

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Atas Pajak

2.1.1 Pengertian Pajak

Sejak pajak mulai diperhitungkan sebagai salah satu pemasukan yang paling penting bagi sebuah Negara, banyak ahli ekonomi yang mengemukakan pendapatnya tentang definisi pajak. Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, 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.

Sedangkan pajak menurut Prof. Dr. Rochmat Soemitro, SH., dalam penelitian (Choirah, 2019) yaitu pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang-Undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal (kontra pretasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

Menurut (Dewi, 2024) pajak bermula dari adanya istilah “ajeg” dalam bahasa jawa yang diartikan sebagai pungutan berkala dan teratur pada waktu tertentu. Sejalan dengan rutinitas yang terjadi di masyarakat, istilah tersebut berangsur berubah menjadi pa-ajeg, sehingga pa-ajeg dapat diartikan sebagai tarikan atau pungutan kepada masyarakat yang dilakukan

oleh negara secara teratur/rutin terhadap hasil bumi.

Pajak juga merupakan alat bagi pemerintah dalam mencapai tujuan untuk mendapatkan penerimaan baik yang bersifat langsung maupun tidak langsung dari masyarakat guna membiayai pengeluaran rutin serta pembangunan nasional dan ekonomi masyarakat (Nasrulloh Huda & Wicaksono, 2021). Berdasarkan dari definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa pajak adalah iuran rakyat kepada negara dengan imbalan yang diberikan secara tidak langsung (umum) oleh pemerintah, gunanya untuk membiayai kebutuhan pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan negara dan dapat digunakan sebagai sarana untuk mengatur di bidang sosial ekonomi. Sebagai warga negara yang baik kita mempunyai kewajiban yang harus dipenuhi sebagai warga negara yakni dengan membayar pajak. Pemerintah dapat memaksa wajib pajak untuk memenuhi kewajibannya dengan menggunakan surat paksa dan sita. Kelalaian dan pelanggaran yang dilakukan oleh wajib pajak dapat dikenakan hukuman atau sanksi berupa denda maupun kurungan penjara. Ciri-ciri pajak (Ndruru et al., 2022):

1. Pajak dipungut oleh negara (baik pusat maupun daerah) berdasarkan undang-undang serta aturan pelaksanaannya.
2. Pembayaran pajak harus masuk kedalam kas negara.
3. Dalam pembayaran pajak tidak ditunjukkan adanya kontraprestasi individu oleh pemerintah (tidak ada imbalan langsung yang diperoleh pembayar pajak).

4. Pajak diperuntukkan bagi pengeluaran-pengeluaran pemerintah, yang bila dari pemasukannya masih terdapat surplus, maka dipergunakan untuk membiayai investasi publik.
5. Pajak dapat pula membiayai tujuan yang tidak *budgetair*, yaitu fungsi mengatur.

2.1.2 Fungsi Pajak

Pajak mempunyai peranan yang sangat penting, khususnya didalam pelaksanaan pembangunan karena pajak merupakan sumber pendapatan negara untuk membiayai semua pengeluaran. Secara umum fungsi pajak yang dikenakan kepada masyarakat mempunyai empat fungsi yaitu sebagai berikut (Ndruru et al., 2022):

1. Fungsi Finansial (*budgetair*), Fungsi ini disebut juga sebagai fungsi fiskal (*fiscal function*) yaitu suatu fungsi dimana pajak dipergunakan sebagai alat untuk memasukkan dana secara optimal ke kas negara berdasarkan Undang-Undang perpajakan yang berlaku. Fungsi ini disebut fungsi utama karena fungsi inilah yang secara historis pertama kali timbul. Disini pajak merupakan sumber pembiayaan negara yang terbesar.
2. Fungsi Pengatur (*Regulerend*), Fungsi ini mempunyai pengertian yang berarti bahwa pajak dapat disajikan sebagai instrumen untuk mencapai tujuan tertentu. Sebagai contoh ketika pemerintah ingin melindungi industri dalam negeri maka pemerintah menetapkan perubahan bea impor yaitu dengan menurunkan batas bea masuk barang impor.

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 antara lain dengan jalan mengatur peredaran uang di masyarakat, pemungutan pajak, penggunaan pajak yang efektif.
4. Fungsi redistribusi pendanaan, 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.

2.1.3 Pengelompokan Pajak

Menurut (Sianturi, 2024) pajak dikelompokkan menjadi tiga bagian yaitu sebagai berikut :

1. Jenis-jenis Pajak Menurut Golongannya
 - a. Pajak Langsung (*direct tax*) adalah pajak yang harus dipikul sendiri oleh wajib pajak dan tidak dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain. Sebagai contoh : Pajak Penghasilan (PPh).
 - b. Pajak Tidak Langsung (*indirect tax*) adalah pajak yang dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain. Sebagai contoh: Pajak Pertambahan Nilai (PPN).
2. Jenis-jenis Pajak Menurut Sifatnya
 - a. Pajak Subjektif adalah pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subjeknya, dengan ini artinya memerhatikan keadaan diri

wajib pajak. Contoh: Pajak Penghasilan (PPH).

- b. Pajak Objektif adalah pajak yang berpangkal pada objeknya, tanpa memerhatikan keadaan diri wajib pajak. Contoh: Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah.
3. Jenis-jenis Pajak Menurut Lembaga Pemungutnya
 - a. Pajak Pusat adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara. Contoh: Pajak penghasilan (PPH), Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Penjualan atas Barang Mewah dan Bea Materai.
 - b. Pajak daerah adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah. Contoh: Pajak Bumi dan Bangunan, Pajak Restoran, Pajak Kendaraan Bermotor, Pajak Hotel dan Pajak Hiburan.

2.1.4 Tata Cara Pemungutan Pajak

Dalam tata cara pemungutan pajak ini, ada beberapa hal yang perlu diketahui menurut (Rohmah, 2024) yaitu sebagai berikut :

1. Stelsel nyata (*Riel stelsel*) merupakan pengenaan pajak didasarkan pada objek yang nyata, sehingga pemungutannya baru, dapat dilakukan pada akhir tahun.
2. Stelsel Anggapan (*Fictive Stelsel*) merupakan pengenaan pajak didasarkan pada suatu tanggapan yang diatur oleh undang-undang.
3. Stelsel Campuran merupakan kombinasi antara stelsel nyata dan stelsel anggapan. Pada awal tahun, besarnya pajak dihitung berdasarkan

suatu anggaran, kemudian diakhiri tahun besarnya pajak disesuaikan dengan keadaan yang sebenarnya. Apabila besarnya pajak menurut kenyataan lebih besar daripada pajak menurut anggaran, maka wajib pajak harus menambah, sebaliknya jika lebih kecil kelebihannya dapat diminta kembali.

2.2 Tinjauan Atas Pajak Daerah

Pajak daerah menurut Pasal 1 Ayat 21 Undang - Undang Nomor 1 Tahun 2022, Pajak daerah 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. Fungsi Pajak Daerah adalah sebagai berikut :

1. Fungsi Finansial (*Budgetair*), pajak sebagai sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya.
2. Fungsi Pengatur (*Regulerend*), Pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi. Contoh:
 - a. Pajak yang tinggi dikenakan terhadap minuman keras untuk mengurangi konsumsi minuman keras.
 - b. Pajak yang tinggi dikenakan terhadap barang-barang mewah untuk mengurangi gaya hidup konsumtif.
 - c. Tarif pajak untuk ekspor sebesar 0% untuk mendorong ekspor produk Indonesia di pasaran dunia.

Dalam Pasal 1 ayat (23) Undang-Undang Nomor 1 tahun 2022 Subjek pajak daerah adalah orang pribadi atau Badan yang dapat dikenakan pajak. Subjek dari beberapa jenis pajak daerah adalah:

1. Pajak Provinsi, terdiri dari:
 - a. Subjek Pajak Kendaraan Bermotor adalah orang pribadi atau Badan yang memiliki dan/atau menguasai Kendaraan Bermotor.
 - b. Subjek Pajak Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor adalah orang pribadi atau Badan yang dapat menerima penyerahan Kendaraan Bermotor.
 - c. Subjek Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor adalah konsumen bahan bakar kendaraan bermotor.
 - d. Subjek Pajak Air Permukaan adalah orang pribadi atau Badan yang dapat melakukan pengambilan dan/atau pemanfaatan Air Permukaan.
 - e. Subjek Pajak Rokok adalah konsumen rokok.
2. Pajak Kabupaten/Kota, terdiri dari:
 - a. Subjek Pajak Hotel adalah orang pribadi atau Badan yang melakukan pembayaran kepada orang pribadi atau Badan yang mengusahakan Hotel.
 - b. Subjek Pajak Restoran adalah orang pribadi atau Badan yang membeli makanan dan/atau minuman dari Restoran.
 - c. Subjek Pajak Hiburan adalah orang pribadi atau Badan yang menikmati hiburan.

- d. Subjek Pajak Reklame adalah orang pribadi atau Badan yang menggunakan reklame.
- e. Subjek Pajak Penerangan Jalan adalah orang pribadi atau Badan yang dapat menggunakan tenaga listrik.
- f. Subjek Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan adalah orang pribadi atau Badan yang dapat mengambil Mineral Bukan Logam dan Batuan.
- g. Subjek Pajak Parkir adalah orang pribadi atau Badan yang melakukan parkir kendaraan bermotor.
- h. Subjek Pajak Air Tanah adalah orang pribadi atau Badan yang melakukan pengambilan dan pemanfaatan Air Tanah.
- i. Subjek Pajak Sarang Burung Walet adalah orang pribadi atau Badan yang melakukan pengambilan dan/atau mengusahakan Sarang Burung Walet.
- j. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah 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.
- k. Subjek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

2.3 Tinjauan Atas Pendapatan Asli Daerah

Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah “Pendapatan Asli Daerah (PAD), yaitu pendapatan yang diperoleh daerah dan dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan”, (Siahaan, 2005). Daerah perlu memiliki kemampuan dalam mengelola dan mengatur pendapatan yang berasal dari kekayaan yang dimiliki oleh daerah tersebut (Asmandani, 2022). Pada Undang-undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, maka sumber-sumber penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) terdiri dari:

1. Pajak Daerah.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, pajak daerah 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.

2. Retribusi Daerah

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, Retribusi Daerah, adalah pungutan Daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau Badan.

3. Hasil Pengolahan Kekayaan Daerah Yang Dipisahkan.

Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dibentuk dan didirikan oleh pemerintah daerah berdasarkan undang-undang dan peraturan daerah dengan tujuan dan sasaran yang jelas yaitu sebagai alat pengembangan usaha daerah sekaligus merupakan salah satu sumber pendapatan pemerintah daerah.

4. Lain-lain Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang sah meliputi hasil penjualan barang milik daerah, jasa giro, pendapatan bunga dan keuntungan selisih nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing.

Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan sumber pendanaan yang dikelola oleh pemerintah daerah untuk mencapai tujuan kesejahteraan masyarakat. Peningkatan PAD berperan dalam mengurangi ketergantungan pemerintah daerah terhadap pemerintah pusat dan memperkuat kemandirian daerah sebagai wujud otonomi daerah. Kontribusi PAD terhadap pendapatan daerah sangat krusial karena membantu mendanai pembangunan daerah. Peningkatan pendapatan daerah yang berasal dari PAD dapat mempengaruhi kualitas kemampuan pemerintah daerah dalam melaksanakan program, pelayanan, serta kegiatan pembangunan. (Sandyah Putri, 2022)

Pendapatan Asli Daerah (PAD) memiliki peran penting dalam pembiayaan pembangunan daerah, sesuai dengan potensi yang dimiliki oleh setiap daerah. Peningkatan penerimaan PAD dapat meningkatkan kapasitas keuangan daerah. Dalam konteks perekonomian daerah yang semakin

terintegrasi dengan perekonomian nasional dan internasional, kemampuan daerah untuk mengoptimalkan sumber-sumber penerimaan PAD menjadi semakin penting. Sumber-sumber PAD ini meliputi penerimaan dari pajak daerah dan retribusi daerah. PAD juga dapat digunakan sebagai indikator untuk menilai tingkat ketergantungan suatu daerah terhadap pemerintah pusat. Secara prinsip semakin besar kontribusi Pendapatan Asli Daerah (PAD) terhadap APBD, semakin rendah tingkat ketergantungan daerah tersebut kepada pemerintah pusat. (Setiawati et al., 2021)

2.4 Tinjauan Atas Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

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

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah pajak yang dikenakan atas bumi dan bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan dimanfaatkan oleh individu maupun badan. Namun, pajak ini tidak mencakup wilayah yang digunakan untuk kegiatan perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Objek PBB-P2 meliputi bumi dan bangunan, kecuali area yang digunakan untuk kegiatan perkebunan, perhutanan, dan pertambangan (Permatasari & Wicaksono, 2022). Di dalam Pasal 1 UU Nomor 1 tahun 2022 bumi diartikan sebagai permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten/kota. Sedangkan Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut. Menurut (Agustine Chandra et al., 2020) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) merupakan pajak negara yang dikenakan atas bumi,

termasuk tanah, perairan pedalaman seperti rawa-rawa, tambak, perairan, serta wilayah laut di dalam wilayah Republik Indonesia. Menurut (Anwar Syadat, 2023) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah pajak yang bersifat kebendaan, di mana jumlah pajak yang terutang ditentukan berdasarkan kondisi objek yang dikenakan pajak, yaitu bumi atau tanah dan/atau bangunan.

Pajak Bumi dan Bangunan adalah salah satu pajak pusat yang merupakan sumber penerimaan Negara yang sebagian besar hasilnya diserahkan kepada Pemerintah Daerah untuk kepentingan masyarakat daerah tempat objek pajak. Namun sebagaimana telah dirubah dengan Undang Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) kini merupakan Pajak Daerah yang 100 % penerimaannya akan diterima oleh daerah yang bersangkutan. Dimana selama ini PBB merupakan pajak pusat, namun hampir seluruh penerimaannya diserahkan kepada daerah. Untuk meningkatkan akuntabilitas pengelolaan keuangan daerah, khusus PBB sektor perdesaan dan perkotaan dialihkan menjadi pajak daerah. Sedangkan PBB sektor perkebunan, perhutanan, dan pertambangan masih merupakan pajak pusat. Dengan dijadikannya PBB-P2 menjadi pajak daerah, maka penerimaan jenis pajak ini akan diperhitungkan sebagai pendapatan asli daerah.

2.4.2 Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Sesuai dengan pasal 38 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022, objek PBB-P2 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. Yang termasuk dalam pengertian bangunan adalah sebagai berikut (Sri Mulyani & Khoiri Furqon, 2021):

1. Jalan lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya, yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut.
2. Kolam renang.
3. Pagar mewah.
4. Tempat olah raga.
5. Taman mewah.
6. Tempat penampungan kilang minyak, air, dan gas, pipa minyak.

Objek pajak dari PBB-P2 mencakup semua benda atau bangunan yang termasuk dalam pengertian bumi dan/atau bangunan yang dikenakan pajak, kecuali jika digunakan oleh pemerintah daerah untuk keperluan penyelenggaraan pemerintahan, kepentingan umum, kuburan, situs peninggalan purbakala dan sejenisnya, hutan lindung, perwakilan diplomatik atau konsulat berdasarkan asas timbal balik, serta oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang diatur melalui Peraturan Menteri Keuangan.

2.4.3 Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Berdasarkan pada Pasal 39 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 dalam penelitian (Aldila, 2022), subjek pajak PBB-P2 adalah 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. Dengan demikian, subjek pajak diatas menjadi wajib pajak Bumi dan Bangunan. Jadi subjek pajak tersebut dapat berupa pemilik, pemegang kuasa dan penyewa. Seharusnya ada perbedaan mengenai subjek pajak dan juga wajib pajak, karena dapat memudahkan dalam mengetahui secara pasti siapa yang mempunyai kewajiban untuk membayar pajak. Adapun subjek pajak bumi dan bangunan antara lain:

1. Yang menjadi subjek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi dan memperoleh manfaat atasnya, dan juga memiliki, menguasai dan juga memperoleh manfaat atas bangunan. Dengan demikian tanda pembayaran/pelunasan pajak bukan merupakan bukti pemilikan hak.
2. Subjek pajak sebagaimana dimaksud dalam point 1 yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi wajib pajak.
3. Dalam hal atas suatu objek pajak belum jelas diketahui wajib pajaknya, Direktur Jendral pajak dapat menetapkan subjek pajak sebagaimana dimaksud dalam point 1 sebagai wajib pajak.

4. Subjek pajak yang ditetapkan sebagaimana di point 3 dapat memberikan keterangan secara tertulis kepada Direktur Jenderal Pajak bahwa ia bukan wajib pajak terhadap objek pajak dimaksud.
5. Bila keterangan yang diajukan oleh wajib pajak dalam point 4 disetujui, maka Direktur Jenderal Pajak membatalkan penetapan sebagai wajib pajak sebagaimana dalam point 3 dalam jangka waktu satu bulan sejak diterimanya surat keterangan tersebut.
6. Jika keterangan yang diajukan itu tidak disetujui, maka Direktur Jenderal Pajak mengeluarkan surat keputusan penolakan dengan disertai alasan-alasannya.
7. Apabila setelah jangka waktu satu bulan sejak diterimanya keterangan sebagaimana dalam point 4 Direktur Jenderal Pajak tidak memberikan keputusan, maka keterangan yang diajukan itu dianggap setuju. Apabila Direktur Jenderal Pajak tidak memberikan keputusan dalam waktu 1 (satu) bulan sejak tanggal diterimanya keterangan dari wajib pajak, maka ketetapan sebagai wajib pajak gugur dengan sendirinya dan berhak mendapatkan keputusan pencabutan penetapan sebagai wajib pajak.

2.4.4 Objek Yang Dikecualikan Dari PBB-P2

Menurut Pasal 38 ayat (3) UU No. 1 Tahun 2022 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan, bahwa yang tidak dikenakan pajak adalah :

- a. Objek kantor Pemerintah, kantor Pemerintahan Daerah, dan kantor penyelenggara negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik Daerah.
- b. Objek yang digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang keagamaan, panti sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan.
- c. Objek yang semata-mata digunakan untuk tempat makam (kuburan), peninggalan purbakala, atau yang sejenis.
- d. Objek yang merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak.
- e. Objek yang digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
- f. Objek yang digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri.
- g. Objek untuk jalur kereta api, moda raya terpadu (*Mass Rapid Transit*), lintas raya terpadu (*Light Rail Transit*), atau yang sejenis.
- h. Objek tempat tinggal lainnya berdasarkan NJOP tertentu yang ditetapkan oleh Kepala Daerah.
- i. Objek yang dipungut pajak bumi dan bangunan oleh Pemerintah.

2.4.5 Dasar Pengenaan PBB-P2

Pasal 40 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 menetapkan bahwa dasar pengenaan PBB-P2 adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), yang ditentukan oleh kepala daerah melalui proses penilaian. Menurut (Annisa, 2022) Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) merupakan harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang berlangsung secara wajar. Jika tidak ada transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek serupa, nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti. NJOP ditetapkan setiap tiga tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu.

Sedangkan menurut (Fidiyaningtyas, 2020) Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) ditetapkan berdasarkan harga pasar di masing-masing wilayah dan disesuaikan setiap tahun oleh Menteri Keuangan bersama dengan pemerintah daerah Kabupaten/Kota.

2.4.6 Sanksi Perpajakan PBB-P2

Sanksi perpajakan berfungsi sebagai jaminan agar ketentuan dalam peraturan perundang-undangan perpajakan (norma perpajakan) dipatuhi, serta untuk memastikan bahwa Wajib Pajak tidak melanggar norma-norma perpajakan tersebut (Virginia & Alimuddin, 2024). Sanksi pajak merupakan suatu alat pencegah bagi wajib pajak agar tidak melanggar ketentuan perpajakan (Mardiasmo, 2018). Berdasarkan jenisnya, sanksi di bidang perpajakan dapat dikelompokkan menjadi dua kategori yaitu :

1. Sanksi Administrasi

Sanksi administrasi merupakan bentuk pembayaran atas kerugian yang dialami oleh negara, yang dapat berupa denda administrasi, bunga, atau kenaikan pajak terutang. Sanksi ini diberlakukan atas pelanggaran administrasi perpajakan.

2. Sanksi Pidana

Sanksi pidana merupakan langkah terakhir yang diambil oleh pemerintah untuk memastikan kepatuhan terhadap norma perpajakan. Sanksi ini dapat diterapkan sebagai akibat dari tindak pidana pelanggaran, yang mencakup tindakan tanpa unsur kesengajaan atau karena kealpaan, maupun tindak pidana kejahatan yang melibatkan unsur kesengajaan atau kelalaian. Ancaman sanksi pidana dapat berupa denda, pidana kurungan, atau pidana penjara.

Merujuk pada ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, apabila wajib pajak PBB-P2 tidak melunasi pembayaran PBB-P2 sesuai dengan batas waktu yang telah ditetapkan maka wajib pajak dapat dikenai sanksi denda administrasi sebesar 2% perbulan maksimal selama 24 bulan berturut-turut atau total denda administrasi sebesar 48%. Media pemberitahuan pajak yang terutang melewati batas waktu yang telah ditetapkan adalah dengan Surat Tagihan Pajak (STP). Jika dalam waktu 30 hari setelah STP terbit belum ada pembayaran dari wajib pajak, maka dapat diterbitkan Surat Paksa (SP).

2.4.7 Cara Menghitung PBB-P2

Rumus perhitungan pajak bumi bangunan adalah hasil perkalian antara tarif PBB-P2 dan NJKP yaitu sebagai berikut (Fidiyaningtyas, 2020):

$$\text{PBB-P2} = \text{Tarif} \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})$$

Dimana:

Tarif = 0,1%, 0,2%, atau 0,3% (Sesuai Perda)

NJOP = NJOP Tanah + NJOP Bangunan

NJOP Tanah = Luas Tanah x NJOP Tanah per m²

NJOP Bangunan = Luas Bangunan x NJOP Bangunan per m²

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022, tarif PBB-P2 ditetapkan dengan batas maksimal sebesar 0,3% (nol koma tiga persen) dan diatur melalui Peraturan Daerah. Selain itu, menurut Undang-Undang yang sama, dasar perhitungan jumlah PBB-P2 yang terutang tidak lagi menggunakan NJKP, melainkan hanya menggunakan NJOP (Hidayanti, 2019).

Menurut Peraturan Daerah Kota Tegal Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah untuk perhitungan PBB-P2 ditetapkan sebagai berikut:

1. Dasar pengenaan PBB-P2 adalah NJOP.
2. Besarnya NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya.
3. Besaran NJOP ditetapkan dengan keputusan Wali Kota.

4. Tarif PBB-P2 ditetapkan sebagai berikut:
 - a. untuk NJOP sampai dengan Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,1 % (nol koma satu persen) per tahun.
 - b. untuk NJOP diatas Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,2 % (nol koma dua persen) per tahun.
5. Besaran pokok PBB-P2 yang terutang dihitung dengan cara mengalikan dasar pengenaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dengan tarif yang dimaksud dalam ayat (4) pajak setelah dikurangi NJOPTKP.
6. NJOPTKP ditetapkan sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.

2.5 Penelitian Terdahulu

Tabel 1. Penelitian Terdahulu

No	Penulis dan Tahun	Judul Penelitian	Hasil Penelitian
1	Cherry Augustine Chandra dkk (2020)	Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Terhadap Penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kota Gorontalo Tahun 2016-2018	Hasil penelitian menunjukkan bahwa Badan Keuangan Kota Gorontalo yaitu cukup efektif dalam mengelola PBB-P2. Realisasi penerimaan PBB-P2 pada tahun 2016 sampai dengan tahun 2018 berfluktuasi, pada tahun 2017 mengalami penurunan. Kontribusi PBB-P2 terhadap Kota Gorontalo memasuki kriteria dengan hasil yang sangat kurang.
2	Dina Sri Mulyani dan Imahda Khoiri Furqon (2021)	Analisis Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Pemalang	Hasil penelitian menunjukan bahwa efektivitas sistem pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Pemalang kurang efektif. Faktor yang menyebabkan belum tercapainya realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan antara lain wajib pajak belum seluruhnya melaporkan dan menyetorkan jumlah yang seharusnya dibayar sesuai dengan tunggakan pajaknya.

3	Janet Litualy, dkk (2023)	Analisis Efektivitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Maluku Barat Daya	Tingkat efektifitas semakin menurun setiap tahunnya, karena target penerimaan PBB P2 yang besar setiap tahunnya, tidak diimbangi dengan realisasi penerimaan PBB P2 yang sesuai target dan tingkat kontribusi semakin menurun setiap tahunnya, hal ini karena realisasi PAD selalu meningkat setiap tahunnya, akan tetapi realisasi PBB P2 masih bersifat fluktuatif atau naik turun untuk setiap tahunnya.
4	Ane Sachintania (2021)	Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (Pbb-P2) Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kab. Bandung	Dari hasil penelitian dapat dilihat bahwa (1) efektivitas pajak bumi dan bangunan kabupaten Bandung dari 2016-2020 mengalami kondisi berfluktuasi dengan rata-rata 112,13% dalam kategori yang sangat efektif. (2) Kontribusi PBB-P2 di Kabupaten Bandung sejak 2016-2020 memiliki kontribusi rata-rata 101,75% dalam kategori yang sangat baik.
5	Tina Siti Rohma (2024)	Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Bandung	Tingkat efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Bandung dari tahun 2019 sampai tahun 2023 termasuk kategori efektif karena melebihi persentase yang telah ditetapkan walaupun ada penurunan pada tahun 2022 dan 2023. Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan termasuk

kategori sedang. Hal ini terjadi karena realisasi Pendapatan Asli Daerah di kabupaten Bandung selalu meningkat sedangkan realisasi Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Bandung naik turun.
