

## **BAB II**

### **TINJAUAN TENTANG PAJAK**

#### **A. TINJAUAN UMUM TENTANG PERANAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN DALAM MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH DI KABUPATEN MAGELANG**

##### **1. Pengertian Pajak**

Pajak adalah iuran wajib yang dipungut oleh pemerintah dari masyarakat (wajib pajak) untuk menutupi pengeluaran rutin negara dan biaya pembangunan tanpa balas jasa yang dapat ditunjukkan secara langsung.

Pembayaran pajak kepada negara yang dilakukan pada sistem perpajakan yang lama sebagian besar merupakan warisan kolonial, sehingga untuk masa sekarang dianggap kurang memperhatikan hak asasi rakyat. Dahulu, falsafah yang dianut adalah pajak dipungut hanya merupakan kewajiban semata-mata yang harus dilaksanakan rakyat secara patuh untuk menghimpun dana bagi pemerintah penjajah.

Pada masa sekarang, falsafah pemungutan pajak adalah berdasarkan Undang-undang Dasar 1945 yang berdasarkan Pancasila. Pemungutan pajak dilakukan dari rakyat, oleh rakyat, dan untuk rakyat, di

mana sistem dan mekanismenya menjadi ciri tersendiri dalam sistem perpajakan Indonesia.<sup>1</sup>

P.J.A Andriani, dalam buku Dwi Sunar Prasetyono Pajak adalah adalah iuran pada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan umum (undang-undang) dengan tidak dapat prestasi kembali langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum yang berhubungan dengan tugas pemerintahan.<sup>2</sup> Adapun karakteristik Pajak adalah sebagai berikut:

- a. Pajak dipungut oleh Negara berdasarkan dengan kekuasaan undang-undnag serta aturan pelaksanaanya.
- b. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontra prestasi individual oleh pemerintah.
- c. Pajak diperuntukan bagi pengeluaran pembayaran pemerintah, bila dari pemasukannya masih terdapat “*surplus*” dipergunakan untuk membiayai “*public investment*”, sehingga tujuan utama dari pemungutan pajak adalah sebagai sumber keuangan Negara.
- d. Pajak dipungut disebabkan karena suatu keadaan, kejadian dan perebutan yang memberikan kedudukan tertentu pada seseorang.

---

<sup>1</sup> Dwi Sunar Prasetyono, “*Buku Pintar Pajak*”,yogyakarta:Laksana,2012, hlm.11.

<sup>2</sup> *Ibid*, hlm.12

Penggolongan Pajak menurut sifatnya adalah sebagai berikut:

- a. Pajak Langsung dan Pajak Tidak langsung (menurut surat ketetapan dan beban pajaknya)
- b. Pajak Subjektif dan Pajak Objektif (menurut dasar pengenaanya)
- c. Pajak Pribadi dan Pajak Kebendaan (menurut keadaan diri wajib pajaknya)
- d. Pajak Pusat dan Pajak Daerah (menurut kewenangan pemungutnya)

Adapun Fungsi-Fungsi Pajak adalah sebagai berikut:

- a. Fungsi Budgeter yaitu hasil pemungutan pajak berfungsi untuk membiayai pembangunan, buka lapangan kerja, bayar gaji pegawai negeri sipil, dsb.
- b. Fungsi Regular yaitu pajak dipungut untuk mendorong kegiatan investasi, cegah konsumsi barang tertentu, batasi pola konsumtif, menekan laju inflasi.
- c. Fungsi Demokrasi yaitu pajak dipungut sebagai wujud bentuk persamaan partisipasi dalam pembangunan oleh masyarakat.
- d. Fungsi Redistribusi yaitu pajak dipungut kepada semua lapisan masyarakat sebagai wujud bentuk untuk menegakkan keadilan sosial, dengan diwujudkan dalam struktur tarif progresif.

## 2. Pajak Daerah

Berdasarkan Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah, 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.

Sumber-sumber penerimaan pajak daerah yaitu:

- a. Pendapatan Asli Daerah (PAD)
- b. Dana Perimbangan
- c. Bagi hasil pajak dan bukan pajak
- d. Dana Alokasi Umum (DAU)
- e. Dana Alokasi Khusus (DAK)
- f. Pinjaman daerah (Pembiayaan)
- g. Lain-lain penerimaan yang sah
- h. Hibah
- i. Dana darurat lainnya

Daerah otonom, yang selanjutnya disebut Daerah, adalah kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai batas-batas wilayah yang berwenang mengatur dan mengurus urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat

setempat menurut prakarsa sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Jenis pajak provinsi terdiri atas:

a. Pajak Kendaraan Bermotor

Pajak Kendaraan Bermotor adalah pajak atas kepemilikan dan/atau penguasaan kendaraan bermotor.

b. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor

Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor adalah pajak atas penyerahan hak milik kendaraan bermotor sebagai akibat perjanjian dua pihak atau perbuatan sepihak atau keadaan yang terjadi karena jual beli, tukar menukar, hibah, warisan, atau pemasukan kedalam badan usaha.<sup>3</sup>

c. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor

Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor adalah pajak atas penggunaan bahan bakar bermotor. Bahan bahan bakar kendaraan bermotor adalah semua jenis bahan bakar cair atau gas yang digunakan untuk kendaraan bermotor.

---

<sup>3</sup> Aristanti Widyarningsih, "*Hukum Pajak dan Perpajakan*", Bandung: Alfabeta, 2011, hlm.216.

d. Pajak Air Permukaan

Pajak Air Permukaan adalah pajak atas pengambilan dan/atau pemanfaatan air permukaan. Air permukaan adalah semua air yang terdapat pada permukaan tanah, tidak termasuk air laut, baik yang berada di laut maupun di darat.

e. Pajak Rokok

Pajak Rokok adalah pungutan atas cukai rokok yang dipungut oleh Pemerintah.

Jenis Pajak kabupaten/kota terdiri atas:

a. Pajak Hotel

Pajak Hotel adalah pajak atas pelayanan yang disediakan oleh hotel. Hotel adalah fasilitas penyedia jasa penginapan/peristirahatan termasuk jasa terkait lainnya dengan dipungut bayaran, yang mencakup juga motel, losmen, gubuk pariwisata, wisma pariwisata, pesanggrahan, rumah penginapan dan sejenisnya, serta rumah kos dengan jumlah kamar lebih dari 10 (sepuluh).

b. Pajak Restoran

Pajak Restoran adalah pajak atas pelayanan yang disediakan oleh restoran. Restoran adalah fasilitas penyediaan jasa makanan dan/atau minuman dengan dipungut bayaran, yang mencakup juga

rumah makan, kafetaria, kantin, warung, bar, dan sejenisnya termasuk jasa boga/catering.

c. Pajak Hiburan

Pajak Hiburan adalah pajak atas penyelenggaraan hiburan. Hiburan adalah semua jenis tontonan, pertunjukan, permainan, dan/atau keramaian yang dinikmati dengan dipungut bayaran.

d. Pajak Reklame

Pajak Reklame adalah pajak atas penyelenggaraan reklame. Reklame adalah benda, alat, perbuatan, atau media yang bentuk dan corak ragamnya dirancang untuk tujuan komersial memperkenalkan, mengajurkan, mempromosikan, atau untuk menarik perhatian umum.<sup>4</sup>

e. Pajak Penerangan Jalan

Pajak Penerangan Jalan adalah pajak atas penggunaan tenaga listrik, baik yang dihasilkan sendiri maupun diperoleh dari sumber lain.

f. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan

Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan adalah pajak atas pengambilan mineral bukan logam dan batuan, baik dari sumber alam didalam dan/atau permukaan bumi untuk dimanfaatkan. Mineral

---

<sup>4</sup> *Ibid*,.hlm.217.

Bukan Logam dan Batuan adalah mineral bukan logam dan batuan sebagaimana diatur di dalam perundang-undangan di bidang mineral dan batubara.

g. Pajak Parkir

Pajak Parkir adalah pajak atas penyelenggaraan tempat parkir diluar badan jalan, baik yang disediakan berkaitan dengan pokok usaha maupun yang disediakan sebagai suatu usaha, termasuk penyediaan tempat penitipan kendaraan bermotor. Parkir adalah keadaan tidak bergerak suatu kendaraan yang tidak bersifat sementara.

h. Pajak Air Tanah

Pajak Air Tanah adalah pajak atas pengambilan dan/atau pemanfaatan air tanah. Air Tanah adalah air yang berada dilapisan tanah atau batuan di bawah permukaan tanah.

i. Pajak Sarang Burung Walet

Pajak Sarang Burung Walet adalah pajak atas kegiatan pengambilan dan/atau pengusahaan sarang burung walet. Burung Walet adalah satwa yang termasuk marga *collocalia*, yaitu *collocalia fuchliap haga*, *collocalia maxina*, *collocalia esculanta*, dan *collocalia linchi*.

j. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan



Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah pajak atas bumi dan bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.<sup>5</sup>

### **3. Pendapatan Daerah**

Kapasitas fiskal suatu daerah secara umum ditentukan dengan berkembangnya suatu daerah, makin besar pendapatan asli daerahnya dengan industri dan jasa yang telah berkembang akan memiliki kapasitas fiskal lebih baik dibanding daerah yang masih terbelakang. Pendapatan daerah adalah hak pemerintah daerah yang diakui sebagai penambah nilai kekayaan bersih. Pendapatan daerah terdiri atas pendapatan asli daerah, dana perimbangan, dan lain lain pendapatan daerah yang sah.

Pendapatan asli daerah terdiri atas pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain yang sah mencakup

- a. Hasil penjualan kekayaan daerah yang tidak dipisahkan;
- b. Hasil pemanfaatan atau pendayagunaan kekayaan daerah yang tidak dipisahkan;
- c. Pendapatan bunga;
- d. Tuntutan ganti rugi;

---

<sup>5</sup> Aristanti Widyaningsih, *Op.Cit.*, hlm.218.

- e. Kerugian selisih nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing;
- f. Komisi, potongan, ataupun bentuk lain sebagai akibat dari penjualan dan/atau pengadaan barang dan/atau jasa oleh daerah.

Pendapatan dana perimbangan ialah dana yang bersumber dari pendapatan APBN dialokasikan kepada daerah untuk mendanai kebutuhan daerah dalam rangka pelaksanaan desentralisasi yang meliputi dana bagi hasil; dana alokasi umum; dan dana alokasi khusus. Lain-lain pendapatan daerah yang sah merupakan seluruh pendapatan daerah, selain PAD dan dana perimbangan meliputi hibah, dana darurat, dan lain-lain pendapatan ditetapkan pemerintah.<sup>6</sup>

#### **4. Pajak Bumi dan Bangunan**

##### **a. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan**

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 Bagunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang nomor 12 Tahun 1994. PBB adalah pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan obyek yaitu bumi tanah dan atau bangunan. Keadaan subyek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besarnya pajak.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Sugianto, *“Pajak dan Retribusi Daerah”*, Jakarta:Grasindo, 2007, hlm. 63.

<sup>7</sup> Aristanti Widyaningsih, *“Hukum Pajak dan Perpajakan”*, Bandung:Alfabeta, 2011, hlm.190.

b. Obyek Pajak Bumi dan Bangunan

Sebagaimana tercantum dalam UU PBB yang menjadi obyek PBB adalah Bumi dan/atau Bangunan. UU PBB menyebutkan, bahwa Bumi adalah permukaan bumi (perairan) dan tubuh bumi yang ada di bawahnya. Bangunan yang juga dijadikan obyek PBB adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakan secara tetap pada tanah atau tempat berusaha atau tempat yang dapat diusahakan. Selanjutnya penjelasan UU (Pasal 1 ayat 2) menguraikan lebih lanjut bahwa termasuk dalam pengertian bangunan adalah:

- 1) jalan lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik dan emplasemenya dan lain-lain yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut;
- 2) kolam renang;
- 3) pagar mewah;
- 4) tempat olahraga;
- 5) galangan kapal dermaga;
- 6) taman mewah;
- 7) tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak;
- 8) fasilitas lain yang memberikan manfaat;

9) jalan tol.<sup>8</sup>

c. Obyek Pajak yang tidak dikenakan PBB

Obyek pajak yang tidak dikenakan PBB adalah obyek yang:

- 1) Digunakan untuk semata-mata untuk melayani kepentingan umum dibidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan, seperti masjid, gereja, rumah sakit pemerintah, sekolah, panti asuhan, candi dan lain-lain;
- 2) Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala atau yang sejenis dengan itu;
- 3) Merupakan hutan lindung, suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
- 4) Digunakan oleh perwakilan diplomatic berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
- 5) Digunakan oleh badan dan perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.<sup>9</sup>

d. Subyek Pajak

Subyek Pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi dan/atau bangunan (Pasal 4 ayat 1 PBB).

---

<sup>8</sup> Rochmat Soemitro, "*Pajak Bumi dan Bangunan*", Bandung: Eresco, 1989. hlm. 10.

<sup>9</sup> Arisanti Widyaningsih, *Loc. cit.*

Mempunyai hak atas bumi dan/atau bangunan adalah menurut ketentuan Undang-undang yang berlaku. UU PBB jangkauannya lebih luas, Karena juga meliputi orang atau badan yang menguasai tanah dan/atau bangunan bahkan juga orang atau badan yang memperoleh manfaat dari tanah dan/atau bangunan, tanpa memiliki atau mempunyai hak yang sah atas tanah dan/atau bangunan.

Subyek pajak PBB, belum tentu merupakan wajib pajak PBB. Subyek Pajak (orang+badan) baru merupakan wajib pajak PBB kalau memenuhi syarat-syarat obyektif, yaitu mempunyai obyek PBB yang dikenakan pajak. *Mempunyai obyek* yang dikenakan pajak, hal ini berarti, *mempunyai hak* atas obyek yang dikenakan pajak, memiliki, menguasai atau memperoleh manfaat dari obyek kena pajak.<sup>10</sup>

## **5. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan**

### **a. Pengertian**

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah pajak atas bumi dan bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

Besarnya pendapatan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan menentukan tingkat perekonomian suatu daerah. Karena

---

<sup>10</sup> Rochmat Soemitro, *Op, cit.*

penerimaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan kini masuk dalam pajak daerah dan tidak lagi masuk dalam pajak pusat.

Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menyebutkan dialihkannya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) menjadi pajak daerah.<sup>11</sup>

b. Obyek Pajak

Obyek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk dalam pengertian Bangunan adalah:

- 1) jalan lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik dan emplasemenya dan lain-lain yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut;
- 2) jalan tol;
- 3) kolam renang;
- 4) pagar mewah;
- 5) tempat olahraga;

---

<sup>11</sup> Kementerian Keuangan Republik Indonesia. *Pedoman Umum Pengelolaan PBB-P2*. Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan: Jakarta, 2014, hlm. 1.

- 6) taman mewah;
- 7) tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak; dan
- 8) menara<sup>12</sup>

c. Subyek Pajak

Subyek 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. Wajib 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.<sup>13</sup>

d. Dasar Pengenaan Pajak

Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah NJOP. Besarnya NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk obyek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan

---

<sup>12</sup> Pasal 3 Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

<sup>13</sup> Pasal 4 Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Daerah. Penetapan besarnya NJOP sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dilakukan oleh Bupati.<sup>14</sup>

e. Tarif Pajak

Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang ditetapkan Peraturan Daerah sebagai berikut:

- a. Untuk NJOP Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) atau lebih sebesar 0,2% (nol koma dua persen);
- b. Untuk NJOP kurang dari Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) sebesar 0,1% (nol koma satu persen).<sup>15</sup>

f. Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan PBB-P2

Pengalihan PBB-P2 menjadi pajak daerah, antara lain: Pertama, PBB-P2 lebih bersifat lokal (*local origin*), vasibilitas, obyek pajak tidak berpindah-pindah (*immobile*), dan terdapat hubungan erat antara pembayar pajak dan yang menikmati hasil pajak tersebut (*the benefit tax-link principle*). Kedua, pengalihan PBB-P2 diharapkan mampu meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan sekaligus memperbaiki struktur Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD). Ketiga, untuk meningkatkan pelayanan masyarakat (*public services*), akuntabilitas, dan

---

<sup>14</sup> Pasal 5 Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

<sup>15</sup> Pasal 6 Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan



transparansi dalam pengelolaan PBB-P2. Keempat, berdasarkan praktek di banyak negara, PBB-P2 atau *Property Tax* termasuk dalam jenis local tax.<sup>16</sup>

Dengan dialihkannya penerimaan PBB-P2 menjadi pajak daerah tersebut diharapkan mampu meningkatkan pendapatan asli daerah. Pada saat PBB-P2 dikelola oleh pemerintah pusat, pemerintah kabupaten/kota hanya mendapatkan bagian sebesar 64%. Dengan pengalihan ini, semua penerimaan pendapatan PBB-P2 akan masuk ke dalam kas pemerintah daerah.

---

<sup>16</sup> Kementrian Keuangan Republik Indonesia. *Pedoman Umum Pengelolaan PBB-P2*. Jakarta: Direktorat Jendral Perimbangan Keuangan, 2014, hlm.1.