

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan PBB-P2

Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Perkotaan berdasarkan pada Pasal 38 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 merupakan 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. Indonesia merupakan negara yang berlandaskan pada Undang-Undang Dasar 1945 dimana dalam hal tersebut telah dicantumkan berbagai macam peraturan-peraturan dengan memiliki tujuan untuk mensejahterakan masyarakat. Suatu pemerintah dalam mengembangkan atau memajukan negara tentu saja tidak akan terpenuhi tanpa adanya kerja sama yang baik dengan masyarakat, selain itu juga hal yang sangat berpengaruh dalam pengembangan atau pembangunan nasional terhadap suatu negara tentu saja diperlukan adanya anggaran dana atau biaya karena dalam pembangunan di negara sendiri tentunya membutuhkan sebuah dana yang sangat besar, dimana salah satu sumber pemasukan dana tersebut yakni dari pembayaran pajak.

Pajak merupakan sebuah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh setiap warga negara dimana dalam hal ini yakni suatu kontribusi wajib dari masyarakat yang diberikan kepada pihak pemerintah dikarenakan mempunyai atau memanfaatkan suatu hak atas bumi dan bangunan, berdasarkan pada Pasal 38

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Pajak bersifat wajib dan sangatlah diperlukan adanya kesadaran bagi masyarakat dalam pembayaran pajak khususnya dalam PBB-P2.¹

Diberlakukannya peraturan perundang-undangan hukum perpajakan yakni sebagai salah satu bentuk kepatuhan dan ketaatan dalam kegiatan pembayaran pajak bagi seluruh masyarakat yang memiliki tanggungan sebagai wajib pajak, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Berlakunya peraturan tersebut menjadikan PBB-P2 dari pajak pusat sehingga menjadi pajak daerah, kewenangan dalam aktifitas PBB-P2 menjadi tanggungjawab pemerintah daerah sehingga dengan harapan kegiatan ini juga bisa menjadi salah satu sumber penerimaan pendapatan asli daerah (PAD). Pajak ialah merupakan salah satu indikator pendapatan negara terbesar oleh sebab itu perlu adanya penanganan khusus dari pemerintah daerah yang bekerjasama dengan pihak pemerintah Kepala distrik siriwini dalam sosialisasi dan pendekatan kepada masyarakat dalam kegiatan penarikan pajak tersebut. Berdasarkan pernyataan tersebut maka dapat difahami bahwa setiap warga negara yang memiliki tanah maupun bangunan yang bersertifikat tentu saja harus menyadari terkait tanggungjawab berkewajiban untuk membayar tanggungan pajak terhadap tanah dan bangunan tersebut. Pajak menjadi suatu hal yang sangat penting bagi keberlangsungan

² 1 UU No 1 Tahun 2022, diakses 30/5/2023, <https://peraturan.bpk.go.id/Details/195696/uu-no-1-tahun-2022>.

pembangunan dan juga kemajuan daerah dimana pajak merupakan salah satu pendapatan negara sehingga pemerintah memberikan kebijakan wajib pajak bagi seluruh masyarakat salah satunya PBB-P2, kegiatan pelaksanaan pemungutan PBB-P2 pada umumnya ditangani oleh pemerintah daerah masing-masing, akan tetapi pelaksanaan pemungutan PBB-P2 dari seluruh masyarakat Distrik siriwini ini dilakukan oleh pihak Pemerintah Kabupaten Nabire itu sendiri. Distrik merupakan pemerintahan terendah yang dalam hal tersebut telah diberikan hak otonomi oleh pemerintah yakni memiliki tugas untuk mensejahterakan masyarakat dan juga meningkatkan infrastruktur pembangunan, akan tetapi dalam permasalahan tersebut pemerintah distrik juga mempunyai wewenang untuk membantu pemerintah daerah dalam berupaya meningkatkan kesadaran masyarakat atau memberikan pemahaman terkait dengan tanggungjawab terhadap kewajiban membayar pajak. Seperti halnya pada pelaksanaan pemungutan pajak bumi dan bangunan di Distrik siriwini Kabupaten Nabire.² Kegiatan pemungutan PBB-P2 tentu saja dipengaruhi dari bagaimana implementasi pihak pemerintah distrik dalam memberikan pelayanan dan juga pemahaman terhadap masyarakatnya, peran pemerintah distrik terutama perangkat kepala distrik dalam pemahaman hukum pajak daerah juga sangat berpengaruh penting karena tentu saja masyarakat Distrik siriwini lebih dekat dengan pihak aparat kepala distrik,

3 PP No. 35 Tahun 2023, diakses 30/5/2023, <https://peraturan.bpk.go.id/Details/252130/pp-no35-tahun-2023>.

4 Rugayah Al Habsyi, "Menelisik Bagaimana Upaya Aparatur Kelurahan Dalam Penagihan Pajak Bumi Dan Bangunan Di Kelurahan Dulalowo Timur Kota Gorontalo" (Skripsi, Universitas Negeri Gorontalo, 2018), diakses 30/5/2023, <https://repository.ung.ac.id/skripsi/show/921411231/menelisik-bagaimana-upaya-aparaturkelurahan-dalam-penagihan-pajak-bumi-dan-bangunan-di-kelurahan-dulalowo-timur-kotagorontalo.html>.

apabila mereka dapat aktif dan tanggap dalam berupaya melaksanakan tugas dan memberikan pemahaman tentang keberadaan hukum pajak sehingga dapat terwujud adanya kepatuhan wajib pajak bagi masyarakat distrik siriwini maka aktifitas PBB-P2 di distrik tersebut akan berjalan dengan lancar. Upaya yang seharusnya dilakukan oleh pihak Pemerintah Kabupaten Nabire untuk mensosialisasikan dan memberikan penekanan terhadap masyarakatnya merupakan hal yang sangat penting bagi seluruh wajib pajak dan tentunya harus terus menerus dilakukan pendekatan oleh pihak pemerintah distrik dalam melaksanakan pengelolaan pajak dengan berbagai cara supaya kepatuhan wajib pajak dapat ditegakkan karena dengan ditegakkannya kepatuhan tersebut guna untuk mencapai keberhasilan tujuan-tujuan diberlakukannya pajak, pajak sendiri memiliki tujuan untuk mencapai kondisi ideal dari suatu negara. Oleh karena itu tujuan pemungutan pajak mempunyai hubungan yang sangat erat dengan tujuan negara, sehingga tujuan pajak tidak dapat dilepaskan dari tujuan Negara.

Kepatuhan merupakan perilaku yang taat hukum. Secara konsep, kepatuhan diartikan dengan adanya usaha dalam memenuhi peraturan hukum oleh seseorang atau organisasi.³ Kepatuhan merupakan sikap tunduk dan taat dalam menjalani peraturan yang berlaku dan sadar untuk menerima konsekuensi jika melanggarnya. kepatuhan berasal dari kata patuh. Menurut KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia), patuh berarti melakukan sesuai perintah, taat kepada perintah atau aturan dan disiplin. Kepatuhan berarti patuh, ketaatan, tunduk, patuh pada

³ Christian Danang Prihartanto, "Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Melakukan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan," Jurnal Ilmiah Mahasiswa FEB 2, no. 1 (2013).

ajaran dan aturan. Dalam mengukur Kepatuhan perlu adanya tolok ukur untuk mengetahui kepatuhan terutama dalam hal kepatuhan wajib pajak, bagaimana bisa dikatakan patuh atau tidak patuh. Kepatuhan ini akan berdampak pada target yang ingin dicapai dalam suatu tujuan tertentu.⁴

Kepatuhan ada dua macam yakni :

- a. Kepatuhan formal merupakan suatu keadaan dimana wajib pajak memenuhi kewajiban perpajakan secara formal sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang perpajakan.
- b. Kepatuhan material adalah suatu keadaan dimana wajib pajak secara hakekat memenuhi semua ketentuan material perpajakan, yakni sesuai isi dan jiwa undang-undang perpajakan.⁵

Hukum yang dipandang sebagai salah satu aspek penting dalam masyarakat yang bertujuan untuk merealisasikan terbentuknya sebuah masyarakat yang nyaman dan berkeadilan, terkadang oleh segelintir orang tidak diindahkan keberadaannya. Tidak jarang hukum itu diciderai, dilanggar, bahkan dimanipulasi fungsinya oleh orang yang memang mempunyai kepentingan, atau orang yang masih menganggap tidak pentingnya sebuah hukum yang ada di masyarakat. Orang - orang tersebut merupakan orang - orang yang tidak sadar dan tidak patuh terhadap hukum.

⁴ Tira Pratama amsari dan Rr Dini Diah Nurhadianti, "Kontrol Diri dan Dukungan Sosial Teman Sebaya Dengan Kepatuhan Santri dalam Melaksanakan Tata Tertib," Jurnal Sosial dan Humaniora 4, no. 1 (2020): 113-119

⁵ Christian Danang Prihartanto, "Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Melakukan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan," Jurnal Ilmiah Mahasiswa FEB 2, no. 1 (2013).

Peranan kesadaran hukum masyarakat sebagaimana tujuan hukum itu sendiri adalah menjamin kepastian dan keadilan. Dalam kehidupan masyarakat masyarakat senantiasa terdapat perbedaan antara pola - pola perilaku atau tata kelakuan yang berlaku di masyarakat dengan pola - pola perilaku yang dikehendaki oleh norma norma (kaidah) hukum. Hal ini dapat menyebabkan timbulnya suatu masalah berupa kesenjangan sosial sehingga pada waktu tertentu cenderung terjadi konflik dan ketegangan - ketegangan sosial yang tentunya dapat mengganggu jalannya perubahan masyarakat sebagaimana arah yang dikehendaki

Kesadaran hukum dalam masyarakat perlu dipupuk dan ditanamkan agar masyarakat akan lebih patuh terhadap hukum yang ada, baik itu merupakan hukum tertulis maupun hukum yang memang tumbuh dan berkembang di masyarakat dan keberadaannya pun diakui oleh masyarakat.

Makna Kesadaran Hukum Kesadaran berasal dari kata sadar, yang berarti insaf, merasa, tahu atau mengerti.⁶ Menyadari berarti mengetahui, menginsafi, merasai. Kesadaran berarti keinsafan, keadaan mengerti, hal yang dirasakan atau dialami oleh seseorang. Kesadaran hukum dapat berarti adanya keinsyafan, keadaan seseorang yang mengerti betul apa itu hukum, fungsi dan peranan hukum bagi dirinya dan masyarakat sekelilingnya yang Kesadaran hukum adalah kesadaran diri sendiri tanpa tekanan, paksaan, atau perintah dari luar untuk tunduk pada hukum yang berlaku.

⁶ Suharso dan Retnoningsih, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Lux, (Semarang : Widya Karya, 2009), hal. 437.

Dengan berjalannya kesadaran hukum di masyarakat maka hukum tidak perlu menjatuhkan sanksi. Sanksi hanya dijatuhkan pada warga yang benar - benar terbukti melanggar hukum. Hukum berisi perintah dan larangan. Hukum memberitahukan kepada kita mana perbuatan yang bertentangan dengan hukum yang bila dilakukan akan mendapat ancaman berupa sanksi hukum. Terhadap perbuatan yang bertentangan dengan hukum tentu saja dianggap melanggar hukum sehingga mendapat ancaman hukuman.

Pajak Bumi dan Bangunan adalah pungutan atas tanah dan bangunan yang muncul karena adanya keuntungan dan atau kedudukan sosial ekonomi bagi seseorang atau badan yang memiliki suatu hak atasnya, atau memperoleh manfaat dari padanya. Jika dilihat dari sifatnya, Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak yang bersifat kebendaan. Artinya, besaran pajak terutang ditentukan dari keadaan objek yaitu bumi dan/atau bangunan. Sedangkan keadaan subjeknya tidak ikut menentukan besarnya barang. PBB adalah pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh objek keadaan yaitu bumi/tanah dan atau bangunan. Keadaan Subjek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besarnya pajak. PBB adalah pajak yang dikenakan atas kepemilikan atau pemanfaatan tanah PBB-P2 dapat dikatakan tanggungan pajak yang diberikan kepada setiap wajib pajak yang memiliki tanah maupun bangunan bersertipikat resmi, pengertian PBB-P2 adalah merupakan iuran maka dari itu pihak wajib pajak atau yang memiliki tanggungan PBB-P2 tersebut harus mentaati peraturan yang berlaku. Menurut pandangan dari beberapa para ahli mengenai pengertian tentang definisi pajak yaitu:

1. Siahaan “Pajak atas bumi dan atau bangunan yang dimiliki, dikuasai atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan”.
2. Setiawan “Pajak yang dikenakan atas bumi dan bangunan. Yang membayar pajak bumi dan bangunan adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi dan memperoleh manfaat atas bangunan”.
3. Prof. Dr. Rochmat Soemitro Pajak merupakan kontribusi warga kepada negara menurut peraturan namun tidak mendapat imbalan langsung yang ditunjukkan dan digunakan untuk pengeluaran umum.
4. Dr. Soeparman soemahamijaja Pajak yaitu prestasi yang dipaksakan secara satu pihak dan terutang terhadap negara berdasarkan peraturan yang dibuat secara umum dan digunakan dalam kepentingan umum.
5. Menurut Ardiyose pengertian prosedur adalah sebagai berikut: “Suatu bagian sistem yang merupakan rangkaian tindakan yang menyangkut beberapa orang dalam satu atau beberapa bagian yang ditetapkan untuk menjamin agar suatu kegiatan usaha atau transaksi dapat terjadi berulang kali dan dilaksanakan secara beragam.”
6. Menurut Mulyadi pengertian prosedur bahwa: “Suatu urutan kegiatan klerikal, biasanya melibatkan beberapa orang didalam satu atau lebih departemen, yang di terapkan untuk menjamin penanganan secara seragam transaksi perusahaan yang terjadi berulang-ulang.”
7. Berdasarkan definisi pajak dari beberapa ahli, bisa disimpulkan bahwa pengertian pajak yaitu suatu bentuk kontribusi wajib masyarakat berupa uang

kepada Negara yang bersifat memaksa berdasarkan peraturan sehingga pemerintah dapat menggunakan iuran tersebut untuk membayar pengeluaran Negara.

B. Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan PBB-P2

PBB-P2 merupakan tanggungan pajak yang harus dilaksanakan oleh setiap wajib pajak yang bersangkutan, diterapkannya wajib pajak PBB-P2 berdasarkan peraturan perundang-undangan yang telah ditetapkan yakni berdasarkan pada dasar hukum PBB-P2 yaitu

- Pasal 38 Undang-Undang No 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.
- Pasal 1 angka 23 UU No 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah.
- Peraturan Pemerintah Indonesia No 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah.

C. Tata Cara Pembayaran Dan Pelaksanaan PBB-P2

PBB-P2 dalam pelaksanaannya ada tata cara pembayaran dan juga penagihan tanggungan terhadap wajib pajak bumi dan bangunan tersebut, Adapun menurut pandangan Mardiasmo, yaitu :

1. Pajak terutang berdasarkan SPPT harus dilunasi selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak diterimanya SPPT sejak wajib pajak.
2. Pajak yang terutang berdasarkan SKP harus dilunasi selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sejak tanggal diterimanya SKP oleh wajib pajak

3. Pajak yang terutang yang pada saat jatuh tempo pembayar tidak atau kurang dibayar, dikenakan denda administrasi 2% (dua persen) sebulan, yang dihitung dari saat jatuh tempo sampai dengan hari pembayaran untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.
4. Denda administrasi sebagaimana dimaksud dalam no. 3 diatas, ditambah dengan utang pajak yang belum atau kurang dibayar ditagih dengan surat tagihan pajak (STP) yang harus dilunasi selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sejak tanggal diterimanya Surat Tagihan Pajak (STP) tersebut.

Pajak yang terutang dapat dibayar di Bank, Kantor Pos dan Giro, dan tempat lain yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan.⁷

1. Tata cara pembayaran dan penagihan pajak diatur oleh Menteri Keuangan.
2. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), Surat Ketetapan Pajak (SKP), dan Surat Tagihan Pajak (STP) merupakan dasar penagihan pajak.
3. Jumlah pajak yang terutang berdasarkan Surat Tagihan Pajak (STP) yang tidak dibayarkan pada waktunya dapat ditagih dengan surat paksa.

D. Subjek Dan Objek PBB-P2

1. 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.
2. Objek Pajak yaitu :
 - a. Yang menjadi objek pajak adalah bumi dan bangunan.

⁶ Mardiasmo, "Perpajakan", (Yogyakarta : C.V ANDI OFFSET, 2016), hal. 394.

- b. Yang dimaksud dengan klasifikasi Bumi dan Bangunan yaitu pengelompokan bumi dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman, serta untuk memudahkan perhitungan pajak yang terhutang.
- c. Pengecualian objek pajak Objek pajak yang tidak dikenakan PBB yaitu objek pajak yang:
- 1) Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum dan tidak untuk mencari keuntungan, antara lain di bidang ibadah, kesehatan, pendidikan, sosial, kebudayaan nasional.
 - 2) Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu⁸.
 - 3) Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah pengembalian yang dikuasai oleh desa, dan tanah Negara yang belum dibebani suatu hak.
 - 4) Digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
 - 5) Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh menteri keuangan.
- d. Objek pajak yang digunakan oleh Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan, penentuan pengenaan pajaknya diatur lebih lanjut diatur dengan Peraturan Pemerintah.

⁸ Peraturan Pemerintah No. 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

- e. Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) ditetapkan untung masing-masing kabupaten/kota dengan besar setinggi-tingginya RP. 12. 000.000, 00 (dua belas juta rupiah) untuk setiap wajib pajak. Apabila NJOPTKP hanya salah satu objek pajak yang nilainya besar, sedangkan Objek Pajak lainnya tetap dikenakan secara penuh tanpa dikurangi NJOPTKP.

E. Asas Pemungutan Pajak

Disamping itu terdapat juga asas-asas pemungutan pajak seperti⁹:

1. Asas yuridis yang mengemukakan supaya pemungutan pajak didasarkan pada undang-undang.
2. Asas ekonomis yang menekankan supaya pemungutan pajak jangan sampai menghalangi produksi dan perekonomian rakyat¹⁰
3. Asas finansial menekankan supaya pengeluaran pengeluaran untuk memungut pajak .harus lebih rendah dari jumlah pajak yang dipungut.
4. Asas Kebangsaan pemungutan pajak didasarkan pada kebangsaan atau kewarganegaraan tanpa melihat dari mana sumber pendapatan atau penghasilan di Negara mana wajib pajak tinggal atau domisili.

F. Dasar Pengenaan dan Tarif Pajak Daerah yang dikelola pemerintah di PBB-P2 Kabupaten Nabire

1. Dasar pengenaan PBB-P2 adalah NJOP.

⁹ Erly saudy, Hukum pajak, (Jakarta:Salemba Empat), hal.38

¹⁰ Saudy,Erly,Hukum pajak, (Jakarta:Salemba Empat, 2008), hal.40

2. NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan berdasarkan proses penilaian PBB-P2.
3. NJOP tidak kena pajak ditetapkan paling sedikit sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.
4. Dalam hal Wajib Pajak memiliki atau menguasai lebih dari satu objek PBB-P2 di satu wilayah kabupaten/kota, NJOP tidak kena pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) hanya diberikan atas salah satu objek PBB-P2 untuk setiap Tahun Pajak.
5. NJOP yang digunakan untuk perhitungan PBB-P2 ditetapkan paling rendah 20o/o (dua puluh persen) dan paling tinggi 100% (seratus persen) dari NJOP setelah dikurangi NJOP tidak kena pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
6. NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya.
7. Besaran NJOP ditetapkan oleh Kepala Daerah.
8. Ketentuan lebih lanjut mengenai penilaian PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Menteri.
1. Tarif PBB-P2 ditetapkan paling tinggi sebesar 0,5% (nol koma lima persen).
2. Tarif PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang berupa lahan produksi pangan dan ternak ditetapkan lebih rendah daripada tarif untuk lahan lainnya.

3. Tarif PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (f) dan ayat (2) ditetapkan dengan Perda.

Besaran pokok PBB-P2 yang terutang dihitung dengan cara mengalikan dasar pengenaan PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (5) dengan tarif PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (3).

Pasal 43

1. Tahun Pajak PBB-P2 adalah jangka waktu 1 (satu) tahun kalender.
2. Saat yang menentukan untuk menghitung PBB-P2 yang terutang adalah menurut keadaan objek PBB-P2 pada tanggal 1 Januari.
3. Tempat PBB-P2 yang terutang adalah di wilayah Daerah yang meliputi letak objek PBB-P2.

G. Fungsi Pajak

Diketahui, berbagai manfaat dapat dirasakan apabila masyarakat wajib pajak taat dalam membayar pajaknya. Berikut beberapa manfaat yang didapatkan apabila membayar PBB-P2, antara lain;

1. Menjadi Sumber Pendapatan Bagi Pemerintah PBB-P2 diketahui menjadi sumber pendapatan bagi pemerintah daerah. Adapun penerimaan dari PBB dapat digunakan untuk membiayai berbagai program dan pembangunan pemerintah. Seperti infrastruktur, pendidikan, Kesehatan hingga pelayanan publik lainnya.
2. Mengatur Kepemilikan Properti

Selain mendukung pendapatan daerah, PBB-P2 juga dapat digunakan sebagai instrument kebijakan untuk mengatur kepemilikan property. Melalui

pengenaan pajak yang adil dan proporsional, PBB dapat mendorong pemilik property untuk memanfaatkan tanah dan bangunan mereka lebih efisien. Tak hanya itu, PBB juga dapat mendorong penggunaan property sesuai dengan rencana tata ruang dan pembangunan yang telah ditetapkan oleh pemerintah.

3. Pengumpulan Data Properti

Dalam proses pemungutan PBB-P2, pemerintah juga dapat sekaligus mengumpulkan data tentang kepemilikan property dan kondisi property yang ada. Nantinya, data ini dapat digunakan dalam perencanaan perkotaan, pengembangan infrastruktur, analisis ekonomi dan pengambilan keputusan lainnya.

H. Objek Pajak Yang Tidak Dikenakan PBB-P2

Objek pajak yang tidak dikenakan PBB adalah objek yang: Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional yang tidak dimaksudkan untuk diperoleh keuntungannya, seperti mesjid, gereja, rumah sakit pemerintah, sekolah, panti asuhan, candi. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala atau yang sejenis dengan itu. Merupakan hutan lindung, suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu benar. Digunakan oleh perwakilan diplomatik berdasarkan perlakuan timbal balik. Digunakan oleh badan dan perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

I. Syarat Pemungutan Pajak

- a. Pemungutan pajak harus adil (syarat keadilan) Sesuai dengan tujuan hukum yakni mencapai keadilan, undang-undang dan pelaksanaan pemungutan harus adil. Adil dalam perundang-undangan diantaranya menegakan pajak secara umum dan merata, serta disesuaikan dengan kemampuan masing-masing. Sedang adil dalam pelaksanaannya yakni dengan memberikan hak bagi wajib pajak untuk mengajukan keberatan, penundaan dalam pembayaran dan mengajukan banding kepada Majelis Pertimbangan Pajak.
- b. Pemungutan harus berdasarkan undang-undang (syarat yuridis) Di indonesia pajak di atur dalam UUD 1945 pasal 23 ayat Hal ini memberikan jaminan hukum untuk menyatakan keadilan baik bagi negara maupun warganya.
- c. Tidak mengganggu perekonomian (syarat ekonomis). Pemungutan tidak boleh mengganggu kelancaran kegiatan produksi maupun perdagangan sehingga menimbulkan kelesuan perekonomian masyarakat.
- d. Pemungutan pajak harus efisien (syarat finansil). Sesuai dengan fungsi budgetair, biaya pemungutan pajak harus ditekan sehingga lebih rendah dari hasil pemungutannya.
- e. Sistem pemungutan pajak harus sederhana. Sistem pemungutan yang sederhana akan memudahkan dan mendorong masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya.

J. Hambatan Pemungutan Pajak

Hambatan terhadap pemungutan pajak dapat dikelompokkan menjadi:

- a. Perlawanan pasif, masyarakat enggan (pasif) membayar pajak, yang dapat disebabkan antara lain:

- 1) Perkembangan intelektual dan moral masyarakat.
 - 2) Sistem perpajakan yang (mungkin) sulit dipahami masyarakat.
 - 3) Sistem kontrol tidak dapat dilakukan atau dilaksanakan dengan baik dan.
- b. Perlawanan aktif, Perlawanan aktif meliputi semua usaha dan perbuatan yang secara langsung ditujukan kepada fiskus dengan tujuan untuk menghindari pajak. Bentuknya antara lain:
- 1) Tax Avoidance, usaha meringankan beban pajak dengan tidak melanggar undang-undang
 - 2) Tax Evasion, usaha meringankan beban pajak, dengan cara melanggar undang-undang (menggelapkan pajak). Menurut Nin Yasmine Lisasih dalam artikel all about law mengemukakan kendala dalam pemungutan pajak secara umum baik pajak pusat maupun pajak daerah, seringkali terdapat kendala yang melemahkan dalam pemungutan pajak.
- c. Kendala-kendala tersebut antara lain:
1. Berbagai peraturan pelaksanaan undang-undang yang sering kali tidak konsisten dengan undang-undangnya, apabila peraturan pelaksanaan yang dijadikan dasar dalam melaksanakan aturan hukum pajak tidak konsisten dengan undang-undang tentu akan mengakibatkan kendala yang fatal dalam pemungutan pajak.
 2. Kurangnya pembinaan antara pajak daerah dengan pajak nasional, pembinaan pajak daerah harus dilakukan secara terpadu dengan pajak nasional. Pembinaan harus dilakukan secara terus menerus terutama

mengenai objek dan tarif pajaknya supaya antara pajak pusat dan pajak daerah saling melengkapi.

3. Database yang masih jauh dari standar internasional, database sangat menentukan untuk menguji kebenaran pembayaran pajak dengan sistem self-assessment. Persepsi masyarakat, bahwa banyak dana yang dikumpulkan oleh pemerintah digunakan secara boros atau korup, juga menimbulkan kendala untuk meningkatkan kepatuhan wajib pajak.
4. Lemahnya penegakan hukum (law enforcement) terhadap kepatuhan membayar pajak bagi penyelenggara negara, Law enforcement merupakan pelaksanaan hukum oleh pejabat yang berwenang di bidang hukum pelaksanaan hukum di lingkungan birokrasi khususnya badan pemerintahan di bidang perpajakan dalam melakukan pemeriksaan terhadap penyelenggara negara ternyata belum ada gebrakannya. Seharusnya bila dilakukan tentu membantu dalam mewujudkan good governance dalam bentuk pemerintah yang bersih.

K. Maksud dan Tujuan Pajak Bumi Bangunan

Yang dijadikan alasan untuk dipungut pajak bumi dan bangunan (PBB) adalah :

- a. Dasar falsafah yang digunakan dalam berbagai undang-undang yang berasal dari zaman kolonial adalah tidak sesuai dengan Pancasila.
- b. Berbagai undang-undang mengenakan pajak atas harta tak gerak sehingga membingungkan masyarakat.

- c. Undang-undang yang berasal dari zaman kolonial sukar dimengerti oleh rakyat.
- d. Undang-undang yang berasal dari zaman penjajahan masih tertulis dalam bahasa belanda dan perubahan tertulis dalam bahasa indonesia, sehingga merupakan bahasa gado-gado sedangkan terjemahan resmi tidak ada.
- e. Undang-undang zaman kolonial tidak lagi sesuai dengan aspirasi dan kepribadian bangsa indonesia.
- f. Undang-undang lama tidak lagi sesuai dengan pertumbuhan ekonomi di indonesia.
- g. Undang-undang yang lama tidak lagi sesuai dengan pertumbuhan ekonomi di Indonesia. Yang menjadi tujuan PBB adalah :
 - a) Menyederhanakan peraturan perundang-undangan pajak sehingga mudah di mengerti oleh rakyat.
 - b) Memberikan dasar hukum yang kuat pada pungutan pajak atas harta tak gerak dan sekaligus menyerasikan pajak atas harta tak bergerak di semua daerah dan menghilangkan simpang-siur.
 - c) Memberikan kepastian hukum kepada masyarakat, sehingga rakyat tahu sejauh mana hak dan kewajibannya.
 - d) Menghilangkan pajak ganda yang terjadi sebagai akibat berbagai undang-undang pajak yang sifatnya sama.
 - e) Memberikan penghasilan kepada daerah yang sangat diperlakukan untuk menegakkan otonomi daerah dan untuk membangun daerah.

- f) Menanamkan penghasilan untuk daerah¹¹.

L. Peralihan Pengelolaan PBB-P2

Pengalihan pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah merupakan suatu bentuk tindak lanjut kebijakan otonomi daerah dan desentralisasi fiskal. Bentuk kebijakan tersebut dituangkan ke dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 2002 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Hal ini adalah titik balik dalam pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan. Dengan pengalihan ini maka kegiatan proses pendataan, penilaian, penetapan, pengadministrasian, pemungutan/penagihan dan pelayanan PBBP2 akan diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah (kabupaten/Kota). Tujuan Pengalihan pengelolaan PBB-P2 menjadi pajak daerah sesuai dengan Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yaitu:

- a. Meningkatkan akuntabilitas 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 dan retribusi dengan memperluas basis pajak daerah; (4) memberikan kewenangan kepada daerah dalam penetapan tarif pajak daerah.

¹¹ Soemitro. Rochmat, 1992, Dasar-dasar Hukum Pajak dan Pajak Pendapatan 1994, PT Eresco: Bandung, hal. 78

- d. Menyerahkan fungsi pajak sebagai instrument penganggaran dan peraturan pada daerah. Kemudian agar terciptanya kelancaran dalam pengelolaan PBB-P2, pemerintah kabupaten/kota harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:
 - 1. Kebijakan NJOP agar memperhatikan konsistensi, kesinambungan dan keseimbangan antar wilayah.
 - 2. Kebijakan tarif PBB, agar tidak menimbulkan gejolak di masyarakat.

M. Proses Peralihan PBB-P2

- a. Peraturan Daerah. Sebagai landasan hukum pemungutan PBB-P2, pemda terlebih dahulu harus menetapkan Perda. Sesuai Pasal 95 ayat (3) UU 28/2009, perda tersebut harus mengatur sekurang-kurangnya:
 - 1) Nama, objek, dan subjek PBB-P2.
 - 2) Dasar pengenaan, tarif, dan cara penghitungan PBB-P2.
 - 3) Wilayah pemungutan.
 - 4) Masa pajak.
 - 5) Penetapan.
 - 6) Tata cara pembayaran dan penagihan.
 - 7) Kedaluwarsa
 - 8) Sanksi administratif dan
 - 9) Tanggal mulai berlakunya.

N. Faktor-faktor Kepatuhan Wajib Pajak

Adapun beberapa faktor yang mempengaruhi kepatuhan wajib pajak yaitu :

- 1) Kesadaran Wajib Pajak Kesadaran wajib pajak diperlukan untuk meningkatkan kepatuhan pajak. Kesadaran wajib pajak dalam membayar pajak artinya sikap kerelaan memenuhi kewajiban perpajakan dalam hal melaporkan, mengungkapkan, serta membayarkan kewajiban pajaknya secara tepat sejumlah pajak terutanganya dan tepat waktu. Kesadaran dapat timbul dalam diri wajib pajak sendiri, sehingga ia mau membayatr pajak tanpa adanya unsur paksaan dari pihak lain¹² karena dengan membayar pajak artinya dapat memberikan kontribusi kepada negara dengan menunjang pembangunan untuk memajukan dan kesejahteraan masyarakat.
- 2) Kemudahan Membayar Pajak Proses pembayaran pajak yang sistematis dapat memudahkan Wajib Pajak dalam menjalankan kewajibannya. Kemudahan merupakan salah satu faktor yang wajib dipatuhi wajib pajak dalam membayar pajak. Dengan kemudahan yang diberikan oleh wajib pajak kepada wajib pajak maka akan meningkatkan penerimaan pajak setiap tahunnya. Pembayaran dilakukan melalui fasilitas electronic banking, seperti Anjungan Tunai Mandiri (ATM), phone banking, internet banking atau fasilitas elektronik banking lainnya, sehingga setoran PBB dapat dilakukan di tempat pembayaran elektronik.
- 3) Pengetahuan dan Pemahaman Wajib Pajak Tentang Perpajakan Untuk Mematuhi Wajib Pajak.

¹² Moch. Choirul Umam, "Pengaruh Kesadaran Wajib Pajak Terhadap Kepatuhan Membayar PBB," Publikasi Ilmiah Akuntansi 1, no. 1 (2019) hal. 1442-1449.

Pengetahuan perpajakan adalah proses mengubah sikap dan perilaku wajib pajak atau kelompok wajib pajak dalam upaya mendewasakan manusia melalui pengajaran dan pelatihan. Pengetahuan tentang regulasi perpajakan masyarakat melalui pendidikan formal dan nonformal akan berdampak positif bagi kesadaran wajib pajak untuk membayar pajak. Pemahaman wajib pajak tentang peraturan perpajakan merupakan cara wajib pajak dalam memahami peraturan perpajakan yang ada. Wajib pajak yang tidak memahami dengan jelas regulasi perpajakan cenderung menjadi wajib pajak yang tidak patuh. Jelas terlihat bahwa semakin para wajib pajak memahami peraturan perpajakan, maka mereka akan semakin memahami sanksi yang akan mereka terima jika melalaikan kewajiban perpajakannya. Apabila Wajib Pajak benar-benar paham akan mengetahui sanksi administrasi dan sanksi pidana sehubungan dengan SPT dan NPWP¹³.

- 4) Pendapatan wajib Pajak Penghasilan adalah besarnya penghasilan yang diterima masyarakat atas prestasi kerja dalam kurun waktu tertentu, baik harian, mingguan, bulanan, maupun tahunan. Penerimaan perpajakan juga dipengaruhi oleh jumlah penghasilan wajib pajak. Konsep penghasilan wajib pajak merupakan tingkat penghasilan wajib pajak sehingga dapat mempengaruhi kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak PBB. Item pendapatan wajib pajak adalah jumlah pajak bumi dan bangunan yang harus dibayar, jumlah pendapatan yang diterima setiap bulan.

¹³ Novi Herlyastuti, “ Pengaruh Kesadaran Wajib Pajak, Pengetahuan Perpajakan dan Sanksi Perpajakan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan Di Kota Malang,” Jurnal Ilmiah Mahasiswa FEB 7, no. 1 (2018).

- 5) Sanksi Pajak Sanksi merupakan salah satu bentuk hukuman yang diberikan pemerintah kepada individu yang melanggar aturan. Bentuk pidana tersebut dapat berupa denda yang dapat diselesaikan dengan membayar sejumlah uang yang telah ditentukan oleh pemerintah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

O. Pentingnya Kepatuhan Wajib Pajak

Masalah kepatuhan wajib pajak adalah masalah yang penting diseluruh dunia, baik bagi negara maju maupun negara berkembang. Karena jika wajib pajak tidak patuh maka akan menimbulkan keinginan untuk melakukan penghindaran, pengluhan dan penyelundupan pajak. Yang pada akhirnya tindakan tersebut akan menyebabkan penerimaan pajak negara berkurang. Wajib pajak patuh adalah wajib pajak yang sadar pajak, Pahami hak dan kewajiban perpajakannya dan diharapkan peduli pajak yaitu melaksanakan kewajiban perpajakan dengan benar dan pahami akan hal perpajakannya. Penyebab wajib pajak tidak patuh bervariasi salah satunya adalah fitrannya penghasilan yang diperoleh wajib pajak utama ditujukan untuk memenuhi kebutuhan hidupnya.

P. Jenis-jenis Pajak

Ditinjau dari lembaga pemungutnya, pajak dibedakan menjadi dua, yaitu pajak pusat (pajak negara) dan pajak daerah. Pembagian jenis pajak ini di Indonesia terkait dengan hierarki pemerintahan yang berwenang menjalankan pemerintahan dan memungut sumber pendapatan negara, khususnya pada masa otonomi daerah dewasa ini. Secara garis besar hierarki pemerintahan di Indonesia

dibagi menjadi dua, yaitu pemerintah pusat dan pemerintah daerah. Kemudian pemerintah daerah dibagi menjadi dua yaitu pemerintah provinsi dan pemerintah kabupaten/kota. Dengan demikian, pembagian jenis pajak menurut lembaga pemungutnya di Indonesia dibagi menjadi dua yaitu pajak pusat dan pajak daerah (yang terbagi menjadi pajak provinsi dan pajak kabupaten/kota). Setiap tingkatan pemerintah hanya dapat memungut pajak yang ditetapkan menjadi kewenangannya, dan tidak boleh memungut pajak yang bukan kewenangannya. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari adanya tumpang tindih (atau perebutan kewenangan) dalam pemungutan pajak terhadap masyarakat¹⁴.

- 1) Pajak Pusat adalah pajak yang ditetapkan oleh pemerintah pusat melalui undang-undang yang wewenang pemungutannya ada pada pemerintah pusat, dan hasilnya digunakan untuk membiayai pengeluaran pemerintah pusat dan pembangunan. Pajak pusat dipungut oleh pemerintah pusat yang penyelenggaraannya dilaksanakan oleh Departemen Keuangan dan hasilnya digunakan untuk pembiayaan rumah tangga negara pada umumnya.
- 2) Pajak daerah adalah iuran wajib yang dilakukan 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 pemerintah daerah dan pembangunan daerah¹⁵. Dengan demikian, pajak daerah merupakan pajak yang ditetapkan oleh pemerintah daerah dengan peraturan daerah (Perda), yang wewenang

¹⁴ Safri Nurmantu, *Pengantar perpajakan* (Jakarta :Granit, 2005) hal. 36-37

¹⁵ Marihot P. Siahaan, *Utang Pajak, Pemenuhan Kewajiban, dan Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004), hal 49-50. 37

pemungutannya dilaksanakan oleh pemerintah daerah, dan hasilnya digunakan untuk membiayai pengeluaran pemerintah daerah dalam melaksanakan penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan di daerah¹⁶.

Q. Kepemilikan NPWP

Nomor Pokok Wajib Pajak biasa disingkat dengan NPWP adalah nomor yang diberikan kepada wajib pajak (WP) sebagai sarana dalam administrasi perpajakan yang dipergunakan sebagai tanda pengenalan diri atau identitas wajib pajak dalam melaksanakan hak dan kewajiban perpajakannya. Setiap Wajib Pajak yang telah memenuhi persyaratan subjektif dan objektif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang - undangan perpajakan wajib mendaftarkan diri pada kantor Direktorat Jenderal Pajak yang wilayah kerjanya meliputi tempat tinggal atau tempat kedudukan Wajib Pajak dan kepadanya diberikan Nomor Pokok Wajib Pajak.

¹⁶ Marihot P. Siahaan, Utang Pajak, Pemenuhan Kewajiban, dan Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004), hal 50.