

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1. Pajak Daerah

Pemerintah daerah diberi kewenangan untuk mengurus dan mengatur rumah tangganya sendiri, sehingga pemerintah daerah dapat memungut pajak daerah untuk menjadi salah satu sumber pendapatan dalam melaksanakan keperluan daerah demi kemakmuran rakyat. Pajak daerah diatur dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah dan ketentuan pemungutan lebih lanjut diatur dalam Peraturan Daerah (Perda) masing-masing daerah. Ketentuan mengenai pajak daerah perlu diatur oleh masing-masing daerah dikarenakan pemungutan pajak daerah terbatas pada penguasaan wilayah administrasi serta adanya kondisi dan pembatas untuk setiap daerah yang tidak dapat disamaratakan ke seluruh daerah.

Berdasarkan Pasal 1 angka 21 UU HKPD, pajak daerah diberi definisi sebagai berikut:

Pajak Daerah, yang selanjutnya disebut Pajak adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Undang-undang HKPD membagi pajak daerah menjadi dua jenis pajak, yaitu pajak provinsi dan pajak kabupaten/kota. Pembagian jenis pajak daerah didasari oleh pihak pemungutnya, di mana pajak provinsi dipungut oleh pemerintah provinsi, sedangkan pajak kabupaten/kota dipungut oleh pemerintah kabupaten/kota. Adapun pembagian jenis pajak daerah berdasarkan UU HKPD Pasal 2 disajikan pada tabel berikut.

Tabel II.1 Jenis Pajak Daerah

Pajak Provinsi (UU HKPD Pasal 2 ayat (1))	Pajak Kabupaten/Kota (UU HKPD Pasal 2 ayat (2))
Pajak Kendaraan Bermotor	Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan
Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor	Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
Pajak Alat Berat	Pajak Barang dan Jasa Tertentu
Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor	Pajak Reklame
Pajak Air Permukaan	Pajak Air Tanah
Pajak Rokok	Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan
Opsen Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan	Pajak Sarang Burung Walet
	Opsen Pajak Kendaraan Bermotor
	Opsen Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor

Sumber: diolah dari UU HKPD (2022)

Pengenaan tarif pajak daerah setiap daerah berbeda-beda dan diatur dalam Perda masing-masing daerah. Pengenaan tarif pajak daerah memperhatikan batas maksimal tarif tiap jenis pajak daerah yang telah ditetapkan pada UU HKPD, kecuali pajak rokok yang tarifnya telah ditetapkan sebesar 10% untuk semua daerah.

UU HKPD menetapkan batas maksimal untuk tiap jenis pajak daerah sesuai pada tabel berikut.

Tabel II.2 Tarif Pajak Daerah

Jenis Pajak Daerah	Tarif
Pajak Provinsi Pajak Kendaraan Bermotor Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor Pajak Alat Berat Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor Pajak Air Permukaan Pajak Rokok Opsen Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan	maksimal 10% maksimal 20% maksimal 0,2% maksimal 10% maksimal 20% 10% 25% dari pajak terutang
Pajak Kabupaten/Kota Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Pajak Barang dan Jasa Tertentu Pajak Reklame Pajak Air Tanah Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan Pajak Sarang Burung Walet Opsen Pajak Kendaraan Bermotor Opsen Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor	maksimal 0,5% maksimal 5% maksimal 75% maksimal 25% maksimal 20% maksimal 20% maksimal 10% 66% dari pajak terutang 66% dari pajak terutang

Sumber: diolah dari UU HKPD (2022)

Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah menyatakan pemungutan pajak daerah dapat dilakukan 2 cara, yaitu *Self Assesment System* dan *Official Assesment System*. Pemungutan pajak daerah dengan *Self Assesment System* dilakukan atas dasar kepercayaan pemerintah kepada wajib pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan secara mandiri pajak terutangnya menggunakan surat pemberitahuan pajak terutang. Pemungutan pajak daerah dengan *Official Assesment System* dilakukan dengan penetapan pajak terutang oleh kepala daerah melalui surat ketetapan pajak daerah (SKPD) atau dokumen lain yang setara lalu

wajib pajak membayar pajak terutang. Berdasarkan UU Nomor 1 Tahun 2022, sistem pemungutan pajak dibagi berdasarkan jenis pajak daerah.

Tabel II.3 Jenis Pajak Daerah Berdasarkan Sistem Pemungutan

<i>Self Assesment System</i>	<p>Pajak Provinsi Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor Pajak Rokok Opsen Pajak MBLB Pajak Kabupaten/Kota BPHTB Pajak Barang dan Jasa Tertentu Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan Pajak Sarang Burung Walet</p>
<i>Official Assesment System</i>	<p>Pajak Provinsi Pajak Kendaraan Bermotor Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor Pajak Alat Berat Pajak Air Permukaan Pajak Kabupaten/Kota Pajak Bumi dan Bangunan P2 Pajak Reklame Pajak Air Tanah Opsen PKB Opsen BBNKB</p>

Sumber: diolah penulis dari UU HKPD (2022)

2.2. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

2.2.1. Pengertian PBB-P2

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) berdasarkan Pasal 1 angka 33 UU Nomor 1 Tahun 2022 adalah Pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan.

Bumi yang dimaksud merupakan permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman, misalnya tanah, sawah, pekarangan, dan lain-lain. Sementara

bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap di atas permukaan Bumi dan di bawah permukaan Bumi, misalnya rumah tapak, gedung bertingkat, rumah sakit, pusat perbelanjaan, dan lain-lain.

PBB-P2 memiliki sifat kebendaan dan merupakan salah satu jenis pajak objektif karena perhitungan besaran pajak terutang tidak ditentukan berdasarkan kondisi Wajib Pajak melainkan berdasarkan kondisi dan sifat objek pajaknya.

2.2.2. Objek, Subjek dan Wajib Pajak PBB-P2

Objek PBB-P2 sesuai yang diatur dalam Pasal 38 UU Nomor 1 Tahun 2022 adalah Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Bumi yang dimaksud termasuk permukaan Bumi hasil kegiatan reklamasi atau pengurukan.

Subjek dan Wajib Pajak PBB-P2 diatur dalam Pasal 39 UU Nomor 1 Tahun 2022, yaitu orang pribadi atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan/atau memperoleh manfaat atas Bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas Bangunan.

2.2.3. Dasar Pengenaan dan Tarif PBB-P2

Pasal 40 UU Nomor 1 Tahun 2022 mengatur dasar pengenaan PBB-P2 adalah nilai jual objek pajak (NJOP) yang ditetapkan oleh kepala daerah berdasarkan proses penilaian. NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai

perolehan baru, atau NJOP pengganti. NJOP ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu.

Penetapan tarif PBB-P2 diatur dalam Pasal 41 UU Nomor 1 Tahun 2022 yang menerangkan bahwa tarif PBB-P2 ditetapkan paling tinggi 0,5% (nol koma lima persen). Ketentuan lebih lanjut mengenai pengenaan tarif PBB-P2 diatur dan ditetapkan oleh masing-masing pemerintah daerah melalui peraturan daerah.

2.2.4. Perhitungan Besaran Pokok PBB-P2, Saat, dan Tempat Terutang PBB-P2

Pasal 42 UU Nomor 1 Tahun 2022 mengatur besaran pokok PBB-P2 dihitung dengan cara mengalikan tarif dengan dasar pengenaan PBB-P2, yaitu NJOP. NJOP yang digunakan untuk perhitungan PBB-P2 ditetapkan paling rendah 20% dan paling tinggi 100% dari NJOP setelah dikurangi dengan nilai jual objek pajak tidak kena pajak (NJOPTKP) yang ditetapkan paling sedikit sebesar Rp10.000.000,00. Saat penentuan perhitungan PBB-P2 yang terutang adalah menurut keadaan objek PBB-P2 pada tanggal 1 Januari. Adapun tempat PBB-P2 terutang adalah di wilayah daerah letak objek PBB-P2.

2.3. Potensi Penerimaan PBB-P2

Mardiasmo (2000) mendefinisikan potensi penerimaan pajak daerah sebagai kekuatan yang dimiliki suatu daerah untuk menghasilkan sejumlah penerimaan tertentu. PBB-P2 yang menjadi bagian dari penerimaan pajak daerah memiliki potensi yang dapat menjadi salah satu senjata untuk meningkatkan penerimaan daerah, khususnya penerimaan dari pajak daerah. Hal tersebut dibuktikan oleh hasil

penelitian Hariyadi (2002) dalam Nurhayati (2015) yang menguraikan peningkatan pengelolaan pajak daerah dan retribusi daerah sesuai dengan potensinya akan memberikan tambahan pendapatan asli daerah, akan tetapi jika tidak diketahui potensinya akan membuat kerugian karena potensinya tidak dimanfaatkan secara maksimal.

Potensi penerimaan PBB-P2 dan pajak daerah lainnya dapat diketahui dengan melakukan identifikasi dan penilaian. Menurut Davey (1988) dalam Azima (2015), terdapat empat kriteria untuk menilai potensi pajak daerah yaitu:

1. Kecukupan dan Elastisitas

Kecukupan dan elastisitas adalah kemampuan untuk meningkatkan penerimaan agar dapat menutup kenaikan pengeluaran pemerintah dan dasar pengenaan pajaknya berkembang dengan sendirinya.

Elastisitas memiliki dua dimensi yaitu:

- a. Pertumbuhan potensi dari dasar pengenaan pajak itu sendiri.
- b. Sebagai kemudahan untuk memungut pertumbuhan pajak tersebut.

Elastisitas dapat diukur dengan membandingkan hasil penerimaan selama beberapa tahun dengan perubahan-perubahan dalam indeks harga, penduduk, dan pendapatan nasional per kapita.

2. Keadilan

Keadilan yang dimaksud adalah prinsip bahwa pengeluaran pemerintah dipikul oleh semua golongan masyarakat sesuai dengan kekayaan dan kesanggupan masing-masing golongan.

3. Kemampuan Administrasi

Kemampuan administrasi yang dimaksud adalah waktu yang diberikan dan biaya yang dikeluarkan dalam menetapkan dan memungut pajak sebanding dengan hasil yang mampu dicapai.

4. Kesepakatan Politis

Kesepakatan politis diperlukan dalam pengenaan pajak, penetapan tarif, memutuskan siapa yang harus membayar dan bagaimana pajak tersebut ditetapkan dan memberikan sanksi bagi yang melanggarnya.

2.4. Target Pendapatan PBB-P2

PBB-P2 sebagai salah satu sumber penerimaan pemerintah daerah memiliki angka target pendapatan untuk menentukan seberapa efektif dan efisien kinerja pemerintah daerah dalam menghimpun penerimaan PBB-P2. Menurut Mardiasmo (2002), target pendapatan daerah merupakan hasil perhitungan pendapatan daerah secara minimal dicapai dalam satu tahun anggaran.

Angka target pendapatan PBB-P2 yang ditetapkan oleh setiap daerah akan mencerminkan perkiraan pendapatan PBB-P2 dalam daerah tersebut, sehingga penentuan angka target pendapatan PBB-P2 harus dapat dipertanggungjawabkan. Perkiraan pendapatan PBB-P2 dalam suatu daerah dapat dipertanggungjawabkan apabila dalam penyusunan dan penentuannya dilakukan perhitungan berdasarkan faktor-faktor berikut (Mardiasmo, 2002):

1. Realisasi penerimaan pendapatan PBB-P2 dari tahun anggaran yang lalu dengan memperlihatkan faktor pendukung yang menyebabkan tercapainya realisasi tersebut dan faktor-faktor yang menghambatnya.

2. Kemungkinan pencairan jumlah tunggakan tahun-tahun sebelumnya yang diperkirakan dapat ditagih minimal 35% dari tunggakan sampai dengan tahun berlalu.
3. Data potensi objek pajak dan estimasi perkembangan dari perkiraan penerimaan dan penetapan tahun berjalan minimal 80% dari penetapan.
4. Kemungkinan adanya perubahan atau penyesuaian keseragaman dan dari penyempurnaan sistem pemungutan.
5. Keadaan sosial ekonomi dan tingkat kesadaran masyarakat selaku wajib pajak.
6. Perkembangan tersedianya sarana dan prasarana serta biaya pungutan.