

## BAB II

### TINJAUAN TENTANG PAJAK

#### A. TINJAUAN UMUM TENTANG PERANAN PBB P2 DALAM MENINGKATKAN PAD DI KABUPATEN KUNINGAN JAWA BARAT

##### 1. Pengertian Pajak

Hukum pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terhutang oleh yang wajib pajak 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 (selanjutnya disebut wajib pajak).<sup>1</sup>

Tugasnya adalah menelaah keadaan-keadaan dalam masyarakat yang dapat dihubungkan dengan pengenaan pajak, merumuskannya dalam peraturan-peraturan hukum dan menafsirkan peraturan-peraturan hukum ini, dalam pada itu penting sekali bahwa tidak harus diabaikan dalam masyarakat tersebut.<sup>2</sup>

Rochmat Soemitro, dalam buku Erly Suandy Pajak adalah peralihan kekayaan dari pihak rakyat kepada kas negara untuk membiayai pengeluaran rutin dan “*surplus*” nya digunakan untuk

---

<sup>1</sup> Erly Suandy, “*Hukum Pajak*”, jakarta: Salemba Empat, 2014, hlm.7.

<sup>2</sup> R. Santoso Brotodihardjo, “Pengantar Ilmu Hukum Pajak”, Edisi ketiga, Cetakan ke-19,1998(Refika),hlm.1

*public saving* yang merupakan sumber utama membiayai *public investment*.<sup>3</sup>

Penyelenggaraan pemerintah dalam aturan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2007 pajak adalah kontribusi wajib pajak 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.

## **2. Pajak Daerah**

Penyelenggaraan pemerintah dalam aturan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 pajak daerah adalah iuran yang wajib dikeluarkan oleh orang pribadi atau badan kepada daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah dan pembangunan daerah.<sup>4</sup>

Pajak daerah, sebagai salah satu Pendapatan Asli Daerah diharapkan menjadi salah satu sumber pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan daerah, untuk meningkatkan dan pemeratakan kesejahteraan masyarakat. Dengan demikian, daerah mampu melaksanakan otonomi, yaitu mampu mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri. Meskipun beberapa jenis pajak daerah sudah

---

<sup>3</sup> Ibid, hlm.9

<sup>4</sup> R. Santoso Brotodihardjo, *Op.Cit.*, hlm.10.

ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000, daerah kabupaten/kota diberi peluang dalam menggali potensi sumber-sumber keuangan dengan menetapkan jenis pajak selain yang telah ditetapkan, sepanjang telah memenuhi kriteria yang telah ditetapkan dan sesuai aspirasi masyarakat.

Kriteria pajak daerah selain yang ditetapkan UU bagi kabupaten/kota:

- a. Bersifat pajak dan bukan retribusi.
  - b. Objek pajak terletak atau terdapat di wilayah kabupaten/kota yang bersangkutan dan mempunyai mobilitas yang cukup rendah hanya melayani masyarakat di wilayah kabupaten/kota.
  - c. Objek dan dasar pengenaan pajak tidak bertentangan dengan kepentingan umum.
  - d. Objek pajak bukan merupakan objek pajak provinsi dan objek pajak pusat.
  - e. Potensinya memadai.
  - f. Tidak memberikan dampak ekonomi yang negatif.
  - g. Memperhatikan aspek keadilan dan kemampuan masyarakat, dan
  - h. Menjaga kelestarian lingkungan.
- 1) Jenis Pajak Daerah

Jenis pajak provinsi terdiri dari:

a) Pajak kendaraan bermotor dan kendaraan di atas air

Pajak kendaraan bermotor adalah semua kendaraan beroda dua atau lebih yang digunakan disemua jenis jalan, sedangkan kendaraan di atas air adalah semua kendaraan yang digerakan oleh peralatan teknik berupa motor atau peralatan lainnya suatu sumber daya energi tertentu menjadi tenaga kendaraan bermotor yang digunakan di atas air.

b) Bea balik kendaraan bermotor dan kendaraan di atas air

Pajak atas penyerahan hak milik kendaraan bermotor dan kendaraan di atas air sebagai akibat perjanjian dua pihak atau perbuatan sepihak atau terjadi jual beli, pemasukan ke badan usaha.

c) Pajak bahan bakar kendaraan bermotor

Pajak atas bahan bakar yang disediakan atau dianggap untuk kendaraan bermotor, termasuk bahan bakar yang digunakan.

d) Pajak pengambilan dan pemanfaatan air bawah tanah dan air permukaan

Pajak atas pengambilan dan pemanfaatan air bawah tanah/air permukaan untuk digunakan bagi orang pribadi atau badan, kecuali keperluan rumah tangga dan pertanian. Air bawah tanah adalah air yang berada di perut bumi yang muncul secara alamiah. Air permukaan adalah air yang berada atas permukaan bumi.

2) Jenis pajak kabupaten/kota:

a. Pajak hotel

Yaitu pajak atas pelayanan yang khusus disediakan bagi orang untuk dapat menginap/istirahat, memperoleh pelayanan dan fasilitas lainnya dengan dipungut biaya bayaran, kecuali untuk pertokoan dan perkantoran.

b. Pajak Restoran

Yaitu pajak atas pelayanan restoran, tempat makanan atau minuman yang disediakan dengan dipungut biaya, tidak termasuk usaha boga atau catering.

c. Pajak Hiburan

Yaitu pajak atas penyelenggaraan hiburan yang meliputi semua jenis pertunjukan, permainan yang ditonton atau dinikmati oleh setiap orang dengan dipungut bayaran, tidak termasuk dengan penggunaan fasilitas.

d. Pajak Reklame

Yaitu pajak atas penyelenggaraan reklame, dipergunakan untuk memperkenalkan suatu barang atau jenis lainnya yang menarik perhatian masyarakat.

e. Pajak Penerangan Jalan

Adalah pajak atas penggunaan tenaga listrik, dengan ketentuan bahwa diwilayah daerah tersebut tersedia penerangan jalan, yang rekeningnya dibayar oleh pemerintah daerah.

f. Pajak Pengambilan Bahan Galian Gol C

Pajak atas kegiatan pengambilan bahan galian golongan C sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

g. Pajak Parkir

Pajak yang dikenakan atas penyelenggaraan tempat parkir diluar badan jalan, baik yang disediakan berkaitan dengan pokok usaha maupun yang disediakan sebagai suatu usaha.

### **3. Pendapatan daerah**

Penyelenggaraan pemerintah dalam aturan Undang-Undang Nomor 33 tahun 2004. Pendapatan daerah adalah hak pemerintah daerah yang diakui sebagai penambah nilai kekayaan bersih dalam periode tahun yang bersangkutan. Pendapatan daerah terdiri dari pendapatan asli daerah, dana perimbangan, lain-lain pendapatan.

Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah pendapatan yang diperoleh daerah yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan. PAD bertujuan untuk memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk mendanai pelaksanaan otonomi daerah sesuai dengan potensi daerah sebagai perwujudan desentralisasi. PAD bersumber dari pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain PAD yang sah.

Perimbangan adalah dana yang bersumber dari pendapatan APBN yang dialokasikan kepada pemerintah daerah untuk mendanai

kebutuhan daerah dalam rangka pelaksanaan desentralisasi. Dana perimbangan terbagi dari dana bagi hasil, dana alokasi umum, dan dana alokasi khusus. Dana perimbangan tersebut ditetapkan setiap tahun anggaran dalam APBN. Lain-lain pendapatan daerah yang sah terdiri dari hibah, dana darurat, dana bagi hasil pajak provinsi dan pemerintah daerah lainnya, dana penyesuaian dan dana khusus, bantuan keuangan dari provinsi atau pemda lainnya.

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

##### **a. Definisi**

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak negara yang dikenakan terhadap bumi dan 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 terhutang ditentukan oleh keadaan obyek yaitu bumi/tanah dan atau bangunan. Keadaan subjek (siapa saja membayar) tidak ikut menentukan besarnya pajak.<sup>5</sup>

##### **b. Objek**

Sebagaimana tercantum dalam UU PBB yang menjadi objek PBB adalah Bumi dan Bangunan. Sebagaimana tercantum dalam UU PBB yang menjadi objek PBB adalah Bumi dan Bangunan. Jadi yang menjadi objek Pajak Bumi dan Bangunan itu adalah tanah (perairan)

---

<sup>5</sup> Erly Suandy, "*Hukum Pajak*", Jakarta: Salemba Empat, 2014, hlm.59.

dan tubuh bumi.<sup>6</sup> Undang-Undang PBB selanjutnya dalam Pasal 1 menjelaskan, bahwa bumi adalah permukaan bumi (perairan) dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Permukaan bumi itu sebetulnya tidak lain dari pada tanah. Jadi yang menjadi objek pajak bumi dan bangunan itu adalah tanah dan tubuh bumi.<sup>7</sup> Bangunan yang dijadikan objek PBB adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah (perairan), yang diperuntukan secara tetap sebagai tempat berusaha atau tempat yang dapat diusahakan. Selanjutnya dalam UU (Pasal 1 ayat 2) menguraikan lebih lanjut bahwa termasuk lingkungan dalam pengertian bangunan adalah.<sup>8</sup>

- a) Jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan;
- b) Kolam renang;
- c) Pagar mewah;
- d) Tempat olah raga;
- e) Galangan kapal dermaga;
- f) Taman mewah
- g) Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak;
- h) Fasilitas lain yang memberikan manfaat
- i) Jalan tol.

---

<sup>6</sup> Rochmat Soemitro, 1989, *Pajak Bumi dan Bangunan*, eresco, Bandung, hlm.9.

<sup>7</sup> Rochamt Soemitro, *loc. cit*

<sup>8</sup> Rochamt Soemitro, *loc. cit*



### **c. Objek Pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan**

Objek pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan adalah objek pajak, yakni:<sup>9</sup>

- a) Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan.
- b) Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu;
- c) Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalan yang dikuasi oleh desa, dan tanah negara yang belum di bebani oleh suatu hak;
- d) Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

### **d. Subjek**

Subjek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi dan bangunan.<sup>10</sup> Mempunyai hak atas bumi dan bangunan, adalah menurut ketentuan undang-undang yang berlaku. Subjek pajak PBB, belum tentu merupakan Wajib Pajak PBB. Subjek pajak baru merupakan Wajib Pajak PBB jika memenuhi syarat objektif, yaitu mempunyai objek PBB yang dikenakan pajak. Hal ini berarti

---

<sup>9</sup> Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan

<sup>10</sup> Pasal 4 ayat 1 Undang Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan

mempunyai hak atas objek yang dikenakan pajak, memiliki, menguasai, atau memperoleh dari objek kena pajak.<sup>11</sup>

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

### a) Definisi

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah pajak atas bumi dan Bangunan yang dimiliki, dikuasi, dan dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.<sup>12</sup>

### b) Objek

Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah Bumi atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Termasuk dalam pengertian Bangunan adalah.<sup>13</sup>

- a. Jalan lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik dan emplasemennya, yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut;
- b. Jalan tol;
- c. Kolam renang;
- d. Pagar mewah;
- e. Tempat olah raga;

---

<sup>11</sup> Rochamt Soemitro, *loc. cit*

<sup>12</sup> Undang Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Bumi dan Retribusi Daerah

<sup>13</sup> Pasal 77 Undang Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah.

- f. Galangan kapal, dermaga;
- g. Taman mewah
- h. Tempat penampungan atau kalang minyak, air dan gas, pipa minyak; dan
- i. Menara.

c) Subjek

Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah orang pribadi atau badan usaha yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan Bangunan memperoleh manfaat atas Bumi, dan memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas Bangunan. Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah orang pribadi atau badan usaha yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan memperoleh manfaat atas Bumi, dan/ atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas Bangunan.<sup>14</sup>

d) Tarif

Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ditetapkan paling tinggi sebesar 0,3% (nol koma tiga persen). Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ditetapkan dengan Perda.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Pasal 78 Undang Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah

<sup>15</sup> Pasal 79 Undang Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah

e) Dasar pengenaan

Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Besarnya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya. Penetapan besarnya NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh kepala daerah.<sup>16</sup>

f) Pemeriksaan Pajak

Pemeriksaan pajak adalah pegawai negeri sipil di lingkungan Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah atau tenaga ahli yang ditunjuk oleh Bupati yang diberi tugas, wewenang, dan tanggung jawab untuk melaksanakan pemeriksaan pajak.<sup>17</sup>

## **6. Ketetapan Pendaerah PBB-P2**

Pengesahan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 oleh DPR RI, sebagai pengganti dari Undang-Undang Nomor 42 tahun 2000, merupakan bentuk tindak lanjut kebijakan otonomi daerah dan desentralisasi fiskal. Pemikiran otonomi yang seluas-luasnya bagi Indonesia dalam bidang ekonomi dan fiskal ini untuk membutuhkan iklim demokrasi yang lebih terbuka, jujur dan adil. Pemberian otonomi daerah ini berupa pengalihan pengelolaan Bea Perolehan Hak atas

---

<sup>16</sup> Pasal 80 Undang Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah

<sup>17</sup> Pasal 1 Peraturan Bupati Nomor 38 Tahun 2013 tentang Tata Cara Pemeriksaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah. Dengan pengalihan ini maka kegiatan proses pendataan, penilaian, penetapan, pengadministrasian, pemungutan/penagihan dan pelayanan PBB-P2 akan diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah (Kabupataen/Kota).

Tujuan pengalihan pengelolaan PBB-P2 menjadi pajak daerah sesuai dengan undang-undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah :

- a. Meningkatkan akutabilitas penyelenggaraan otonomi daerah
- b. Memberikan peluang baru kepada daerah untuk mengenakan pungutan baru (menambah jenis pajak daerah dan retribusi daerah)
- c. Memberikan kewenangan yang lebih besar dalam perpajakan retribusi dengan memperluas pajak daerah
- d. Memberikan kewenangan kepada daerah dalam menetapkan tarif pajak daerah
- e. Menyerahkan fungsi pajak sebagai instrumen penganggaran dan pengaturan pada daerah.

#### **7. Manfaat pengalihan PBB-P2 dan BPHTB**

Dengan pengalihan ini, penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dan Bea Perolehaan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) akan sepenuhnya masuk ke pemerintahan

kabupaten/kota sehingga diharapkan mampu meningkatkan jumlah pendapatan asli daerah. Pada saat PBB-P2 dikelola oleh pemerintah pusat, pemerintah kabupaten/kota hanya mendapatkan bagian sebesar 64,8% dan BPHTB hanya mendapatkan 64%. Setelah pengalihan ini, semua pendapatan dari sektor PBB-P2 dan BPHTB akan masuk ke dalam kas pemerintahan daerah.

## **8. Dampak Pengalihan PBB-P2**

Menurut darwin dalam Ramadhan (2014) pendaerahan PBB-P2 memiliki dampak, yaitu :

### **a. Dampak positif**

- 1) Akurasi data objek dan subjek PBB-P2 dapat lebih ditingkatkan karena aparat pemerintah daerah lebih menguasai wilayahnya apabila dibandingkan dengan aparat pemerintahan pusat sehingga dapat meminimalisir pengajuan keberatan dari para wajib pajak PBB-P2.
- 2) Daerah memiliki kemampuan meningkatkan potensi PBB-P2 sepanjang penentuan NJOP selama ini oleh pemerintah pusat dinilai masih dibawah nilai pasar objek yang bersangkutan (optimalisasi NJOP).
- 3) Pemberdayaan *local taxing power*, yaitu kewenangan penuh daerah dalam penentuan tarif dan pengelolaan administrasi pemungutan untuk mewujudkan transparansi dan akuntabilitas.

## **b. Dampak Negatif**

- 1) Peningkatan NJOP yang sama dengan nilai pasar dapat mengakibatkan naiknya ketetapan PBB-P2 yang dapat menimbulkan gejolak masyarakat.
- 2) Penggunaan tarif maksimum guna meningkatkan potensi PBB-P2 apabila tidak hati-hati dan dikaji secara mendalam dapat menimbulkan gejolak masyarakat karena penggunaan tarif maksimum dapat menaikkan PBB-P2 sebesar tiga kali lipat.
- 3) Dalam rangka pengelolaan PBB-P2, pemerintah daerah harus mengeluarkan biaya yang cukup mahal, baik untuk kemungkinan penambahan kantor dan pegawai baru maupun untuk melengkapi peralatan administrasi, komputerisasi, dan pelatihan SDM.
- 4) Kesenjangan penerimaan PBB-P2 antar daerah semakin meningkat karena disparitas potensi penerimaan pajak daerah lainnya. Daerah yang memiliki potensi penerimaan pajak daerah lainnya atau mengadakan bagi hasil lain dari pemerintah pusat, cenderung mengabaikan pemungutan PBB-P2 dan sebaliknya daerah yang semata-mata mengandalkan penerimaan PBB-P2 kemungkinan akan menerapkan tarif yang maksimal guna menggenjot penerimaannya.

Pendaerahan PBB-P2 dapat mengakibatkan barangnya kebijakan antara satu daerah dengan daerah lainnya, Nilai Jual Objek Pajak Tidak

Kena Pajak (NJOPTKP), dan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). Perbedaan tersebut dapat mengakibatkan ketidakadilan baik bagi masyarakat wajib pajak, pelaku bisnis, maupun masyarakat pada umumnya.<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup>Analisis pengaruh pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan PBB P2 terhadap penerimaan pendapatan daerah kota Kediri tahun 2012, <https://www.scribd.com/doc/253464697/ANALISIS-PENGARUH-PENGALIHAN-PAJAK-BUMI-DAN-BANGUNAN-PEDESAAN-DAN-PERKOTAAN-PBB-P2-TERHADAP-PENERIMAAN-PENDAPATAN-DAERAH-KOTA-KEDIRI-TAHUN-2012-DAN>.  
Jam.19.15.wib, tgl.28.oktober.2016.