

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Konsep Pajak

2.1.1 Pengertian pajak

Menurut Prof. Dr. Rochmat Soemitro, SH (Sugiarto 2013), bahwa “pajak adalah iuran rakyat kepada Kas Negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbale (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum”.

2.1.2 Pengertian pajak daerah

Menurut Undang-undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Pajak Daerah dan Restribusi Daerah pengertian Pajak Daerah adalah iuran wajib yang dilakukan 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. Berdasarkan pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa pemungutan pajak daerah oleh pemerintah kabupaten/kota kepada masyarakat bertujuan untuk membiayai pembangunan dan pembinaan kemasyarakatan secara berdaya guna dan berhasil guna dalam upaya meningkatkan taraf hidup masyarakat. (RACHMAWATI 2013)

2.1.3 Fungsi pajak

Fungsi pajak menurut Mardiasmo dalam bukunya yang berjudul “Perpajakan”(Erwis 2012) adalah :

1. Fungsi *Budgetair* Pajak sebagai sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya.
2. Fungsi Mengatur (*regulerend*) Pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintahan dalam bidang sosial dan ekonomi.

2.1.4 Sistem pemungutan pajak

Dalam pemungutan pajak dikenal dengan beberapa sistem yaitu sebagai berikut (Erwis 2012). :

1. Self Assessment System

Adalah sistem pemungutan pajak yang memberikan kewenangan kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang. Dengan melakukan wajib pajak mendaftarkan diri ke kantor pelayanan pajak, menghitung pajak oleh wajib pajak, membayar pajak yang dilakukannya sendiri, hingga pelaporan dilakukan wajib pajak.

2. Official Assessment manajemen

Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberikan kewenangan kepada pemerintah (fiskal) untuk menentukan besarnya pajak terutang oleh wajib pajak.

3. With Holding System

Adalah sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiskal dan bukan wajib pajak yang bersangkutan) untuk menentukan besarnya pajak terutang oleh wajib pajak

2.1.5 Asas pemungutan pajak

Menurut Waluyo pada (Erwis 2012) Asas-asas pemungutan pajak yaitu

1. Asas *Equality* (Kesetaraan atau keseimbangan)

Pemungut pajak harus bersikap adil dan merata yaitu pajak dikenakan kepada orang pribadi yang harus sebanding dengan kemampuan membayar pajak atau *ability to pay* dan sesuai dengan manfaat yang diterima. Adil yang dimaksud bahwa setiap wajib pajak menyumbangkan uang untuk mengeluarkan pemerintah sebanding dengan kepentingan dan manfaat yang diminta.

2. Asas *Certainty*

Penetapan pajak itu tidak ditentukan sewenang – wenang. Oleh karena itu, Wajib Pajak harus mengetahui secara jelas dan pasti pajak yang terutang, kapan harus dibayar, serta batas waktu pembayaran

3. Asas *Convenience of payment*

Kapan Wajib Pajak itu harus membayar pajak sebaiknya sesuai dengan saat – saat yang tidak menyulitkan Wajib Pajak

4. Asas *Economy*

Secara ekonomi biaya pemungutan dan biaya pemenuhan kewajiban pajak bagi Wajib Pajak diharapkan seminimum mungkin, demikian pula beban yang dipikul Wajib Pajak.

2.1.6 Tata cara pemungutan pajak

Stelsel Pajak. Mardiasmo (2011) yang dikutip (Lamia, Saerang, and Wokas 2015) mengatakan dapat dilakukan berdasarkan 3 stelsel yaitu :

1. Stesel nyata (*Rill*)
2. Pengenaan pajak didasarkan pada objek (penghasilan yang nyata), sehingga pemungutannya baru dapat dilakukan pada akhir tahun pajak, yakni setelah penghasilan yang sesungguhnya diketahui. Stesel
3. Stelsel anggapan (*Fictieve Stelsel*)
 Pengenaan pajak didasarkan pada suatu anggapan yang diatur oleh undang-undang. Misalnya, penghasilan satu tahun dianggap sama dengan tahun sebelumnya, sehingga pada awal tahun pajak sudah dapat ditetapkan besarnya pajak yang terutang untuk tahun pajak berjalan.
4. Stesel Campuran
 Di dasarkan pada kombinasi antara stelsel nyata dan stelsel anggapan. Pengenaan pajak dilakukan pada awal tahun berdasarkan anggapan dan pada akhir tahun berdasarkan keadaan yang sebenarnya. Bila besarnya pajak menurut kenyataan lebih besar dari pajak menurut anggapan, maka Wajib Pajak harus menambah. Sebaliknya, jika lebih kecil kelebihannya dapat diminta kembali.

2.2 Konsep pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2)

2.2.1 Pengertian pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2)

Dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh

orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten/kota. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.

2.2.2 Objek (PBB-P2)

Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan 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. Dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan. (Febrianti 2017) Yang termasuk pengertian bangunan adalah :

1. Jalan lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut :
2. Jalan tol
3. Kolam renang
4. Pagar mewah
5. Tempat olahraga
6. Galangan kapal, dermaga
7. Taman mewah
8. Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak dan
9. Menara

10. Rumah susun
11. Apartemen strata title

(Febrianti 2017) sedangkan objek pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah objek pajak yang:

1. Digunakan oleh Pemerintah dan Daerah untuk penyelenggaraan pemerintah.
2. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan.
3. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu.
4. Merupakan cagar budaya yang tidak dimanfaatkan sebagai tempat hunian/tempat tinggal, dan kegiatan usaha atau sejenisnya, tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan.
5. Merupakan Ruang Terbuka Hijau (Kawasan hijau lindung dan hijau binaan), hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak.
6. Digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik dan
7. Digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan.

2.2.3 Subjek (PBB-P2)

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. (Febrianti 2017)

2.2.4 Tarif (PBB-P2)

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 Peraturan Daerah. (Yuliana, Tarmizi, and Soraya 2020).

2.2.5 Dasar pengenaan (PBB-P2) dan perhitungan

Dalam Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

(Febrianti 2017) Besaran pokok Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif dengan dasar pengenaan pajak (NJOP) setelah dikurangi Nilai Jual Objek Pajak tidak Kena Pajak,

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

Besarnya NJOPTKP ditetapkan oleh peraturan daerah. Masing-masing dengan ketentuan minimal Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah).

2.2.6 Penagihan pajak

(Supriansyah, M. Jamil Latief, Latief, and Sari 2016) mengemukakan bahwa :
“penagihan pajak adalah rangkaian tindakan yang dilakukan oleh juru sita pajak agar wajib pajak atau penanggung pajak membayar utang pajak serta biaya penagihan pajak dengan peneguran ataupun peringatan, melaksanakan penagihan seketika & sekaligus memberitahukan surat paksa, mengusulkan pencegahan, menyita, menyandera, serta menjual barang yang disita”.

2.2.7 Pembayaran (PBB-P2)

Prosedur pembayaran tagihan sebenarnya sangat mudah karena bisa dilakukan baik offline ataupun online. Untuk pembayaran via offline bisa dilakukan melalui bank ataupun kantor pos terdekat. Caranya sangat mudah, Anda tinggal membawa SPPT lalu diserahkan ke kasir atau teller bank, dan Anda pun bisa langsung membayarnya.