan negara yang tidak memberikan imbal balik secara langsung kepada masyarakat. Akan tetapi, penerimaan digunakan untuk membangun kesejahteraan masyarakat.

Menurut Mardiasmo (2019) pajak ialah sebuah kontribusi masyarakat terhadap keuangan negara tanpa menerima manfaat secara langsung dan digunakan untuk pembiayaan umum. Selain itu, Djajadningrat dalam Resmi (2014) menjelaskan bahwa pajak adalah kewajiban masyarakat untuk memberikan bagian

dari kepemilikan ke kas negara karena sebuah keadaan, peristiwa atau perbuatan menurut peraturan yang dapat dipaksakan, namun bukan sebuah sanksi dan tidak terdapat timbal balik dari secara langsung.

Pasal 1 angka (1) UU KUP, menyatakan 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 sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Berdasarkan penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa pajak merupakan sesuatu yang wajib dipenuhi oleh masyarakat sebagai wajib pajak, dalam hal ini adalah membayarkan bagian dari kekayaan mereka. Kewajiban ini dapat dipaksakan kepada setiap warga negara menurut peraturan perundang-undangan, sehingga masyarakat yang sudah memenuhi ketentuan dalam undang-undang harus memenuhi kewajiban tersebut. Walaupun masyarakat tidak secara langsung akan merasakan timbal balik dari kewajiban yang telah mereka lakukan, tetapi pajak yang telah masuk ke kas negara akan ditujukan untuk pembangunan negara dan kesejahteraan masyarakat.

2.2.1.2 Jenis -Jenis Pajak

Mardiasmo (2019) mengelompokkan jenis-jenis pajak menjadi beberapa kategori sebagai berikut.

a. Menurut Golongan

Menurut golongannya pajak dibedakan menjadi :

1) Pajak Langsung

Pajak yang dikenakan kepada wajib pajak dan kewajiban pajak harus dibayarkan sendiri, sehingga tidak dapat digantikan oleh orang lain. Contohnya PPh Pasal 21, PPh Tahunan Orang Pribadi, dan Pajak Penghasilan lainnya.

2) Pajak Tidak Langsung

Pajak yang dibebankan tidak secara berkala melainkan berkaitan dengan suatu peristiwa sehingga pembayaran pajak dapat diwakili oleh pihak lain.

Contoh: Pemungutan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) oleh Pengusaha Kena Pajak atas penyerahan barang atau jasa.

b. Menurut Sifat

Berdasarkan sifatnya, pajak dikelompokkan menjadi 2 (dua), yakni:

1) Pajak Subjektif

Pajak subjektif merupakan pengenaan pajak yang berfokus pada keadaan subjek, sehingga pengenaan akan memperhatikan tentang kemampuan ekonomi wajib pajak. Contoh: jika terdapat subjek pajak yang penghasilannya melebihi batas Penghasilan Tidak Kena Pajak (PTKP), maka akan dikenakan Pajak Penghasilan.

2) Pajak Objektif

Pemungutan pajak objektif lebih memperhatikan keadaan objek, sehingga pengenaan pajak ditentukan menurut besarnya nilai objek pajak tanpa memandang siapa yang dikenakan. Contoh: Konsumen yang membeli barang kena pajak akan dikenakan PPN sebesar 10% dari harga jual.

c. Menurut Wewenang Pemungutan

Menurut wewenang pemungutannya, jenis pajak dibedakan menjadi 2 (dua), antara lain:

1) Pajak Pusat

Kewenangan dalam pemungutan pajak pusat dilakukan oleh Direktorat Jenderal Pajak (DJP) dan pengelolaan pajak dilaksanakan oleh pemerintah pusat. Penerimaan dari pemungutan tersebut digunakan untuk membiayai pengeluaran pemerintah. Contoh: PPN, Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Penjualan atas Barang Mewah, dan PBB P5L.

2) Pajak Daerah

Pajak daerah merupakan pajak yang wewenang pemungutannya dilaksanakan oleh pemerintah daerah berdasarkan peraturan daerah yang hasilnya digunakan sebagai sumber pembiayaan dan pembangunan daerah (Siahaan, 2013). Pasal 1 angka 10 UU PDRD mendefinisikan pajak daerah sebagai kontribusi wajib oleh orang pribadi atau badan kepada daerah yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk sebaik-baiknya kemakmuran rakyat. Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) UU PDRD, mengelompokkan pajak menjadi 2 (dua) yang terlihat pada tabel di bawah.

Tabel II.2 Jenis Pajak Daerah

No	Pajak Provinsi	Pajak Kabupaten/Kota
1	Pajak Kendaraan Bermotor	Pajak Hotel
2	Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor	Pajak Restoran
3	Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor	Pajak Hiburan
4	Pajak Rokok	Pajak Reklame
5	Pajak Air Permukaan	Pajak Penerangan Jalan
6		Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan
7		Pajak Parkir
8		Pajak Air Tanah
9		Pajak Sarang Burung Walet
10		Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan
11		Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Sumber: diolah dari UU PDRD

2.2.1.3 Sistem Pemungutan Pajak

Dalam bukunya Rahayu (2019) menguraikan sistem pemungutan pajak sebagai berikut.

a. *Official Assessment System*

Sistem yang mengatur bahwa pemerintah memiliki kewenangan untuk menentukan besaran pajak terutang, baik pusat maupun daerah. Sedangkan wajib pajak bersifat pasif. *Official assessment system* adalah sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang kepada fiskus untuk menentukan

besarnya utang pajak orang pribadi maupun badan dengan cara menerbitkan Surat Ketetapan Pajak (Judisseno, 1997).

b. *Self Assessment System*

Sistem ini menekankan kepada kepercayaan yang diberikan kepada wajib pajak untuk menghitung, memperhitungkan, menyetorkan, dan melaporkan perpajakannya sendiri.

c. *Withholding System*

Sistem pemungutan dan pemotongan yang dilaksanakan oleh pihak ketiga, akibat transaksi yang dilakukan dengan wajib pajak dengan pihak ketiga. Sistem ini memang menunjuk pihak-pihak tertentu untuk memotong pajak dengan tujuan mempermudah sistem administrasi.

2.2.2 Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

2.2.2.1 Pengertian PBB-P2

Pajak bumi dan bangunan yang selanjutnya disingkat dengan PBB adalah pajak yang dikenakan kepada orang pribadi atau badan atas kepemilikan atau penguasaan untuk memperoleh manfaat suatu bumi dan/atau bangunan. Menurut Mardiasmo (2019) menjelaskan bumi merupakan permukaan tanah dan di bawahnya dan bangunan yakni konstruksi yang dibangun atau melekat pada tanah dan/atau perairan secara tetap.

Pada awalnya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) merupakan pajak yang dikelola oleh pemerintah pusat dan selanjutnya penerimaan akan diberikan kepada daerah dengan proporsi tertentu. Namun tanggal 1 Januari 2014, secara resmi pemerintah menyerahkan wewenang pengelolaan

penerimaan PBB-P2 kepada pemerintah daerah demi meningkatkan akuntabilitas keuangan negara. Berdasarkan Pasal 1 ayat (37) UU UU PDRD mendefinisikan PBB-P2 yakni pajak yang dikenakan pajak atas bumi dan/atau bangunan yang digunakan dan/atau dimiliki oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan untuk perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

PBB-P2 juga dikenakan atas bumi dan bangunan, namun terdapat pengecualian yaitu bumi dan bangunan yang terdapat pada sektor perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Seperti halnya PBB yang dikelola oleh pemerintah pusat sistem pemungutan PBB-P2 juga dilakukan dengan *official assessment system*. Oleh karena itu, pemerintah daerah memiliki hak untuk mengatur mekanisme penetapan PBB-P2 sesuai dengan keadaan daerahnya.

2.2.2.2 Objek Pajak, Subjek Pajak, dan Wajib Pajak

2.2.2.2.1. Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Berdasarkan Pasal 77 ayat (1) UU No 28 Tahun 2009 menjelaskan objek PPB-P2 merupakan bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali daerah untuk perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Objek pajak bumi merupakan permukaan bumi, seperti sawah, tanah pekarangan, lapangan dan segala sesuatu di bawahnya. Sedangkan objek bangunan dapat berupa rumah, gedung, pabrik, dan GOR.

Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 208/PMK.07/2018 mengelompokkan objek PBB-P2 menjadi dua, yakni:

- 1) Objek pajak umum merupakan objek pajak yang memiliki bentuk secara umum dengan luas tanah yang memenuhi kriteria tertentu. Kriteria tersebut

dibedakan sebagai objek pajak umum standar dan objek pajak umum non-standar.

- 2) Objek pajak khusus adalah objek pajak dengan konstruksi khusus atau keberadaannya memiliki makna tersendiri. Contoh: jalan tol, galangan kapal, lapangan golf, pabrik semen, dan tempat rekreasi.

Terdapat beberapa objek yang dikecualikan dari pengenaan PBB-P2, seperti yang telah diuraikan dalam Pasal 77 ayat (3) UU No UU PDRD yaitu objek yang:

- 1) digunakan menyelenggarakan pemerintahan;
- 2) digunakan untuk tempat sosial, ibadah, pendidikan, kebudayaan nasional, dan kesehatan demi kepentingan masyarakat;
- 3) digunakan untuk makam, peninggalan kuno, atau sejenisnya;
- 4) merupakan hutan lindung, hutan konservasi, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan milik desa, dan tanah negara yang belum dibebani hak;
- 5) dimanfaatkan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat atas asas timbal balik; dan
- 6) sebagai tempat suatu badan atau perwakilan lembaga internasional sesuai Peraturan Menteri Keuangan.

2.2.2.2.2. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Pasal 78 ayat (1) UU PDRD mendefinisikan subjek pajak PBB-P2 adalah orang pribadi atau badan hukum yang sebenarnya mempunyai hak atas bumi dan/atau memanfaatkan bumi dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memanfaatkan bangunan. Berdasarkan pasal tersebut, setiap orang atau badan yang

memenuhi salah satu atau lebih dari kriteria yang telah dijelaskan dalam Pasal 78 ayat (1) dapat disebut subjek pajak.

2.2.2.2.3. Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Berdasarkan penjelasan Kementerian Sekretariat Negara Republik Indonesia dalam Rahayu (2019) mengatakan wajib pajak adalah orang pribadi atau badan yang terdiri dari pembayaran, pemotongan, dan pemungutan pajak yang memiliki hak dan kewajiban sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.

2.2.2.3 Mekanisme Pemungutan PBB-P2

Dalam Pasal 1 angka 49 UU PDRD menjelaskan bahwa pemungutan merupakan serangkaian kegiatan mulai dari pendataan objek dan subjek pajak atau retribusi, perhitungan besaran pajak atau retribusi terhutang, sampai dengan penagihannya kepada wajib pajak atau wajib retribusi, dan juga pengawasan atas kegiatan tersebut. Pelaksanaan pemungutan PBB-P2 diatur lebih lanjut menurut Peraturan Daerah dan Peraturan Bupati/Walikota.

Menurut Peraturan Bupati Nomor 46 Tahun 2012 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Bupati Nomor 23 Tahun 2017, pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Magelang dilakukan oleh Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD). Secara umum mekanisme pemungutan terdiri dari :

1. Pendaftaran dan Pendataan;
2. Penilaian;
3. Penetapan;
4. Pembayaran; dan

5. Penyetoran.

2.2.2.3.1. Pendaftaran dan Pendataan

Pendaftaran dan pendataan merupakan kegiatan menghimpun data terkait objek dan subjek pajak. Dalam pelaksanaan pendaftaran dan pendataan ini BPPKAD akan dibantu oleh Lurah dan Kepala Desa. Dalam hal ini, Wajib Pajak mendaftarkan objek pajak dengan mengisi formulir Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) dan/atau Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak (L-SPOP). Pendaftaran harus menyertakan permohonan tertulis dari wajib pajak dan bukti kepemilikan objek. SPOP dan/atau L-SPOP dapat diambil secara mandiri oleh wajib pajak atau dapat dikirimkan oleh petugas BPPKAD.

SPOP dan/atau L-SPOP yang sudah terisi dengan jelas, benar, lengkap, dan sudah ditandatangani oleh wajib pajak disampaikan kepada Kepala Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD). Wajib Pajak dapat menunjuk kuasanya dalam melakukan pendaftaran objek dan subjek pajak dengan melampirkan surat kuasa bermeterai dan fotokopi KTP. Kemudian petugas dalam hal ini adalah pegawai BPPKAD akan mencatat SPOP dan/atau L-SPOP yang telah dikembalikan kepada petugas. Apabila terdapat perubahan data, maka wajib pajak diperkenankan untuk mengisi kembali SPOP dan/atau L-SPOP sebagai pembetulan.

2.2.2.3.2. Penilaian

Penilaian dilakukan untuk menetapkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Pasal 8 ayat (1) Peraturan Bupati Kabupaten Magelang Nomor 46 Tahun 2012

s.t.d.t.d Peraturan Bupati Nomor 23 Tahun 2017, menjelaskan cara penilaian dengan:

1) Penilaian massal

NJOP bumi dihitung dari nilai indikasi rata-rata yang ditentukan di setiap Zona Nilai Tanah (ZNT). NJOP bangunan dihitung dari Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB).

2) Penilaian individu

Penilaian yang diterapkan pada objek pajak umum yang bernilai tinggi atau objek pajak khusus.

Dalam menentukan besaran NJOP digunakan juga 3 (tiga) pendekatan yaitu pendekatan data pasar, pendekatan biaya, dan pendekatan kapitalisasi pendapatan.

2.2.2.3.3. Penetapan

Berdasarkan SPOP dan/atau L-SPOP yang sudah tercatat akan diterbitkan SPPT oleh Kepala BPPKAD. Penerbitan SPPT akan secara massal pada setiap masa pajak dan disampaikan kepada Wajib Pajak. Selain itu, Kepala BPPKAD juga mencetak Daftar Himpunan Ketetapan Pajak (DHKP) untuk disesuaikan dengan data SPPT. Penyampaian SPPT dan/atau SKPD kepada Wajib Pajak dapat dilakukan dengan cara:

- 1) diambil langsung ke Kantor BPPKAD;
- 2) Petugas BPPKAD menyampaikan secara kolektif kepada kecamatan dan kelurahan/desa; dan
- 3) Kepala desa/lurah melaporkan penyampaian SPPT dan/atau SKPD secara berkala kepada BPPKAD.

2.2.2.3.4. Pembayaran

SPPT dan/atau SKPD yang telah jatuh tempo (paling lama 6 bulan sejak diterima oleh Wajib Pajak) harus dibayar atau dilunasi oleh Wajib Pajak. Pembayaran dapat dilakukan oleh masing-masing Wajib Pajak atau melalui petugas yang ditunjuk secara resmi melalui tempat-tempat yang telah ditunjuk (seperti Bank Jateng). Petugas yang ditunjuk tersebut yang dimaksud adalah Camat, Lurah, dan Kepala Desa.

2.2.2.3.5. Penyetoran

Kas ataupun pembayaran yang sudah diterima harus disetorkan ke Kas Umum Daerah paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah batas pembayaran oleh BPPKAD.

2.2.2.4 Tarif PBB-P2

Pasal 80 ayat (1) UU PDRD menyebutkan bahwa tarif PBB-P2 ditetapkan sebesar 0.3% (nol koma tiga persen). Selanjutnya, dinyatakan pada Pasal 80 ayat (2) bahwa tarif PBB-P2 dapat ditetapkan dengan Peraturan Daerah, yang berarti bahwa setiap daerah diberikan wewenang untuk menetapkan kembali tarif PBB-P2 sesuai dengan keadaan daerah.

Dalam Pasal 6 huruf (a) dan huruf (b) Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 10 Tahun 2012 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, mengatur bahwa tarif PBB-P2 adalah sebagai berikut:

- a. Untuk Nilai Jual Objek Pajak Pajak (NJOP) Rp1.000.000.000 (satu miliar) atau lebih, maka tarif pajak sebesar 0.2% (nol koma dua persen).
- b. Untuk Nilai Jual Objek Pajak Pajak (NJOP) kurang dari Rp1.000.000.000 (satu miliar), maka dikenakan tarif sebesar 0.1% (nol koma satu persen).

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) merupakan dasar pengenaan PBB-P2 yang mana akan ditentukan melalui penilaian. Besaran NJOP akan ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun sekali oleh pemerintah daerah dengan Peraturan Daerah. NJOP juga dapat ditetapkan setiap tahun melihat kondisi perkembangan daerah. Perhitungan pajak adalah sebagai berikut.

$$\text{Pajak Terutang} = \text{Tarif PBB-P2} \times \text{Dasar Pengenaan Pajak}$$

Dasar pengenaan pajak yang digunakan dalam perhitungan terlebih dahulu harus dikurangkan dengan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) yang telah ditetapkan melalui peraturan daerah. Dalam hal ini besaran NJOPTKP Kabupaten Magelang adalah Rp10.000.000 untuk setiap Wajib Pajak.

2.2.3 Elektronik Pajak Bumi dan Bangunan

2.2.3.1 Pengertian E-PBB

Elektronik Pajak Bumi dan Bangunan yang sering disingkat menjadi E-PBB merupakan suatu sistem informasi pengelolaan PBB yang berbasis teknologi komunikasi yang dapat diakses oleh Wajib Pajak. E-PBB merupakan salah satu proyeksi *Electronic Government (e-government)* yang telah diterapkan oleh beberapa pemerintah daerah sebagai sarana dalam pelayanan. Berdasarkan Instruksi Presiden Nomor 3 tahun 2003 tentang Kebijakan dan Strategi Nasional Pengembangan *e-government* di Indonesia, menjabarkan bahwa tujuan pengembangan *e-government* untuk meningkatkan kualitas layanan publik secara efektif dan efisien, sehingga pelayanan yang optimal dapat dirasakan oleh masyarakat luas. Tujuan lain adalah untuk membangun sistem manajemen dan proses kerja yang lebih baik serta dapat memperlancar transaksi dan layanan.

2.2.3.2 Komponen E-PBB

PT Telkom dalam Husnia (2016) menyebutkan 6 (enam) komponen E-PBB, yaitu:

a. Pendataan PBB-P2

Aktivitas mencatat data PBB-P2 berdasarkan formulir SPOP dan/atau L-SPOP yang telah diisi oleh wajib pajak dan dikembalikan kepada pegawai pajak.

b. Penilaian PBB-P2

Kegiatan menentukan dan menetapkan Nilai Jual Objek Pajak yang menjadi dasar pengenaan PBB-P2.

c. Penetapan PBB-P2

Perhitungan besaran pajak terutang Wajib Pajak yang didasarkan pada SPOP dan/atau L-SPOP dengan disesuaikan dasar pengenaan pajak. Perhitungan akan menjadi dasar penerbitan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) atau Surat Ketetapan Pajak (STP) PBB-P2.

d. Penagihan PBB-P2

Tindakan menagih atas utang pajak yang telah ditetapkan sebelumnya kepada wajib pajak sesuai Surat Pemberitahuan atau pun Surat Ketetapan Pajak yang diterbitkan oleh pegawai pajak.

e. Pembayaran PBB-P2

Pemenuhan kewajiban wajib pajak atas utang pajak yang telah ditetapkan dengan menyetorkan sejumlah uang.

f. Pelayanan PBB-P2

Kegiatan memberikan informasi kepada wajib pajak dan menampung pendapat dari Wajib Pajak terkait dengan PBB-P2.

Komponen – komponen di atas menunjukkan beberapa tahapan yang ada dalam mekanisme pemungutan PBB-P2 sesuai dengan ketentuan. Komponen-komponen juga menunjukkan bahwa E-PBB menyediakan pelayanan mengenai PBB-P2 kepada wajib pajak dengan lengkap. Keberhasilan optimalisasi penerapan E-PBB juga dipengaruhi oleh wajib pajak dan fiskus dalam hal penguasaan pengoperasian E-PBB.

2.2.4 Kepatuhan Wajib Pajak

Kepatuhan wajib pajak merupakan sikap taat untuk memenuhi kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, mulai dari pendaftaran hingga sampai pada tahap pelunasan. Menurut Chaizi (2005, dikutip dalam Sony Devano dan Siti Kurnia Rahayu, 2006), kepatuhan wajib pajak dapat dilihat dari tingkat kemauan untuk mendaftarkan diri, ketepatan waktu dalam mengembalikan Surat Pemberitahuan, ketepatan dalam melakukan perhitungan dan pembayaran pajak terutang.

Sedangkan, Keputusan Menteri Keuangan yang kemudian disingkat KMK Nomor 544/KMK.04/2000, menguraikan wajib pajak yang dikategorikan sebagai wajib pajak yang patuh apabila memenuhi kriteria berikut:

- a. Tepat waktu dalam menyampaikan Surat Pemberitahuan dalam dua tahun terakhir.

- b. Tidak terdapat tunggakan, kecuali sudah mendapatkan izin dari Menteri Keuangan untuk mengangsur atau pun menunda pembayaran.
- c. Tidak pernah mendapat hukuman terlebih hukuman pidana dalam jangka waktu sepuluh tahun.
- d. Wajib Pajak yang membuat laporan keuangan, maka harus di audit oleh akuntan publik dengan pendapat wajar tanpa pengecualian.
- e. Merupakan Wajib Pajak Kriteria tertentu bagi yang laporan keuangannya tidak diaudit oleh akuntan publik, namun memenuhi kriteria (a), (b), dan (c).

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa kepatuhan wajib pajak bergantung pada partisipasi aktif dari wajib untuk memenuhi kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan. Selain kesadaran wajib pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakan, kepatuhan wajib pajak juga dipengaruhi oleh budaya lingkungan sekitar, kualitas pelayanan yang diberikan, pengawasan dan kontrol dari pemerintah, dan sikap dalam diri (Widiastuti, 2014). Tingkat pelayanan tentu menjadi salah satu faktor penting bagi tingkat kepatuhan wajib pajak.