

BAB III

PEMBAHASAN

3.1 Tinjauan Teori

3.1.1 Pengertian Pajak

Sesuai dengan Pasal 1 ayat 1 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2007, pajak adalah kontribusi wajib kepada Negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Ada beberapa definisi pajak yang diungkapkan oleh para ahli, antara lain :

- a. Menurut Rochmat Soemitro dalam bukunya *Dasar-dasar Hukum Pajak dan Pajak Pendapatan* “ Pajak adalah iuran 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”.
- b. Menurut Soeparman Soemahamidjaja dalam disertasinya yang berjudul “*Pajak berdasarkan Asas Gotong Royong*”, Universitas Padjadjaran, Bandung, 1964, menyatakan bahwa “Pajak adalah iuran wajib berupa uang atau barang yang dipungut oleh penguasa berdasarkan norma-norma hukum, guna menutup biaya produksi barang dan jasa kolektif dalam mencapai kesejahteraan umum.
- c. Menurut P.J.A Adriani dalam bukunya Waluyo, (2009:2) menyatakan bahwa “Pajak adalah iuran masyarakat kepada Negara (yang dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan umum (undang-undang) dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-

pengeluaran umum berhubung tugas Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.”

Dari beragam pengertian pajak yang dikemukakan oleh para ahli ditambah dengan definisi resmi pajak yang terdapat dalam undang-undang, dapat disimpulkan bahwa ada beberapa ciri yang melekat pada pajak yaitu :

1. Iuran atau kontribusi wajib rakyat kepada Negara;
2. Dipungut oleh Pemerintah berdasarkan undang-undang sehingga bersifat memaksa;
3. Tanpa jasa timbal atau kontra-prestasi secara langsung yang dapat ditunjuk;
4. Digunakan untuk membiayai pengeluaran umum sehubungan dengan penyelenggaraan pemerintahan;
5. Secara khusus, undang-undang menambahkan bahwa penggunaan iuran pajak adalah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (pemerataan kesejahteraan).

3.1.2 Fungsi Pajak

Pajak bukan hanya dipungut untuk disetorkan ke kas Negara tanpa ada realisasi. Akan tetapi pajak itu sendiri memiliki fungsi diantaranya adalah sebagai berikut :

1. Fungsi Penerimaan atau dikenal pula dengan istilah Fungsi Budgetair (Anggaran) adalah fungsi utama dari pemungutan pajak. Pajak menyumbang lebih dari 70% total pendapatan Negara. Fungsi ini sebagai alat atau sumber untuk memasukkan uang sebanyak-banyaknya ke dalam kas Negara dengan tujuan untuk membiayai pengeluaran Negara (pengeluaran rutin dan pembangunan).
2. Fungsi Mengatur (Regulair), yakni sebagai alat untuk mengatur guna tercapainya tujuan-tujuan tertentu yang ditetapkan pemerintah. Pajak, seperti *custom duties/tariff* (bea masuk), digunakan untuk mendorong atau melindungi (memproteksi) produksi dalam negeri, khususnya untuk

melindungi *infant industry* dan/atau industri-industri yang dinilai strategis oleh pemerintah.

3. Fungsi Stabilitas, yaitu dengan adanya pajak, pemerintah pusat memiliki dana untuk menjalankan kebijakan yang berhubungan dengan stabilitas harga sehingga inflasi dapat dikendalikan. Hal ini bisa dilakukan antara lain dengan jalan mengatur peredaran uang di masyarakat, pemungutan pajak, penggunaan pajak yang efektif dan efisien.
4. Fungsi Redistribusi Pendapatan, yaitu pajak yang sudah dipungut akan digunakan untuk membiayai semua kepentingan umum, termasuk juga untuk membiayai pembangunan sehingga dapat membuka kesempatan kerja, yang pada akhirnya akan dapat meningkatkan pendapatan masyarakat dan mengurangi angka kemiskinan.

3.1.3 Asas Pemungutan Pajak

- a. Asas Domisili (asas tempat tinggal)

Asas ini merupakan dasar yang menyatakan bahwa pajak itu dipungut berdasarkan domisili Wajib Pajak (WP) dalam suatu negara tanpa melihat/memperhatikan darimana asal pendapatan/penghasilan, serta kebangsaan Wajib Pajak (WP).

- b. Asas Sumber

Asas ini merupakan pembebanan pajak oleh Negara hanya terhadap objek pajak yang bersumber atau berasal dari wilayah teritorialnya tanpa memperhatikan tempat tinggal Wajib Pajak (WP).

- c. Asas Kebangsaan (Nationalitiet)

Asas ini merupakan sebuah status kewarganegaraan seseorang menentukan pembebanan pajak terhadapnya. Perlakuan perpajakan antara Warga Negara Indonesia dan Warga Negara Asing itu berbeda.

3.1.4 Sistem Pemungutan Pajak

Sistem pemungutan pajak adalah metode atau tata cara pemungutan pajak pajak atas obyek pajak. Adapun sistem pemungutan pajak itu meliputi :

a. Official Assesment System

Sistem ini merupakan sistem pemungutan pajak yang jumlah pajak terutang/ditentukan/ditetapkan oleh aparat pajak atau fiskus (Pemerintah) dengan ciri-ciri:

1. Fiskus/aparat pajak berwenang menentukan besarnya pajak;
2. Wajib Pajak bersifat pasif;
3. Utang timbul setelah dikeluarkan Surat Ketetapan Pajak (SKP) oleh aparat pajak/fiskus. Dalam prakteknya banyak di antara Wajib Pajak membayar pajak lebih kecil dari yang seharusnya.

b. Self Assesment System

Sistem ini merupakan sistem yang dianut Bangsa Indonesia sejak reformasi perpajakan yang dimulai pada tahun 1984 dimana setiap Wajib Pajak (WP) diberikan wewenang/kepercayaan, untuk mendaftarkan diri, menghitung hutang pajaknya sendiri dan melaporkan hasil perhitungan pajaknya ke Kantor Pelayanan Pajak (KPP). Sehingga aparat pajak hanyalah mengawasi saja, melakukan pelayanan dan penyuluhan kepada Wajib Pajak (WP). Adapun ciri-ciri dari sistem ini meliputi :

1. Wajib Pajak diberi wewenang menentukan besarnya pajak terutang;
2. Wajib Pajak bersifat aktif;
3. Aparat/fiskus tidak ikut campur dan hanya mengawasi saja.

c. With Holding System

Sistem ini merupakan sistem yang pemungutan pajaknya diberikan kepada pihak ketiga dalam menentukan besarnya pajak yang terutang. Adapun ciri-ciri dari sistem ini meliputi :

1. Pihak ketiga berwenang menentukan besarnya pajak;
2. Wajib Pajak dan Fiskus bersifat pasif.

3.1.5 Penggolongan Jenis-Jenis Pajak

1. Menurut golongannya, pajak digolongkan menurut cara pemungutannya, yaitu:
 - a. Pajak Langsung adalah pajak yang langsung ditanggung oleh Wajib Pajak (tidak dapat dilimpahkan langsung kepada pihak lain).
 - b. Pajak Tidak Langsung adalah pajak yang dapat dilimpahkan kepada pihak lain.
2. Menurut sifatnya, pajak didasarkan pada sifat subjektif dan sifat objektif, yaitu:
 - a. Pajak Subjektif adalah pajak yang mendasarkan pemungutannya dengan memperhatikan subjek pajak (Wajib Pajak secara subjektif).
 - b. Pajak Objektif adalah pajak yang mendasarkan pemungutannya pada objek pajak dan tanpa memperhatikan objek pajaknya.
3. Menurut pemungutannya, pajak berdasarkan pada siapa yang melakukan pemungutan, dalam hal ini adalah pemerintah, yaitu:
 - a. Pajak Pusat adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga Negara dan dikelola oleh Pemerintah Pusat yang dalam hal ini sebagian dikelola oleh Direktorat Jenderal Pajak - Departemen Keuangan. Pajak-pajak Pusat yang dikelola oleh Direktorat Jenderal Pajak meliputi :
 1. Pajak Penghasilan (PPh) adalah pajak langsung dari pemerintah pusat yang dipungut atas penghasilan dari semua orang yang berada di wilayah Republik Indonesia .
 2. Pajak Pertambahan Nilai (PPN) adalah pajak yang dikenakan atas konsumsi Barang Kena Pajak atau Jasa Kena Pajak di dalam Daerah Pabean. Orang pribadi, perusahaan, maupun pemerintah yang mengkonsumsi Barang Kena Pajak atau Jasa Kena Pajak dikenakan PPN. Pada dasarnya, setiap barang dan jasa adalah Barang Kena Pajak

atau Jasa Kena Pajak, kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang PPN.

3. Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM) Selain dikenakan PPN, atas barang-barang kena pajak tertentu yang tergolong mewah, juga dikenakan PPnBM. Barang Kena Pajak yang tergolong mewah adalah :
 - a. Barang tersebut bukan merupakan barang kebutuhan pokok;
 - b. Barang tersebut dikonsumsi oleh masyarakat tertentu;
 - c. Pada umumnya barang tersebut dikonsumsi oleh masyarakat berpenghasiltinggi;
 - d. Barang tersebut dikonsumsi untuk menunjukkan status;
 - e. Jika dikonsumsi dapat merusak kesehatan dan moral masyarakat, serta mengganggu ketertiban masyarakat.

4. Bea Materai

Bea Meterai adalah pajak yang dikenakan atas pemanfaatan dokumen, seperti surat perjanjian, akta notaris, serta kwitansi pembayaran, surat berharga, dan efek, yang memuat jumlah uang atau nominal diatas jumlah tertentu sesuai dengan ketentuan.

5. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

PBB adalah pajak yang dikenakan atas kepemilikan atau pemanfaatan tanah dan atau bangunan. PBB merupakan Pajak Pusat namun demikian hampir seluruh realisasi penerimaan PBB diserahkan kepada Pemerintah Daerah baik Propinsi maupun Kabupaten/Kota.

- b. Pajak Daerah adalah pungutan wajib atas orang pribadi atau badan yang dilakukan oleh pemerintah daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan daerah. Pemungutan pajak daerah oleh pemerintah daerah propinsi maupun kabupaten/kota diatur oleh undang-undang nomor 28 tahun 2009. Jenis

pajak daerah sebagaimana yang ada dalam Undang-undang nomor 28 tahun 2009 antara lain sebagai berikut :

1. Pajak Provinsi, meliputi :
 - Pajak Kendaraan Bermotor;
 - Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor;
 - Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor;
 - Pajak Air Permukaan;
 - Pajak Rokok.
2. Pajak Kabupaten atau Kota, meliputi :
 - Pajak Hotel;
 - Pajak Restoran;
 - Pajak Hiburan;
 - Pajak Reklame;
 - Pajak Penerangan Jalan;
 - Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan;
 - Pajak Parkir;
 - Pajak Air Tanah;
 - Pajak sarang Burung Walet;
 - Pajak Bumi dan Bangunan perdesaan dan perkotaan;
 - Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 yang dimaksud dengan pajak daerah adalah iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi dan 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. Dari definisi tersebut jelas bahwa pajak daerah merupakan iuran wajib yang dapat dipaksakan kepada setiap orang (wajib pajak) tanpa kecuali.

Ditegaskan pula bahwa hasil dari pajak daerah ini diperuntukkan bagi penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan daerah. Berdasarkan Undang-

Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah pemerintah daerah dapat mengeluarkan Peraturan Daerah untuk memungut pajak dan retribusi di daerahnya masing-masing. Akan tetapi, perda-perda yang akan dikeluarkan oleh pemda tentu tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk terhadap Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009.

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia No. 34 Tahun 2000 pasal 2 di dalam menetapkan Pajak Daerah, harus memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a. Bersifat Pajak dan bukan Retribusi
- b. Objek pajak terletak atau terdapat di wilayah Daerah Kabupaten atau Kota yang bersangkutan dan mempunyai mobilitas yang cukup rendah serta hanya melayani masyarakat di wilayah Daerah Kabupaten dan Kota yang bersangkutan.
- c. Objek dan dasar pengenaan pajak tidak bertentangan dengan kepentingan umum.
- d. Objek pajak bukan merupakan objek pajak Provinsi atau objek pajak Pusat.
- e. Potensinya memadai.

3.2 Pajak Daerah

3.2.1 Pengertian Pajak Daerah

Pengertian pajak daerah berdasarkan Peraturan Daerah Kota Cirebon No.3 Tahun 2012 pasal 1 adalah sebagai berikut :

“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 rakyat”.

3.2.2 Jenis Pajak Daerah

Jenis Pajak Daerah berdasarkan Peraturan Daerah Kota Cirebon No. 3 tahun 2012 pasal 1 adalah sebagai berikut :

1. Pajak Hotel

Menurut Peraturan Daerah No. 3 tentang Pajak Hotel (2012:11)

“Pajak Hotel disebut juga pajak daerah pungutan daerah atas penyelenggaraan hotel”

Hotel adalah bangunan yang khusus disediakan bagi orang untuk dapat menginap/istirahat, memperoleh pelayanan atau fasilitas lainnya dengan dipungut bayaran, termasuk bangunan yang lainnya yang mengatur, dikelola dan dimiliki oleh pihak yang sama kecuali untuk pertokoan dan perkantoran.

2. Pajak Restoran

Menurut Peraturan Daerah No. 3 tentang Pajak Restoran (2012:13)

“Pajak restoran yang disebut pajak adalah pungutan pajak atas setiap pelayanan yang disediakan oleh restoran. Restoran yang dimaksud meliputi rumah makan, kafetaria, kantin, warung nasi, bar yang merupakan fasilitas hotel, dan jasa boga/catering dan sejenisnya.

3. Pajak Hiburan

Menurut Undang-Undang No. 28 Tahun 2009, objek Pajak Hiburan adalah jasa penyelenggaraan Hiburan dengan dipungut bayaran. Hiburan sebagaimana dimaksud adalah :

- a. Tontonan film;
- b. Pagelaran kesenian, musik, tari, dan/atau busana;
- c. Kontes kecantikan, binaraga, dan sejenisnya;
- d. Pameran;
- e. Diskotik, karaoke, club malam, dan sejenisnya;
- f. Sirkus, acrobat, dan sulap;
- g. Permainan bilyar, golf, dan boling;

- h. Pacuan kuda, kendaraan bermotor, dan permainan ketangkasan;
- i. Panti pijat, refleksi, mandi uap/spa, dan pusat kebugaran (fitness center); dan
- j. Pertandingan olahraga.

4. Pajak Reklame

Menurut Peraturan Daerah No. 3 tentang Pajak Reklame (2012:17)

Pajak reklame yang selanjutnya disebut pajak adalah pajak atas setiap penyelenggaraan reklame. Reklame sebagaimana dimaksud meliputi reklame papan/ billboard/ videotron/ megatron/ dan sejenisnya, reklame kain/ finil, spanduk, umbul-umbul, baligho, banner dan sejenisnya, reklame melekat, stiker, termasuk wall printing, reklame selebaran, reklame berjalan, termasuk kendaraan, reklame udara, reklame apung, reklame suara, reklame film/ slide dan reklame peragaan.

5. Pajak Penerangan Jalan

Menurut Undang-undang No. 28 Tahun 2009, Objek Pajak Penerangan Jalan adalah penggunaan tenaga listrik, baik yang dihasilkan sendiri maupun yang diperoleh dari sumber lain. Listrik yang dihasilkan sendiri sebagaimana dimaksud meliputi seluruh pembangkit listrik. Dikecualikan dari objek Pajak Penerangan Jalan sebagaimana dimaksud adalah:

- a. Penggunaan tenaga listrik oleh instansi Pemerintah dan Pemerintah Daerah;
- b. Penggunaan tenaga listrik pada tempat-tempat yang digunakan oleh kedutaan, konsulat, dan perwakilan asing dengan asas timbal balik;
- c. Penggunaan tenaga listrik yang dihasilkan sendiri dengan kapasitas tertentu yang tidak memerlukan izin dari instansi teknis terkait dan penggunaan tenaga listrik lainnya yang diatur dengan Peraturan Daerah.

6. Pajak Parkir

Menurut Peraturan Daerah No.3 Tentang Pajak Parkir (2012:20) Dengan nama Pajak Parkir dipungut pajak atas setiap penyelenggaraan tempat parkir di luar badan jalan, baik yang disediakan berkaitan dengan pokok usaha maupun yang disediakan sebagai usaha, termasuk penyediaan tempat penitipan kendaraan bermotor.

7. Pajak Air Tanah

Menurut Peraturan Daerah No. 3 Tentang Pajak Air Tanah (2012:22) Dengan nama Pajak Air Tanah dipungut pajak atas kegiatan pengambilan dan/atau pemanfaatan tanah. Objek Pajak Air Tanah adalah pengambilan dan atau pemanfaatan air tanah. Subjek Pajak Air Tanah adalah orang pribadi atau badan yang melakukan pengambilan dan atau pemanfaatan tanah. Wajib Pajak Air Tanah adalah orang pribadi atau badan yang melakukan pengambilan atau pemanfaatan air tanah.

8. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Menurut Peraturan Daerah No. 3 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (2012:26), 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.

9. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Menurut Peraturan Daerah No. 3 Tentang Pajak Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (2012:30), Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

Jenis-jenis pajak tersebut dikelola oleh pemerintah daerah sebagai wujud dari desentralisasi pajak. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan pajak pusat yang sekarang menjadi pajak daerah.

3.3 Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

3.3.1 Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (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. Termasuk dalam pengertian Bangunan 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;

Objek pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) diantaranya :

- a. Digunakan oleh Pemerintah dan Pemerintah Kota untuk menyelenggarakan kegiatan atau tugas pemerintahan;

- b. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
- c. Digunakan untuk makam, peninggalan purbakala atau yang sejenis dengan itu;
- d. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah pengembalaan yang dikuasai desa dan tanah Negara yang belum dibebani suatu hak;
- e. Digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik; dan
- f. Digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga Internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan.

3.3.2 Subjek dan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Cirebon Nomor 3 Tahun 2012, yang menjadi subjek pajak pada Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah:

“Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan bangunan dan memperoleh manfaat atas bumi dan atau memiliki, menguasai, dan atau memperoleh manfaat atas bangunan.”

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Cirebon Nomor 3 Tahun 2012, yang menjadi Wajib Pajak pada Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah:

“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”

3.3.3 Dasar Pengenaan, Tarif, dan Besaran Pokok Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Cirebon Nomor 3 Tahun 2012 Pasal 56, dasar pengenaan pajak pada Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dapat dilakukan dengan:

- a. Perbandingan harga dengan objek lain sejenis; adalah suatu pendekatan atau 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.
- b. Nilai perolehan baru; adalah suatu pendekatan atau 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.
- c. Nilai jual pengganti; adalah suatu pendekatan atau metode penentuan nilai jual suatu objek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi objek pajak tersebut.

Pada dasarnya penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah tiga tahun sekali. Untuk daerah tertentu yang perkembangan pembangunannya mengakibatkan kenaikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang cukup besar, maka penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dapat ditetapkan setahun sekali. Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) ditetapkan sebesar Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) untuk semua Wajib Pajak.

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Cirebon Nomor 3 Tahun 2012 tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ditetapkan adalah sebagai berikut :

- a. Untuk Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sampai dengan Rp 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,1% pertahun

- b. Untuk Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) diatas Rp 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,2% pertahun.

Dalam Peraturan Daerah Kota Cirebon Nomor 3 Tahun 2012 memberikan contoh perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan terhutang berdasarkan tarif pajak dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan nilai jual untuk bangunan sebelum diterapkannya tarif pajak dikurangi terlebih dahulu dengan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) Rp 10.000.000.

Contoh:

Wajib Pajak A mempunyai objek pajak berupa:

- 1) Tanah seluas 800 m² dengan harga jual Rp 300.000/m²
- 2) Bangunan seluas 400 m² dengan nilai jual Rp 350.000/m²
- 3) Taman seluas 200 m² dengan nilai jual Rp 50.000/m²
- 4) Pagar sepanjang 120 m dan tinggi rata-rata pagar 1,5 m²

Besarnya pokok pajak yang terhutang adalah sebagai berikut:

- 1) NJOP Bumi:

$$800 \times \text{Rp } 300.000 = \text{Rp } 240.000.000 \quad (\text{a})$$

- 2) NJOP Bangunan:

- a. Rumah dan garasi

$$400 \times \text{Rp } 350.000 = \text{Rp } 140.000.000$$

- b. Taman

$$200 \times \text{Rp } 50.000 = \text{Rp } 10.000.000$$

- c. Pagar

$$120 \times 1,50 \times \text{Rp } 175.000 = \underline{\text{Rp } 31.500.000 +}$$

$$\text{Total NJOP Bangunan} = \text{Rp } 181.500.000$$

$$\text{NJOP Tidak Kena Pajak} = \underline{\text{Rp } 10.000.000 -}$$

- Nilai Jual Bangunan Kena Pajak = Rp 171.500.000 (b)
- 3) NJOP Kena Pajak = Rp 411.500.000 (a+b)
- 4) Tariff pajak efektif yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah 0,1%
- 5) PBB terutang:
- 0,1% x Rp 411.500.000 = **Rp 411.500,-**

3.4 Pendapatan Asli Daerah (PAD)

3.4.1 Pengertian Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Pengertian pendapatan asli daerah berdasarkan Undang Nomor. 33 Pasal 1 angka 18 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pusat dan Daerah bahwa :

“Pendapatan asli daerah, selanjutnya disebut PAD adalah pendapatan yang diperoleh daerah yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan”.

Menurut Warsito (2001:128) Pendapatan Asli Daerah yaitu :

“Pendapatan asli daerah (PAD) adalah pendapatan yang bersumber dan dipungut sendiri oleh pemerintah daerah. Sumber PAD terdiri dari: pajak daerah, retribusi daerah, laba dari badan usaha milik daerah (BUMD), dan pendapatan asli daerah lainnya yang sah”.

Adapun sumber-sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 32 Pasal 157 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, yaitu:

- 1) Hasil pajak daerah
- 2) Hasil retribusi daerah
- 3) Hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan
- 4) Lain-lain pendapatan asli daerah yang sah

3.5 Kontribusi

3.5.1 Pengertian Kontribusi

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian kontribusi adalah sumbangan; sedangkan menurut Kamus Ekonomi kontribusi adalah sesuatu yang diberikan bersama-sama dengan pihak lain untuk tujuan biaya, atau kerugian tertentu atau bersama. Sehingga kontribusi disini dapat diartikan sebagai sumbangan yang diberikan oleh Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Penerimaan Pendapatan Asli Daerah.

3.5.2 Indikator Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Jika potensi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) semakin besar dan pemerintah daerah dapat mengoptimalkan sumber penerimaannya dengan meningkatkan target dan realisasi Pajak Bumi dan Bangunan yang berlandaskan potensi sesungguhnya, hal ini dapat meningkatkan total hasil dana perimbangan. Sehingga akan mengurangi rasio ketergantungan pemerintah daerah kepada pemerintah pusat untuk mengetahui bagaimana dan seberapa besar kontribusi PBB, maka untuk mengklasifikasikan kriteria kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Daerah menurut Halim (2004, 163) digunakan rumus sebagai berikut :

$$\text{Kontribusi PBB} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB}}{\text{Realisasi Penerimaan Pendapatan Asli Daerah}} \times 100\%$$

(Sumber: Halim 2004:163)

Hasil dari perhitungan tersebut, kemudian dideskripsikan dan dibantu dengan Tabel interpretasi kriteria kontribusi berikut ini :

Tabel 3.1
Klasifikasi Kriteria Kontribusi

Persentase	Kriteria
0,00%-10%	Sangat Rendah
10,10%-20%	Rendah
20,10%-30%	Sedang
30,10%-40%	Cukup Kuat
40,10%-50%	Kuat
Diatas 50%	Sangat Kuat

(Sumber: Yuni Mariana, 2005)

Berdasarkan Tabel 3.1 tabel Klasifikasi Kriteria Kontribusi, dengan menggunakan persentase dan kriteria sebagai ukurannya. yaitu apabila 0,00%-10% maka termasuk ke dalam kategori Sangat Rendah, 10,10%-20% termasuk ke dalam kategori Rendah, 20,10%-30% termasuk ke dalam kategori Sedang, 30,10%-40% termasuk ke dalam kategori Cukup Kuat, 40,10%-50% termasuk ke dalam kategori Kuat dan apabila melebihi 50% termasuk ke dalam kategori Sangat Kuat.

3.6 Besarnya Target, dan Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Di Kota Cirebon

Tabel 3.2
Target dan Realisasi PBB-P2 di Kota Cirebon
Periode 2012-2016

No	Tahun	Jumlah Wajib Pajak	Potensi	Target	Realisasi	Prosentase
1	2012	81.235	23.462.355.517	15.126.516.832	19.341.731.377	127,87%
2	2013	83.835	23.245.333.100	20.000.000.000	20.644.873.451	103,22%
3	2014	82.046	27.078.493.004	21.000.000.000	22.958.354.478	109,33%
4	2015	70.882	25.248.003.711	22.000.000.000	24.430.479.639	111,05%
5	2016	76.044	29.482.070.265	23.700.000.000	26.605.772.428	112,26%

(Sumber: Badan Keuangan Daerah Kota Cirebon)

Berdasarkan data pada Tabel 3.2, penerimaan PBB-P2 Kota Cirebon mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Perkembangan target penerimaan PBB-P2 di Kota Cirebon dari tahun 2012 sampai dengan tahun 2016 mengalami peningkatan dan rata-rata realisasi setiap tahunnya diatas 100% walaupun jumlah Wajib Pajak setiap tahunnya mengalami peningkatan dan penurunan. Pada tahun 2012 jumlah Wajib Pajak sebesar 81.235 dan realisasi penerimaan PBB sebesar Rp 19.341.731.377. Pada tahun 2013 jumlah Wajib Pajak meningkat menjadi 83.835 dan realiasi penerimaan PBB sebesar Rp 20.644.873.451. Pada tahun 2014 jumlah Wajib Pajak menurun menjadi 82.046 namun realisasi penerimaan PBB meningkat dari tahun sebelumnya sebesar Rp 22.958.354.478. Pada tahun 2015 jumlah Wajib Pajak secara signifikan menurun dari tahun sebelumnya menjadi 70.882 namun realisasi penerimaan PBB tetap meningkat dari tahun sebelumnya sebesar Rp 24.430.479.639. Pada tahun 2016 jumlah Wajib Pajak meningkat dari tahun sebelumnya sebesar 76.044 dan realisasi penerimaan PBB meningkat sebesar 26.605.772.428.

Dengan terjadinya penurunan jumlah Wajib Pajak dalam beberapa tahun tersebut tidak mempengaruhi realisasi penerimaan PBB di Kota Cirebon, seperti diketahui realisasi penerimaan PBB di Kota Cirebon setiap tahunnya tetap meningkat. Berdasarkan hal tersebut menunjukkan bahwa keadaan perekonomian dan pembangunan daerah Kota Cirebon mengalami perkembangan. Sehingga kesejahteraan masyarakatnya khususnya masyarakat Kota Cirebon semakin membaik. Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kota Cirebon diantaranya direalisasikan atau digunakan untuk membangun sarana pendidikan, memperbaiki jalan raya, sarana kesehatan, dan pembangunan lahan pekerjaan. Hal tersebut bisa dilihat dari tingkat pendidikan yang semakin membaik dimana semakin berkurangnya masyarakat miskin yang tidak bersekolah, karena melalui pendanaan penerimaan PBB-P2 dapat membantu meringankan biaya pendidikan.

3.7 Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Cirebon

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) memegang peran penting dalam pendapatan asli daerah. Dengan memberikan kontribusi yang cukup berarti telah membantu kelangsungan pelaksanaan pembangunan daerah. Contohnya seperti penyediaan fasilitas yang berupa fasilitas pendidikan (gedung sekolah, peralatan laboratorium), fasilitas kesehatan (rumah sakit, peralatan kedokteran, mobil ambulance), fasilitas jalan raya, dan jembatan.

Pendapatan asli daerah memiliki prioritas untuk belanja aparatur dan operasional, yang diantaranya secara rutin pemerintah daerah memberikan sumbangan biaya penyelenggaraan pendidikan, gaji pegawai, perjalanan dinas, kendaraan dinas, dan kesejahteraan pegawai. Dan secara operasional diantaranya memberikan pelayanan jasa langsung berupa pelayanan administrasi dan pelayanan terhadap pemungutan pajak. Untuk mengetahui bagaimana dan seberapa besar kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), maka untuk mengklasifikasikan kriteria kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli Daerah menurut Halim (2004:163) digunakan rumus sebagai berikut :

$$\text{Kontribusi PBB} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB}}{\text{Realisasi Penerimaan Pendapatan Asli Daerah}} \times 100\%$$

(Sumber: Halim 2004:163)

Hasil dari perhitungan tersebut, kemudian dideskripsikan dan dibantu dengan Tabel interpretasi kriteria kontribusi berikut ini :

Tabel 3.3**Klasifikasi Kriteria Kontribusi**

Persentase	Kriteria
0,00%-10%	Sangat Rendah
10,10%-20%	Rendah
20,10%-30%	Sedang
30,10%-40%	Cukup Kuat
40,10%-50%	Kuat
Diatas 50%	Sangat Kuat

(Sumber: Yuni Mariana, 2005)

Berikut ini disajikan data realisasi dari penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dan Realisasi dari Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Cirebon tahun 2012-2016:

Tabel 3.4
Realisasi PBB-P2 dan Realisasi PAD
Tahun 2012-2016

NO	Tahun	Jumlah Wajib Pajak	Realisasi PBB (Rp)	Realisasi PAD (Rp)
1	2012	81.235	19.341.731.377	151.310.808.682
2	2013	83.835	20.644.873.451	208.894.237.299
3	2014	82.046	22.958.354.478	312.170.999.675
4	2015	70.882	24.430.479.639	392.779.456.612
5	2016	76.044	26.605.772.428	436.356.098.908

(Sumber: Badan Keuangan Daerah Kota Cirebon)

Berdasarkan data pada table 3.2 menunjukkan bahwa pada tahun 2012 tingkat realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan (PBB) di Kota Cirebon sebesar Rp 19.341.731.377. Kemudian realisasi dari Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Cirebon sebesar Rp 151.310.808.682 Tingkat kontribusi dari realisasi penerimaan

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Cirebon pada Tahun 2012 dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut :

$$\text{Kontribusi PBB 2012} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB 2012}}{\text{Realisasi Penerimaan PAD 2012}} \times 100\%$$

$$\text{Kontribusi PBB 2012} = \frac{\text{Rp 19.341.731.377}}{\text{Rp 151.310.808.682}} \times 100\%$$

$$\text{Kontribusi PBB 2012} = \mathbf{12,78 \%}$$

Hasil dari perhitungan tingkat kontribusi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) kota Cirebon pada tahun 2012 sebesar 12,78%. Berdasarkan kriteria interpretasi hasil kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD). pada tahun 2009 masuk dalam kategori rendah karena berada di dalam rentang nilai 10-20%.

Pada tahun 2013 tingkat realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di kota Cirebon sebesar Rp 20.644.873.451 kemudian realisasi dari Pendapatan Asli Daerah (PAD) kota Cirebon sebesar Rp 208.894.237.299.

Tingkat kontribusi dari realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) kota Cirebon pada tahun 2013 dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{Kontribusi PBB 2013} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB 2013}}{\text{Realisasi Penerimaan PAD 2013}} \times 100\%$$

$$\text{Kontribusi PBB 2013} = \frac{\text{Rp 20.644.873.451}}{\text{Rp 208.894.237.299}} \times 100\%$$

$$\text{Kontribusi PBB 2013} = \mathbf{9,88 \%}$$

Hasil dari perhitungan tingkat kontribusi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) kota Cirebon pada tahun 2013 sebesar 9,88%. Berdasarkan kriteria interpretasi hasil kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) pada tahun 2013 masuk dalam kategori sangat rendah.

Pada tahun 2014 tingkat realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di kota Cirebon sebesar Rp 22.958.354.478 kemudian realisasi dari Pendapatan Asli Daerah (PAD) kota Cirebon sebesar Rp 312.170.999.675.

Tingkat kontribusi dari realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) kota Cirebon pada tahun 2014 dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{Kontribusi PBB 2014} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB 2014}}{\text{Realisasi Penerimaan PAD 2014}} \times 100\%$$

$$\text{Kontribusi PBB 2014} = \frac{\text{Rp 22.958.354.478}}{\text{Rp 312.170.999.675}} \times 100\%$$

$$\text{Kontribusi PBB 2014} = \mathbf{7,35 \%}$$

Hasil dari perhitungan tingkat kontribusi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) kota Cirebon pada tahun 2014 sebesar 7,35%. Berdasarkan kriteria interpretasi hasil kontribusi Pajak Bumi

dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) pada tahun 2014 masuk dalam kategori sangat rendah.

Pada tahun 2015 tingkat realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di kota Cirebon sebesar Rp 24.430.479.639 kemudian realisasi dari Pendapatan Asli Daerah (PAD) kota Cirebon sebesar Rp 392.779.456.612.

Tingkat kontribusi dari realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) kota Cirebon pada tahun 2015 dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{Kontribusi PBB 2015} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB 2015}}{\text{Realisasi Penerimaan PAD 2015}} \times 100\%$$

$$\text{Kontribusi PBB 2015} = \frac{\text{Rp 24.430.479.639}}{\text{Rp 392.779.456.612}} \times 100\%$$

$$\text{Kontribusi PBB 2015} = \mathbf{6,21\%}$$

Hasil dari perhitungan tingkat kontribusi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) kota Cirebon pada tahun 2015 sebesar 6,21%. Berdasarkan kriteria interpretasi hasil kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) pada tahun 2015 masuk dalam kategori sangat rendah.

Pada tahun 2016 tingkat realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di kota Cirebon sebesar Rp 26.605.772.428 kemudian realisasi dari Pendapatan Asli Daerah (PAD) kota Cirebon sebesar Rp 436.356.098.908.

Tingkat kontribusi dari realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) kota Cirebon pada tahun 2016 dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{Kontribusi PBB 2016} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB 2016}}{\text{Realisasi Penerimaan PAD 2016}} \times 100\%$$

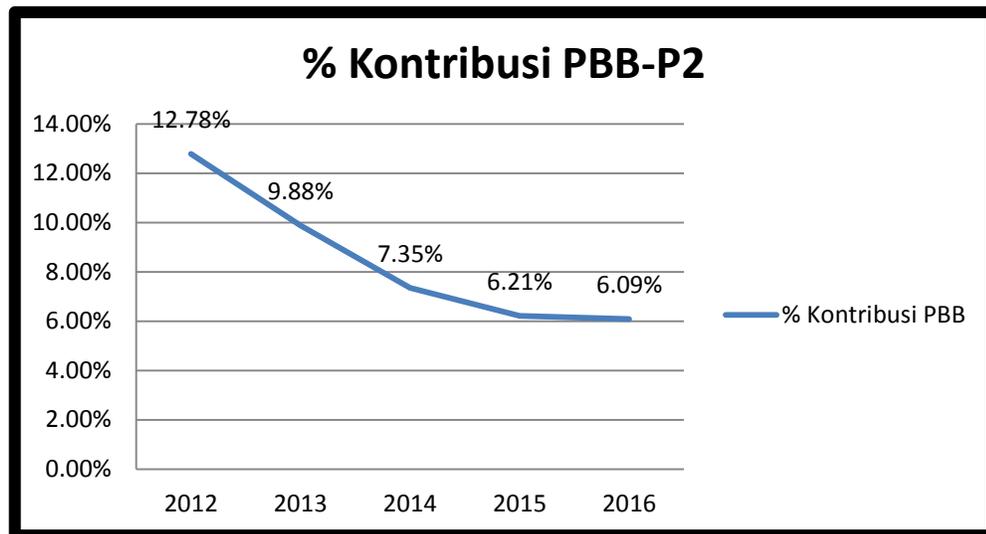
$$\text{Kontribusi PBB 2016} = \frac{\text{Rp 26.605.772.428}}{\text{Rp 436.356.098.908}} \times 100\%$$

$$\text{Kontribusi PBB 2016} = \mathbf{6,09\%}$$

Hasil dari perhitungan tingkat kontribusi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) kota Cirebon pada tahun 2016 sebesar 6,09%. Berdasarkan kriteria interpretasi hasil kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) pada tahun 2016 masuk dalam kategori sangat rendah.

Dari hasil perhitungan tingkat kontribusi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kota Cirebon pada tahun 2012-2016, berikut ini disajikan grafik fluktuasi tingkat kontribusi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Cirebon:

Gambar 3.11
Grafik Tingkat Kontribusi PBB-P2 terhadap PAD Kota Cirebon
Tahun 2012-2016



(Sumber: Data Sekunder BKD Kota Cirebon, diolah 2017)

Berdasarkan data pada gambar 4.2 menunjukkan bahwa tingkat kontribusi penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kota Cirebon menunjukkan trend yang menurun di setiap tahunnya. Nilai terendah dari tingkat kontribusi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah pada tahun 2016 sebesar 6,09%. Sedangkan nilai dari tingkat kontribusi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang tertinggi sebesar 12,78 di tahun 2012. Rata-rata tingkat kontribusi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kota Cirebon selama tahun 2012-2016 adalah sebesar 8,46%. Nilai tersebut berdasarkan kriteria interpretasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) masuk dalam kategori sangat rendah karena berada di dalam rentang nilai 0,00%-10%.

Pada tahun 2012-2016 realisasi penerimaan PBB-P2 tetap berpengaruh terhadap PAD Kota Cirebon, karena realisasi penerimaan PBB-P2 tahun 2012-2016 telah mencapai melebihi target dan dapat meningkatkan PAD Kota Cirebon walaupun besar pengaruhnya hanya sedikit untuk peningkatan PAD Kota Cirebon.

3.8 Hambatan Dalam Rangka Optimalisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui bahwa kendala atau faktor penghambat Pemerintah Kota Cirebon khususnya Badan Keuangan Daerah Kota Cirebon sebagai yang berwenang dalam mengelola Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dalam mengoptimalkan PBB-P2 adalah sebagai berikut:

1. Adanya Nomor Objek Pajak (NOP) ganda.
2. Objek Pajak yang tidak ditemukan atau adanya data palsu.
3. Wajib Pajak yang tidak mau membayar karena merasa terbebani dengan tarif yang dikenakan atau tidak percaya dengan fiskus.
4. Wajib Pajak lupa akan kewajibannya untuk membayar pajak sampai batas waktu yang telah ditentukan
5. Kurangnya pemahaman terhadap pentingnya membayar pajak, sehingga menimbulkan kurangnya kepedulian untuk membayar pajak
6. Perubahan objek pajak, yang dulunya dikenakan pajak sekarang berubah menjadi fasilitas umum yang tidak bisa dikenakan pajak.

3.9 Upaya-upaya yang dilakukan untuk meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Penerimaan PBB-P2 merupakan penerimaan yang paling besar kedua di Kota Cirebon sehingga dapat dikatakan bahwa PBB-P2 memegang peran penting dalam membiayai pembangunan di Kota Cirebon. Dalam situasi ekonomi yang belum stabil seperti sekarang ini menjadikan Pemerintah Kota Cirebon dihadapkan pada suatu

tantangan yaitu disatu sisi Pemerintah Kota Cirebon dituntut untuk meningkatkan penerimaan Kota Cirebon guna membiayai belanja daerah dan disisi lain kondisi masyarakatnya kurang mendukung. Upaya-upaya yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Cirebon khususnya Badan Keuangan Daerah Kota Cirebon sebagai yang berwenang dalam mengelola Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dalam meningkatkan penerimaan PBB-P2 adalah sebagai berikut:

1. Dengan meningkatkan profesionalisme petugas, yaitu dengan cara :
 - a. Mengikutsertakan pada kursus-kursus pendidikan/pelatihan seperti diklat khusus keuangan
 - b. Menumbuhkan motivasi kerja dengan memberikan bimbingan, petunjuk dan bonus bagi petugas pemungut yang mampu mencapai target pemungutan.
 - c. Penekanan tentang disiplin pegawai dengan cara penerapan sanksi bagi petugas yang melanggar peraturan.
2. Dengan meningkatkan operasionalisasi pemungutan, antara lain :
 - a. Meningkatkan sarana dan prasarana baik dari segi kualitas maupun kuantitas dalam rangka penyelenggaraan pemungutan, seperti pengadaan kendaraan dinas, penambahan unit-unit pelayanan.
 - b. Memanfaatkan secara optimal sumber daya yang ada yaitu dengan pembagian tugas secara adil dan merata sehingga pemungutan dapat berjalan dengan baik dan mampu menjaring seluruh wajib pajak.
3. Dengan mengadakan penyuluhan atau sosialisasi peraturan mengenai PBB guna meningkatkan kesadaran masyarakat akan kewajiban membayar PBB, hal ini dapat dilakukan dengan mengadakan penyuluhan melalui media elektronik atau dengan pemasangan spanduk ditempat strategis.
4. Melakukan kerjasama dengan pejabat yang dalam tugas pekerjaannya berkaitan langsung atau ada hubungan dengan obyek pajak (Kepala Desa, Camat, PPAT, Notaris, Badan Pertanahan Nasional, Dinas Tata Kota, Dinas Pengawasan Bangunan

5. Meninjau kembali penentuan tarif dan NJOP yang telah ditetapkan dan pengembangan sasaran sesuai dengan Peraturan Daerah yang ada dan mengkaji ulang Peraturan Daerah tersebut untuk diajukan perubahan.