

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Review Hasil Penelitian Terdahulu

Penelitian yang pertama dilakukan oleh Hermayanti (2017) mengenai Peranan Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah dalam Pengoptimalan Pajak Bumi dan Banguna di Kabupaten Muaro Jambi Hasil penelitian menunjukkan bahwa Peranan BPPRD dalam mengoptimalkan penerimaan pajak bumi dan bangunan di Kabupaten Muaro Jambi yang telah terlaksana dari Tahun 2013 hingga 2016, namun dapat dikatakan kurang optimal pada tahun pertama pelaksanaannya yakni pada tahun 2013 karena hanya merealisasikan penerimaan sebesar 2,63% dari target yang telah ditetapkan. Adapun upaya yang dilakukan BPRD dalam mengoptimalkan penerimaan pajak bumi dan bangunan di Kabupaten Muaro Jambi yaitu dengan melakukan berbagai upaya ekstensifikasi pajak dan intensifikasi pajak.

Penelitian selanjutnya dilakukan oleh Erwin (2018) yang menganalisa Optimalisasi Penerimaan Pajak PBB-P2 pada UPT PD Parung hasil penelitian menunjukkan bahwa bahwa optimalisasi penerimaan pajak sudah cukup optimal tetapi masih terdapat beberapa faktor-faktor yang menghambat optimalisasi ini diantaranya masih terdapat masyarakat/wajib pajak yang sudah terdaftar tetapi nyata belum terdaftar pada UPT PD Parung hal ini disebabkan oleh kesalahan pencatatan data wajib pajak selain itu prosedur pembayaran yang dilakukan oleh UPT PD Parung prosesnya masih berbelit-belit dan membingungkan masyarakat, hal ini mengakibatkan pembayaran pajak yang dilakukan menjadi kurang efisien.

Matridi (2019) juga melakukan penelitian dari sudut pandang strategi yang digunakan Badan Pengolaan Pajak (UPT BPP Tanjungpinang) dalam menanggulangi tunggakan pajak penelitian ini menggunakan analisis SWOT, hasil penelitian menunjukkan bahwa masih terdapat berbagai kelemahan dan ancaman terkait kebijakan dan penerapan yang diterapkan oleh UPT BPP Tanjungpinang dalam menanggulangi tunggakan pajak baik yang berasal dari pihak internal itu sendiri maupun pihak eksternal diharapkan UPT BPP Tanjungpinang terus melakukan inovasi dan gebrakan guna mengatasi dan meminimalisir kelemahan dan ancaman yang ada.

Penelitian selanjutnya dilaksanakan oleh Hutomo (2019) yang menjelaskan bahwa UPT memiliki kontribusi dalam meningkatkan penerimaan pajak daerah. Hal ini dibuktikan dengan penelitian yang dilakukan pada UPT Pajak Daerah Ciawi yang menunjukkan bahwa penerimaan pajak di daerah tersebut dari tahun ke tahun terus mengalami peningkatan meskipun tidak mencapai target, peningkatan penerimaan pajak ini disebabkan oleh beberapa faktor diantaranya pengetahuan perpajakan, sikap wajib pajak dan kesadaran wajib pajak berpengaruh secara simultan dalam membayar pajak. Diharapkan untuk kedepannya UPT Pajak Daerah Ciawi dapat terus memberikan kinerja yang terbaik dibarengi dengan sosialisasi kepada masyarakat tentang pentingnya membayar pajak.

Penelitian Irfani dan dkk (2019) juga menunjukkan bahwa efektivitas dan kontribusi pada UPT Pengelolaan Pendapatan Daerah Bondowoso sangat baik. Hal ini disebabkan oleh realisasi pendapatan pajak yang diperoleh lebih tinggi dibandingkan target yang telah ditentukan. Hal Ini juga menunjukkan bahwa Pemerintah Kabupaten Bondowoso dalam hal UPT Pengelolaan Pendapatan Daerah Provinsi Jawa Timur Bondowoso cukup baik dalam mengidentifikasi, menggali potensi, dan mengoptimalkan objek pajak kendaraan bermotor untuk dipungut sebagai pajak kendaraan bermotor.

Penelitian di Tazmania oleh Fjeldstad dan dkk (2019) mengimplementasikan berbagai kebijakan pemerintah setelah reformasi salah satunya adalah pelimpahan wewenang dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah. Perpajakan menjadi salah satu objek pelimpahan wewenang ini, penelitian yang dilakukan dilihat dari sudut pandang administratif dari properti perpajakan seperti pendaftaran dan penilaian properti. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *Properti Tax (PT)* kurang berkontribusi terhadap *municipalities (MC)* dan *Tanzania Revenue Authority (TRA)*. Untuk mengatasi hal ini pemerintah kemudian jauh lebih jelas dalam mengambil kebijakan salah satunya dengan memberikan *Tanzania Revenue Authority (TRA)* tanggung jawab penuh untuk menangani administrasi perpajakan. Sedangkan *municipalities (MC)* bisa mengalokasikan sumber daya birokrasi tambahan dalam bentuk keuangan dan dukungan teknis untuk pengumpulan *Properti Tax (PT)*.

Hoffman dan Howard di Arkansas (2017) melakukan penelitian dengan menganalisis enam program yang di danai oleh pajak properti dengan hasil yang menunjukkan bahwa empat program sangat bergantung pada pajak sebagai sumber pendanaan. Tanpa pajak ini, program dan manfaatnya masing-masing menyediakan untuk warga mungkin tidak ada untuk penduduk daerah. Seperti di Arkansas, sangat penting untuk akuntabilitas dan pengawasan pendapatan pajak properti sangat penting masalah sebagaimana dinyatakan di atas, catatan keuangan pemerintah daerah adalah diaudit setiap tahun oleh Divisi Audit Legislatif Divisi Arkansas. Jika pemerintah mengelola program publik yang didanai oleh pajak properti, itu menyiapkan dana pendapatan khusus untuk memperhitungkan pendapatan. Dana pendapatan khusus digunakan untuk memperhitungkan pendapatan diperuntukkan secara hukum untuk tujuan tertentu.

Penelitian Kimberly dan dkk di negara *Georgia* (2016) penelitian ini menunjukkan bahwa nilai pajak properti untuk yang berada di kabupaten memiliki hubungan yang negatif dengan *quality of life* (QOL). Hasil ini yang dihasilkan dari penelitian ini konsisten dengan beberapa penelitian yang telah dilakukan sebelumnya mengenai residen pajak properti, sedangkan untuk peringkat *quality of life* (QOL) menunjukkan bahwa terdapat hubungan positif yang signifikan antara beberapa ukuran kualitas hidup dan nilai pajak properti di sekitar tempat tinggal mereka di wilayah negara bagian *Georgia*. Penelitian ini membuktikan bahwa dinegara *Georgia* pajak properti perumahan dipengaruhi oleh beberapa faktor seperti ukuran kualitas hidup dan lingkungan sekitar, tetapi nilai propreti itu sebagian besar dipengaruhi oleh *quality of life* (QOL) sehingga semakin tinggi *quality of life* (QOL) yang kapitalisasi kedalam properti diwilayah tersebut maka akan semakin tinggi pula nilai pajak properti yang ada di negara bagian *Georgia*.

2.2 Landasan Teori

2.2.1 Otonomi Daerah

Pengertian otonomi daerah yang berdasarkan Undang-Undang No.32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, dalam Pasal 1 disebutkan bahwa otonomi daerah yaitu hak, wewenang, dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan peraturan perundang-undangan, dapat disimpulkan bahwa otonomi daerah yaitu kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai batas-batas wilayah yang berwenang mengatur dan mengurus pemerintahannya sendiri.

Menurut Puspita (2016) ada beberapa Faktor yang menjadi latar belakang timbulnya otonomi daerah yaitu:

1. Pemerintah pusat sering menempatkan pemerintah daerah sebagai “sapi perahan” pemerintah pusat. Pemerintah daerah lebih banyak dibebani kewajiban-kewajiban untuk menyetorkan segala potensi kekayaan alamnya ke pusat, disisi lain hak-hak daerah untuk mendapatkan dana bagi pembangunan sering terabaikan
2. Tradisi sentralistik kekuasaan melahirkan ketimpangan antara pembangunan di pusat dan daerah, sehingga pemicu ketidakadilan dan ketidaksejahteraan di berbagai daerah, terutama yang jauh dari jangkauan pusat. Daerah yang kaya sumber daya alam tak menjamin rakyatnya sejahtera karena sumber kekayaannya disedot oleh pusat.
3. Pola sentralistik menyebabkan pemerintah pusat sewenang-wenang kepada daerah. Misalnya menerapkan regulasi yang ketat sehingga mematikan kreatifitas daerah dalam membangun. Budaya minta petunjuk ke pusat tertanam kuat sehingga proses pembangunan di daerah berjalan lamban dan kepengurusan kepentingan rakyat terabaikan.
4. Otonomi diharapkan menjadi freedom atas tuntutan beberapa daerah untuk memisahkan diri dari NKRI, sebagai ekspresi ketidakpercayaan pemerintah daerah terhadap pemerintah pusat.

2.2.2 Pengelompokan Pajak

Menurut Mardiasmo (2013) dalam hukum perpajakan terdapat berbagai Perbedaan jenis pajak yang dapat terbagi dalam kelompok-kelompok. Perbedaan dan pengelompokan ini memiliki fungsi yang berbeda pula. Adapun penggolongan pajaknys seperti dibawah ini:

1. Pajak Berdasarkan Golongan

- a. Pajak Langsung adalah pajak yang harus dipikul sendiri oleh Wajib Pajak dan tidak dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain. Contoh : Pajak Penghasilan.
- b. Pajak Tidak Langsung merupakan pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain. Contoh : Pajak Pertambahan Nilai.

2. Pajak Berdasarkan Sifat

- a. Pajak Subjektif adalah pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subjeknyan, dalam arti memperhatikan keadaan diri wajib pajak. Contoh : Pajak Penghasilan.
- b. Pajak Objektif adalah pajak yang berpangkal pada objeknya, tanpa memperhatikan keadaan diri Wajib Pajak. Contoh : Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah.

3. Pajak Berdasarkan Lembaga Pemungut

- a. Pajak Pusat adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga Negara. Contoh : Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai, Pajak Penjualan Atas Barang Mewah dan Bea Materai.

- b. Pajak Daerah adalah pajak yang dipungut oleh Pemerintah Daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga Negara.

Berdasarkan pengelompokan pajak diatas, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) termasuk ke dalam pajak objektif, dikarenakan dalam pengenaan pajak Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) besarnya pajak tidak dipengaruhi oleh keadaan Wajib Pajak.

2.2.3 Fungsi Pajak

Dalam proses membuat kebijakan dan peraturan tentang pajak daerah, ada beberapa hal yang harus dipatuhi seperti proses pemungutan pajak harus didasarkan pada Undang-Undang yang berlaku dan Peraturan Daerah (Perda) yang relevan tujuannya untuk meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat. Untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dapat dilakukan beberapa upaya seperti meningkatkan pendapatan kas negara dengan kepatuhan membayar pajak sehingga akan meningkatkan taraf kehidupan masyarakat.

Pajak mempunyai beberapa fungsi yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Menurut Ilyas (2004) pajak memiliki fungsi sebagai berikut:

1. Fungsi Budgeter

Adalah fungsi yang letaknya berada di sektor publik yakni fungsi untuk mengumpulkan uang pajak sebanyak-banyaknya dengan tidak melanggar

Undang-Undang yang berlaku. Fungsi Budgeter biasanya digunakan untuk membiayai berbagai pengeluaran negara yang bersifat rutin, selain itu dapat dipergunakan pula untuk pengeluaran pembangunan nasional. Jika masih terdapat sisa pengeluaran (surplus) maka akan digunakan sebagai tabungan pemerintahan untuk investasi pemerintahan.

2. Fungsi Reguler

Fungsi Reguler (mengatur) merupakan suatu fungsi bahwa perpajakan tersebut akan digunakan sebagai suatu alat untuk mencapai tujuan tertentu. Tujuan ini tidak memiliki keterikatan dalam sektor keuangan, melainkan memiliki kaitannya dengan sektor swasta.

3. Fungsi Demokrasi

Merupakan fungsi sistem gotong royong seperti kegiatan pemerintahan dan pembangunan demi kemakmuran masyarakat. Saat ini fungsi demokrasi sering dikaitkan dengan hak yang akan didapatkan oleh seseorang apabila memperoleh pelayanan dari pemerintah, jika seseorang telah melakukan kewajibannya seperti membayar pajak secara teratur kepada negara sesuai dengan ketentuan yang berlaku maka dia berhak memperoleh pelayanan yang prima. Selain itu masyarakat atau wajib pajak dapat memberikan keluhan apabila tidak mendapat pelayanan yang baik oleh petugas pajak.

4. Fungsi Distribusi

Adalah fungsi yang lebih berfokus pada aspek pemerataan dan keadilan yang ada di masyarakat. Contohnya seperti dengan adanya tarif progresif yang mengenakan pajak lebih besar kepada masyarakat yang mempunyai penghasilan lebih tinggi dengan masyarakat yang memiliki penghasilan rendah.

Fungsi demokrasi dan fungsi distribusi seringkali disebut sebagai fungsi tambahan karena kedua fungsi tersebut bukan merupakan tujuan utama dalam melakukan pemungutan pajak. Akan tetapi seiring dengan perkembangan jaman dan pola berpikir masyarakat fungsi demokrasi dan fungsi distribusi dianggap sangat penting sehingga tidak dapat dipisahkan, dalam rangka meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dalam mewujudkan persamaan hak dan kewajiban di masyarakat sehingga pajak berfungsi untuk membiayai seluruh pengeluaran negara.

Selain berfungsi sebagai sumber utama pendapatan negara, pajak juga berfungsi untuk melaksanakan pembangunan nasional, negara memerlukan berbagai alokasi biaya untuk mewujudkan pembangunan nasional. Biaya ini diperoleh dari penerimaan pajak. Dewasa ini pajak digunakan untuk pembiayaan rutin seperti belanja pegawai, belanja barang, pemeliharaan, dan lain sebagainya. Untuk pembiayaan pembangunan, uang dikeluarkan dari tabungan pemerintah, yakni penerimaan dalam negeri dikurangi pengeluaran rutin.

Tabungan pemerintah ini dari tahun ke tahun harus ditingkatkan sesuai kebutuhan pembiayaan pembangunan yang semakin meningkat dan ini terutama diharapkan dari sektor pajak. Pemerintah bisa mengatur pertumbuhan ekonomi melalui berbagai kebijakan pajak, dengan fungsi mengatur pajak bisa digunakan sebagai alat untuk mencapai tujuan.

2.2.4 Sistem Pemungutan Pajak

Prinsip dasar sistem pemungutan pajak yang berlaku di Indonesia saat ini adalah *self assessment*, yakni wajib pajak berkewajiban untuk menghitung, memperhitungkan, membayar serta melaporkan sendiri pajak yang terutang secara mandiri sesuai dengan penjelasan umum UU KUP butir 3 huruf C. Namun jika terdapat wajib pajak tidak atau tidak sepenuhnya melaksanakan kewajiban *self assessment*nya maka pajak akan dihitung atau ditetapkan oleh aparat pajak (UU KUP Pasal 13 dan 15).

1. Self Assessment

Self assessment adalah suatu sistem pemungutan pajak yaitu wajib pajak menentukan sendiri jumlah wajib pajak yang terutang sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Perpajakan. Guna dapat memastikan terlaksananya keberhasilan *system self assessment good corporate governance* di masyarakat pembayar pajak (*taxpayer*) maka ada prinsip mutlak dipahami dan ditetapkan :

- a. Transparansi (*Transparency*)
- b. Kemandirian (*Independence*)
- c. Akuntabilitas (*Accountability*)
- d. Pertanggungjawaban (*Responsibility*).

e. Kewajaran (*Fairness*).

2. *Official assessment*

Official Assessment adalah suatu sistem pemungutan pajak yaitu, aparaturnya pajak yang menentukan sendiri (di luar wajib pajak) jumlah pajak yang terutang. Dalam sistem ini inisiatif sepenuhnya ada pada aparaturnya pajak atau kegiatan dalam menghitung dan pemungutan pajak sepenuhnya ada pada aparaturnya pajak. Sistem ini berhasil dengan baik kalau aparaturnya perpajakan telah memenuhi kebutuhan.

3. *With Holding System*

With Holding System adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga untuk memotong atau memungut besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak. *With holding system tax* merupakan *payment system* sedangkan *self assessment* merupakan *assessment*. *Assessment system* adalah sistem menghitung atau menetapkan besarnya pajak yang terutang bagi wajib pajak. *With holding system* merupakan bentuk pemungutan pajak yang diberikan wewenang langsung kepada pihak ketiga untuk memungut pajak terutang wajib pajak, contoh *with holding system* adalah pemungutan atau penyetoran yang dilakukan oleh bendahara.

Berdasarkan Peraturan Daerah (Perda) Kabupaten Bogor Nomor 2 Tahun 2019 menjelaskan bahwa sistem pemungutan pajak yang digunakan dalam PBB-P2 adalah *Official Assessment* yakni suatu sistem pemungutan yang menggunakan aparaturnya pajak sebagai penentu jumlah pajak yang terutang. Sedangkan untuk BPHTB menggunakan sistem pemungutan pajak dengan menerapkan *Self assessment* yaitu suatu sistem pemungutan pajak dimana wajib pajak menentukan sendiri jumlah wajib pajak yang terutang sesuai dengan ketentuan Undang-Undang perpajakan yang berlaku.

2.3 Pajak Daerah

Pajak Daerah menurut Peraturan Daerah (Perda) Kab. Bogor Nomor 2 tahun 2016 pasal 1 menjelaskan bahwa Pajak Daerah adalah iuran wajib kepada daerah yang terutang oleh wajib pajak orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang dengan tidak mendapatkan imbalan atau balas jasa secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Subjek pajak adalah orang pribadi atau badan yang dikenakan pajak, Sedangkan wajib pajak adalah orang pribadi atau badan, yang meliputi pembayar pajak, pemotong pajak dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah. Pajak daerah dibedakan menjadi dua bagian yaitu Pajak Provinsi dan Pajak Kabupaten/Kota.

1. Pajak Provinsi

1. Pajak Kendaraan Bermotor dan Kendaraan di Atas Air
2. Pajak Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor (BBNKB)
3. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor (PBB-KB)
4. Pajak Pengambilan dan Pemanfaatan Air Bawah Tanah
5. Pajak Rokok

2. Pajak Kabupaten/Kota

1. Pajak Hotel
2. Pajak Restoran
3. Pajak Hiburan
4. Pajak Reklame
5. Pajak Penerangan Jalan
6. Pajak Mineral bukan Logam dan Batuan
7. Pajak Parkir
8. Pajak Air Tanah
9. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan
10. Pajak Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

2.3.1 Pajak Bumi dan bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2)

Berdasarkan Peraturan Daerah (Perda) Kab. Bogor nomor 2 tahun 2016 tentang Pajak Daerah pasal 60, 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.

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan merupakan jenis Pajak Pusat yang dilimpahkan Pemerintah Daerah Kabupaten dan Kota yang selanjutnya disebut Pajak Daerah sebagaimana diatur dalam Undang-undang tersebut. Pelaksanaan pelimpahan PBB-P2 menjadi pajak daerah tersebut dilakukan secara bertahap, yang diatur oleh Menteri Dalam Negeri dalam jangka waktu paling lama 4 (empat) tahun sejak diberlakukannya UU PDRD atau sejak tanggal 1 Januari 2010 sampai waktu paling lama tanggal 31 Desember 2013, artinya pada tanggal 1 Januari 2014 Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sudah diterapkan secara menyeluruh di seluruh Pemerintah Daerah Kabupaten dan Kota di Indonesia.

2.3.1.1 Objek dan Subjek Pajak PBB-P2

Objek 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. Menurut Peraturan Daerah (Perda) Kab. Bogor tahun 2016 pasal 61 menyebutkan bahwa yang termasuk dalam pengertian bangunan ialah :

1. Jalan lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya, yang merupakan satu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut.
2. Jalan tol
3. Kolam renang
4. Pagar Mewah

5. Tempat olahraga
6. Galangan kapal, dermaga
7. Tanah mewah
8. Tempat penampungan kilang minyak, air dan gas, pipa minyak
9. Menara

Objek Pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah objek pajak yang:

1. digunakan oleh Pemerintah dan Pemerintah Daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan.
2. digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum dibidang 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 hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak.
5. digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
6. digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan.

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. 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.

2.3.1.2. Dasar Pengenaan, Tarif dan Cara Perhitungan Pajak

Berdasarkan Peraturan Daerah (Perda) Kab. Bogor nomor 2 tahun 2016 tentang Pajak Daerah pasal 63. Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Besarnya NJOP ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya. Penetapan besarnya NJOP ditetapkan oleh Bupati berdasarkan Klasifikasi Objek Pajak.

Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ditet

apkan sebesar:

$$PBB - P2 = TARIF \times (NJOP - NJOPTKP)$$

1. 0,10% (nol koma sepuluh perseratus) untuk NJOP dibawah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah); dan
2. 0,20% (nol koma dua puluh perseratus) untuk NJOP Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) atau lebih.

2.3.2 Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Menurut Peraturan Daerah (Perda) nomor 2 tahun 2016 tentang Pajak Daerah pasal 69 BPHTB adalah Atas setiap perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dipungut pajak dengan nama Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Sedangkan Mardismo (2016) menyatakan bahwa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan iuran pajak yang harus dibayarkan karena diperolehnya manfaat atas hak atas tanah atau bangunan yang meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak milik atas satuan rumah susun dan hak pengelolaan yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000.

2.3.2.1 Objek dan Subjek Pajak BPHTB

Menurut Peraturan Daerah (Perda) nomor 2 tahun 2016 tentang Pajak Daerah pasal 70, objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan meliputi:

a. Pemindahan hak karena:

1. jual beli;
2. tukar menukar
3. hibah
4. hibah wasiat
5. waris
6. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain
7. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
8. penunjukan pembeli dalam lelang
9. pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap
10. penggabungan usaha
11. peleburan usaha
12. pemekaran usaha
13. hadiah.

b. Pemberian hak baru karena:

1. Kelanjutan pelepasan hak; atau
2. Di luar pelepasan hak.

c. Hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:

1. Hak milik
2. Hak guna usaha

3. Hak guna bangunan
4. Hak pakai
5. Hak milik atas satuan rumah susun
6. Hak pengelolaan.

Sedangkan yang dikecualikan sebagai objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah objek pajak yang diperoleh:

1. perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik
2. negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum
3. badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut
4. orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama
5. orang pribadi atau Badan karena wakaf; dan
6. orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

Adapun jenis hak dasar yang menjadi objek BPHTB meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak pengelolaan. Meski memiliki cakupan objek pajak luas, tidak semua perolehan hak atas tanah dan/atas bangunan dikenai BPHTB.

Subjek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Wajib Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.

2.3.2.2 Dasar Pengenaan, Tarif dan Cara Perhitungan Pajak

Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Jika Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB). Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak..

Perhitungan BPHTB berdasarkan Undang Undang Perda Nomor 2 Tahun 2016 Pasal 72 tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen) dengan perhitungan sebagai berikut:

$$BPHTB = 5\% \times (NPOP - NPOPTKP) \text{ atau } 5\% (NJOP - NPOPTKP)$$

2.4 Efektivitas PBB-P2 dan BPHTB

Mahmudi (2018) menyatakan bahwa efektivitas merupakan hubungan antara keluaran atau sasaran yang harus dicapai dengan tujuan sebagai ukuran keberhasilan atau tidaknya suatu organisasi dalam mencapai target yang diinginkan. apabila organisasi tersebut telah memenuhi target yang telah ditetapkan dimaka suatu organisasi tersebut dapat dikatakan telah berjalan secara efektif. Semakin besar pencapaian terhadap sasaran atau target yang telah ditentukan, maka semakin efektif pula proses kerja suatu unit organisasi.

Efektifitas PBB-P2 dan BPHTB dapat dikatakan atau sudah efektif yakni pada hasil akhir perhitungan yang menunjukkan angka presentase berkisar 80% (Depdagri, Kepmendagri No. 690.900.327 Tahun 2006).

Tabel 2. 1 Interpretasi Nilai Efektivitas

Persentase	Kriteria
> 100%	Sangat efektif
90-100%	Efektif
80-90%	Cukup efektif
60-80%	Kurang Eefektif
<60%	Tidak efektif

Sumber: Depdagri, Kepmendagri No.690.900.327

Dengan menggunakan rasio keuangan daerah efektivitas (%) dapat dihitung dengan cara sebagai berikut:

$$Efektivitas\ PBB - P2 = \frac{Realisasi\ PBB - P2}{Target\ PBB - P2} \times 100\%$$

$$Efektivitas\ BPHTB = \frac{Realisasi\ BPHTB}{Target\ BPHTB} \times 100\%$$

2.5 Kontribusi PBB-P2 dan BPHTB

Menurut Mahmudi (2018), kontribusi dapat dipergunakan untuk mengukur seberapa jauh pajak daerah ikut andil atau menyumbang dalam penerimaan pajak daerah. Untuk mengetahui tingkat kontribusi dapat dilakukan dengan cara membandingkan penerimaan pajak daerah dengan penerimaan pendapatan asli daerah.

Pemungutan pajak khususnya PBB-P2 dan BPHTB yang dilakukan oleh pemerintah baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah kepada seluruh lapisan masyarakat guna meningkatkan pendapatan pajak, yang dihasilkan melalui berbagai kegiatan operasional yang telah sesuai dengan sistem dan prosedur pemungutan pajak yang berlaku.

Kontribusi PBB-P2 dan BPHTB sendiri merupakan tingkat sumbangan terhadap penerimaan pajak daerah kab. Bogor. PBB-P2 dan BPHTB sudah bisa dikatakan berkontribusi ketika hasil akhir perhitungan mencapai persentase diatas 40% (Depdagri, Kepmendagri No. 690.900.327 Tahun 2006). Jika hasil akhir sudah memenuhi kriteria tersebut baru bisa dikatakan kontribusi berperan dalam peningkatan penerimaan pajak daerah kab. Bogor. Rumus yang digunakan adalah:

Tabel 2. 2 Interpretasi Nilai Kontribusi

Persentase	Kriteria
0,00%-10%	Sangat Kurang
10,10%-20%	Kurang
20,10%-30%	Sedang
30,10-40%	Cukup baik
40,10%-50%	Baik
Diatas 50%	Sangat Baik

Sumber: Depdagri, Kepmendagri No.690.900.327

Adapun rumus yang digunakan dalam menghitung kontribusi sebagai berikut:

$$Kontribusi\ PBB - P2 = \frac{Realisasi\ PBB - P2}{Realisasi\ Pajak\ Daerah} \times 100\%$$

$$Kontribusi\ BPHTB = \frac{Realisasi\ BPHTB}{Realisasi\ Pajak\ Daerah} \times 100\%$$

