

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Pajak

1. Pengertian Pajak

Menurut Undang-Undang No 28 tahun 2007 tentang ketentuan umum dan tata cara perpajakan, Pajak secara umum merupakan kontribusi wajib untuk kebutuhan negara yang sebesar-besarnya digunakan untuk kemakmuran rakyat, memiliki sifat yang memaksa dan diatur dalam sebuah Undang-Undang, dimana wajib pajak orang pribadi ataupun badan tidak mendapatkan imbalan secara langsung atas pembayaran yang dilakukan oleh setiap wajib pajak tersebut. Sedangkan menurut Resmi (2019:1) Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang-Undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal balik (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan, dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum. Sementara itu, menurut Prof. Dr. Rochmat Soemitro, S.H., pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum

Menurut Dr. Soeparman Soemahamidjaya, pengertian pajak adalah iuran wajib bagi warga atau masyarakat, baik itu dapat berupa uang ataupun barang yang dipungut oleh penguasa dengan menurut berbagai norma hukum yang berlaku untuk menutup biaya produksi barang dan juga jasa guna meraih kesejahteraan masyarakat. Sedangkan menurut Prof Dr. P.J.A. Andriani Pajak adalah iuran

masyarakat kepada Negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib pajak membayarnya menurut peraturan-peraturan umum (undang-undang) dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk dan yang digunakannya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintah.

Dari definisi tersebut, dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur pajak memiliki unsur:

- a. Iuran dari rakyat kepada negara yang berhak memungut pajak hanyalah negara. Iuran tersebut berupa uang (bukan barang);
- b. Berdasarkan undang-undang, pajak dipungut berdasarkan atau dengan kekuatan undang-undang serta aturan pelaksanaannya;
- c. Tanpa jasa timbal atau kontraprestasi dari negara yang secara langsung dapat ditunjuk. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah
- d. Digunakannya untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintah.

2. Fungsi Pajak

Menurut Resmi (2019:3), pajak memiliki 2 fungsi yaitu:

- 1) Fungsi *Budgetair* (Sumber Keuangan Negara)

Pajak mempunyai fungsi *budgetair*, artinya pajak merupakan salah satu sumber penerimaan pemerintah untuk membiayai pengeluaran baik rutin maupun pembangunan. Sebagai sumber keuangan negara, pemerintah berupaya memasukkan uang sebanyak-banyaknya untuk kas negara. Upaya tersebut

ditempuh dengan cara ekstensifikasi maupun intensifikasi pemungutan pajak melalui penyempurnaan peraturan berbagai jenis pajak seperti Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dan lain-lain.

2) Fungsi *Regularend* (Pengatur)

Pajak mempunyai fungsi pengatur, artinya pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi, serta mencapai tujuan-tujuan tertentu di luar bidang keuangan. Beberapa contoh penerapan pajak sebagai fungsi pengatur adalah:

1. Pajak yang tinggi dikenakan terhadap barang-barang mewah. Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM) yang dikenakan pada saat terjadi transaksi jual beli barang mewah. Makin mewah suatu barang maka tarif pajaknya makin tinggi sehingga barang tersebut makin mahal harganya. Pengenaan pajak ini dimaksudkan agar rakyat tidak berlomba-lomba untuk mengonsumsi barang mewah (mengurangi gaya hidup mewah).
2. Tarif pajak progresif dikenakan atas penghasilan: dimaksudkan agar pihak yang memperoleh penghasilan tinggi memberikan kontribusi (membayar pajak) yang tinggi pula, sehingga terjadi pemerataan pendapatan.
3. Tarif pajak ekspor sebesar 0%: dimaksudkan agar para pengusaha terdorong mengeksport hasil produksinya di pasar dunia sehingga dapat memperbesar devisa negara.
4. Pajak penghasilan dikenakan atas penyerahan barang hasil industri tertentu seperti industri semen, industri rokok, industri baja, dan lain-lain:

dimaksudkan agar terdapat penekanan produksi terhadap industri tersebut karena dapat mengganggu lingkungan atau polusi (membahayakan kesehatan).

5. Pembebasan pajak penghasilan atas sisa hasil usaha koperasi: dimaksudkan untuk mendorong perkembangan koperasi di Indonesia.
6. Pemberlakuan *tax haven country*: dimaksudkan untuk menarik investor asing agar menanamkan modalnya di Indonesia.

Sedangkan Menurut Mardiasmo (2019:4), ada dua fungsi pajak, yaitu:

1. Fungsi Anggaran (*Budgetair*) Pajak berfungsi sebagai salah satu sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya.
2. Fungsi Mengatur (*Regulerend*) Pajak berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi. Contoh: Pajak yang tinggi dikenakan terhadap minuman keras untuk mengurangi konsumsi minuman keras.

3. Pengelompokan Pajak

Menurut Resmi (2019:7), terdapat berbagai jenis pajak, yang dapat dikelompokkan menjadi tiga, yaitu dikelompokkan menurut golongan, menurut sifat, dan menurut lembaga pemungutnya.

1. Menurut Golongan Pajak dikelompokkan menjadi dua, yaitu:
 - a. Pajak Langsung, yaitu pajak yang harus dipikul atau ditanggung sendiri oleh Wajib Pajak dan tidak dapat dilimpahkan atau dibebankan kepada orang lain atau pihak lain. Pajak harus menjadi beban Wajib Pajak yang bersangkutan.

- b. Pajak Tidak Langsung, yaitu pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain atau pihak ketiga. Pajak tidak langsung terjadi jika terdapat suatu kegiatan, peristiwa, atau perbuatan yang menyebabkan terutangnya pajak, misalnya terjadi penyerahan barang atau jasa
2. Menurut Sifat Pajak dapat digolongkan menjadi dua, yaitu:
- a. Pajak Subjektif, yaitu pajak yang pengenaannya memperhatikan keadaan pribadi Wajib Pajak atau pengenaan pajak yang memperhatikan keadaan subjeknya.
 - b. Pajak Objektif, yaitu pajak yang pengenaannya memperhatikan objeknya baik berupa benda, keadaan, perbuatan, atau peristiwa yang mengakibatkan timbulnya kewajiban membayar pajak, tanpa memperlihatkan keadaan pribadi Subjek Pajak (Wajib Pajak) maupun tempat tinggal.
3. Menurut Lembaga, pemungut Pajak dikelompokkan menjadi dua, yaitu:
- a. Pajak Negara (Pajak Pusat), yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara pada umumnya.
 - b. Pajak Daerah, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah baik daerah tingkat I (pajak provinsi) maupun daerah tingkat II (pajak kabupaten atau kota) dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah masing-masing.

B. Pajak Daerah

1. Pengertian Pajak Daerah

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 yang telah diperbaharui menjadi Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang hubungan keuangan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah. Menjelaskan

bahwa Pajak Daerah, yang selanjutnya disebut pajak, adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pajak daerah adalah kontribusi wajib pajak pribadi atau badan yang terutang dan bersifat memaksa berdasarkan perundang-undangan dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (Mardiasmo 2019:16).

Sedangkan menurut (Siahaan, 2013:7) Pajak Daerah merupakan pajak yang ditetapkan oleh pemerintah daerah dengan Peraturan Daerah (Perda), yang wewenang pemungutannya dilaksanakan oleh pemerintah daerah dan hasilnya digunakan untuk membiayai pengeluaran pemerintah daerah dalam menyanggarkan pemerintahan daerah dan pembangunan di daerah. Sedangkan menurut (Sasetiadi, mayowan & mafaza 2016:1) Pajak daerah adalah kontribusi wajib oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa dengan tanpa mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Menurut (BAPENDA, 2023:17) Pajak Daerah, adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran masyarakat.

2. Jenis-Jenis Pajak Daerah

Secara umum jenis pajak daerah dikelompokkan menjadi 2 (dua) yaitu pajak provinsi dan pajak Kabupaten/Kota. Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang hubungan keuangan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah dibagi menjadi 2 (dua) kelompok yaitu:

- 1) Pajak yang dipungut oleh pemerintah provinsi terdiri atas:
 - a. PKB (Pajak kendaraan Bermotor)
 - b. BBNKB (Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor)
 - c. PAB (Pajak Alat Berat)
 - d. PBBKB (Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor)
 - e. PAP (Pajak Air Permukaan)
 - f. Pajak Rokok; dan
 - g. Opsi Pajak MBLB (Mineral Bukan Logam dan Batuan)
- 2) Pajak yang dipungut oleh pemerintah kabupaten/kota terdiri atas:
 - a. PBB-P2 (Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan)
 - b. BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan)
 - c. PBJT (Pajak Barang dan Jasa Tertentu)
 - d. Pajak Reklame
 - e. PAT (Pajak Air Tanah)
 - f. Pajak MBLB (Mineral Bukan Logam dan Batuan)
 - g. Opsi PKB (Pajak kendaraan Bermotor); dan
 - h. Opsi BBNKB (Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor).

3. Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah

Menurut (Mardiasmo 2019:20) menjelaskan Pemungutan pajak dilarang diborongkan. Setiap Wajib Pajak harus membayar pajak yang terutang berdasarkan surat ketetapan pajak atau dibayar sendiri oleh Wajib Pajak berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan. Wajib Pajak yang memenuhi kewajiban perpajakan berdasarkan penetapan Kepala Daerah dibayar dengan menggunakan Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD) atau dokumen lain yang dipersamakan berupa karcis dan nota perhitungan. Wajib Pajak yang memenuhi kewajiban perpajakan sendiri dibayar dengan menggunakan Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD), Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB), dan/atau Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan (SKPDKBT).

C. Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan Perkotaan (PBB-P2)

1. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan Perkotaan (PBB-P2)

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang hubungan keuangan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah. Menjelaskan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat PBB-P2 adalah Pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan. Sedangkan menurut (Siahaan, 2013:553) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Pedesaan dan Perkotaan adalah pajak atas bumi dan atau bangunan yang di miliki, dikuasi dan atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Menurut (BAPENDA, 2023:17) Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan 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 (Mardiasmo, 2019:429) PBB Pedesaan dan Perkotaan 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. Sedangkan untuk sektor usaha perkebunan, perhutanan, pertambangan dan usaha tertentu lainnya masih dipungut oleh pemerintah pusat. Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan adalah jenis pajak yang ditetapkan oleh surat ketetapan pajak/penetapan bupati dan disampaikan kepada wajib pajak melalui Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (SPPT PBB P2) (Rohmah, T.A., Suherman, A., & Machrunnisa, M., 2024:3).

2. Dasar Hukum Pemungutan PBB-P2

Pemungutan dasar hukum Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan sebagaimana dibawah ini sebagai berikut:

- 1) Undang-Undang Nomer 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang telah diperbaharui menjadi Undang-Undang Nomer 1 tahun 2022 mengatur tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah pusat dan pemerintah daerah.
- 2) Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Pajak Daerah dan Retrubusi Daerah.

- 3) Peraturan Bupati Tangerang Nomor 42 Tahun 2013 tentang Tata Cara Penyampaian Surat Pemberitahuan Objek Pajak dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan.
- 4) Peraturan Bupati Tentang Nomor 44 Tahun 2013 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan.

3. Subjek Pajak PBB-P2

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang hubungan keuangan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah. Menjelaskan bahwa 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. Menurut (Siahaan, 2013:559) wajib pajak PBB Pedesaan dan perkotaan adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan atau memperoleh manfaat atas bangunan. Hal ini berarti pada pengenaan PBB Pedesaan dan Perkotaan, subjek pajak dan wajib pajak berada pada diri orang yang sama.

Sedangkan Menurut (Mardiasmo, 2019:431) Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan 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.

4. Objek Pajak PBB-P2

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang hubungan keuangan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah. Menjelaskan bahwa

Objek PBB-P2 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. Menurut (Siahaan, 2013:556) “Kawasan” yang dimaksud adalah semua tanah dan bangunan yang digunakan oleh perusahaan perkebunan, perhutanan dan pertambangan di tanah yang diberi hak guna usaha perkebunan, tanah yang di beri hak pengusahaan hutan, dan tanah yang menjadi wilayah usaha pertambangan.

Dalam pengenaaan PBB-P2 termasuk dalam pengertian bangunan yang menjadi objek pajak adalah:

- 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 olahraga;
- f. galangan kapal, dermaga;
- g. taman mewah;
- h. tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak; dan
- i. menara

5. Bukan Objek Pajak PBB-P2

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang hubungan keuangan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah. Menjelaskan bahwa

yang dikecualikan dari objek PBB-P2 adalah kepemilikan, Penguasaan dan/atau pemanfaatan atas;

- a. Bumi dan/atau Bangunan kantor pemerintah, kantor pemerintah daerah, dan kantor penyelenggara negara lainnya yang dicatat sebagai barang memiliki negara atau barang milik Daerah;
- b. Bumi dan/atau Bangunan yang digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang keagamaan, panti social, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
- c. Bumi dan/atau Bangunan yang semata-mata digunakan untuk tempat makam (kuburan), peninggalan purbakala, atau yang sejenisnya;
- d. Bumi yang merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
- e. Bumi dan/atau Bangunan yang digunakan oleh perwakilan diplomatic dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
- f. Bumi dan/atau bangunan yang digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan peraturan Menteri;
- g. Bumi dan/atau Bangunan untuk jalur kereta api moda raya terpadu (Mass Rapid Transit), lintas raya terpadu (light Rail Transit), atau yang sejenis;
- h. Bumi dan/atau Bangunan tempat tinggal lainnya berdasarkan NJOP tertentu yang ditetapkan oleh Kepala Daerah; dan

- i. Bumi dan/atau Bangunan yang dipungut Pajak Bumi dan Bangunan oleh pemerintah.

6. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Menurut (Mardiasmo 2019:431) menjelaskan NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti. Penetapan NJOP dapat dilakukan dengan:

- 1) Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara membandingkannya dengan objek pajak lain yang sejenis, yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya.
- 2) Nilai perolehan baru adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek tersebut pada saat penilaian dilakukan, yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek tersebut.
- 3) Nilai jual pengganti adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi objek pajak tersebut.

Besarnya NJOP sebagaimana dimaksud pada dasarnya ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun sekali. Untuk daerah tertentu yang perkembangan pembangunannya mengakibatkan kenaikan NJOP yang cukup besar, NJOP dapat ditetapkan setahun sekali. Penetapan besarnya NJOP dilakukan oleh Kepala Daerah.

7. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak

Menurut (Mardiasmo 2019:432) Besarnya NJOPTKP ditetapkan paling rendah sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak. NJOPTKP ditentukan oleh masing-masing pemerintah kabupaten/kota dan ditetapkan dengan Peraturan Daerah

8. Mekanisme PBB P2

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 1 Tahun 2024 Pasal 9 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Menjelaskan Besaran pokok PBB-P2 yang terutang dihitung dengan cara mengalikan dasar pengenaan PBB-P2 dengan tarif PBB-P2. Saat terutang PBB-P2 ditetapkan pada saat terjadinya kepemilikan, penguasaan, dan/atau pemanfaatan Bumi dan/atau Bangunan. Saat yang menentukan untuk menghitung PBB-P2 terutang berdasarkan keadaan objek PBB- P2 pada tanggal 1 Januari. Wilayah pemungutan PBB-P2 yang terutang merupakan wilayah Daerah yang meliputi letak objek PBB-P2, meliputi wilayah Daerah tempat Bumi dan/atau Bangunan berikut berada:

- a. Laut pedalaman dan perairan darat serta Bangunan di atasnya; dan
- b. Bangunan yang berada di luar laut pedalaman dan perairan darat yang konstruksi tekniknya terhubung dengan Bangunan yang berada di daratan, kecuali pipa dan kabel bawah laut.

Menurut (Mardiasmo 2019:432) PBB P2 dikenakan setiap tahun. PBB terutang dihitung menurut keadaan objek pajak pada tanggal 1 Januari. Tempat PBB terutang adalah di wilayah daerah yang meliputi letak objek pajak. Pendataan terhadap objek PBB dilakukan dengan menggunakan Surat Pemberitahuan Objek

Pajak (SPOP). SPOP harus diisi dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditandatangani dan disampaikan kepada Kepala Daerah yang wilayah kerjanya meliputi letak objek pajak, selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kerja setelah tanggal diterimanya SPOP oleh Subjek Pajak.

Berdasarkan SPOP, Kepala Daerah menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT). Kepala Daerah menentukan tanggal jatuh tempo pembayaran dan penyetoran pajak yang terutang paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh Wajib Pajak. Kepala Daerah dapat mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD) dalam hal-hal sebagai berikut:

- 1) SPOP tidak disampaikan dan setelah Wajib Pajak ditegur secara tertulis oleh Kepala Daerah sebagaimana ditentukan dalam Surat Teguran.
- 2) Berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang lebih besar dari jumlah pajak yang dihitung berdasarkan SPOP yang disampaikan oleh Wajib Pajak.

9. Dasar Pengenaan, Tarif PBB-P2 dan Cara Perhitungan PBB-P2

- 1) Dasar Pengenaan PBB-P2

Berdasarkan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 Pasal 24 dan 25 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Menjelaskan bahwa Dasar Pengenaan PBB-P2 sebagai berikut:

- a. Dasar pengenaan PBB-P2 adalah NJOP.
- b. NJOP ditetapkan berdasarkan proses penilaian PBB-P2.
- c. NJOP tidak kena pajak ditetapkan paling sedikit sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.

- d. Dalam hal Wajib Pajak memiliki atau menguasai lebih dari satu objek PBB-P2 di satu wilayah kabupaten/kota, NJOP tidak kena pajak hanya diberikan atas salah satu objek PBB-P2 untuk setiap Tahun Pajak.
- e. NJOP yang digunakan untuk perhitungan PBB-P2 ditetapkan paling rendah 20% (dua puluh persen) dan paling tinggi 100% (seratus persen) dari NJOP setelah dikurangi NJOP tidak kena pajak.
- f. NJOP sebagaimana dimaksud ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya.
- g. Besaran NJOP ditetapkan oleh Kepala Daerah.
- h. Ketentuan lebih lanjut mengenai penilaian PBB-P2 diatur dengan Peraturan Menteri.

Sedangkan menurut (Siahaan, 2013:560) Dasar pengenaan PBB Perdesaan dan Perkotaan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.

2) Tarif PBB-P2

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 1 Tahun 2024 Pasal 8 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Menjelaskan tarif PBB-P2 yang ditetapkan dengan ketentuan:

- a. Tarif PBB-P2 ditetapkan sebesar 0,5% (nol koma lima per seratus).
- b. Tarif PBB-P2 atas objek berupa lahan produksi pangan dan ternak ditetapkan sebesar 0,3% (nol koma tiga per seratus).

3) Cara Perhitungan PBB-P2

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 2 Tahun 2021 Pasal 27 Tentang Pajak Daerah. Menjelaskan cara perhitungan PBB-P2 yaitu Besaran pokok PBB-P2 yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 dengan dasar pengenaan PBB-P2 yang setelah dikurangi NJOPTKP.

$$\text{PBB PP} = \text{tariff} \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})$$

D. Penerimaan

Penerimaan adalah adanya kemampuan atau nilai Pajak Bumi dan bangunan yang memiliki kemungkinan untuk dikembangkan atau ditingkatkan nilai perolehannya jika dieksploitasi secara maksimal (Kurnia, M.Y., & Mutia, K.D.L 2021:10). Seangkan menurut (Mohammad, I., Saerang.D.P.E., dan Pangeranpan, S., 2017:6) Penerimaan pajak adalah penghasilan yang diperoleh pemerintahan yang bersumber dari rakyat. Dana yang diterima di kas negara tersebut akan dipergunakan untuk pengeluaran pemerintah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, sebagaimana maksud dari tujuan negara yang disepakati oleh para pendiri awal negara ini yaitu mensejahterakan rakyat, menciptakan kemakmuran yang berdasarkan kepada keadilan sosial.

E. SICEPOT (Sistem Informasi Cetak PBB Online Terpadu)

1. Definisi SICEPOT

Menurut Pemerintah Kabupaten Tangerang (2024) SICEPOT adalah Sistem Informasi Cetak PBB Online Terpadu, yang dapat diakses pada link <https://sicepot.tangerangkab.go.id> Aplikasi ini untuk memudahkan wajib pajak

dalam mengakses informasi pembayaran dan di gunakan untuk mencetak e-SPPT PBB secara mandiri yang legalitasnya diakui berdasarkan peraturan Bupati Tangerang Nomor 44 tahun 2018 tentang Pedoman Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan.

2. Cara Penggunaan Aplikasi SICEPOT

Menurut Pemerintah Kabupaten Tangerang (2024) cara penggunaan aplikasi SICEPOT sebagai berikut:

- 1) Jika belum memiliki akun, silahkan daftar terlebih dahulu pada link Registrasi Wajib Pajak.
- 2) Jika sudah memiliki akun, lakukan langkah berikut:
 - a. Login menggunakan *User ID* dan *Password*
 - b. Pilih informasi PBB, kemudian sistem akan menampilkan halaman Daftar NOP
 - c. Klik tombol Register NOP, kemudian akan menampilkan halaman register, input NOP, Tahun Pajak, tanggal bayar, nama Wajib Pajak
 - d. NOP yang berhasil registrasi akan tampil pada halaman informasi PBB
 - e. Pilih NOP yang akan dicetak
 - f. Pilih tahun pajak
 - g. Anda bisa memilih Cetak *PDF* atau *Download PDF*