

BAB III
TINJAUAN TEORI DAN PRAKTEK EFEKTIVITAS
PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PERDESAAN PERKOTAAN (PBB-P2) DI BPPKAD
KABUPATEN KUDUS

1.1 Tinjauan Teori

1.1.1 Perpajakan Secara Umum

3.1.1.1 Pengertian pajak

Pajak adalah iuran rakyat kepada kas Negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal balik (kontraprestasi) yang langsung dapat di tunjukan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum. (Mardiasmo,2011:1)

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

1. Iuran dari rakyat kepada Negara

Yang berhak memungut pajak hanyalah Negara baik pemerintah pusat maupun daerah .iuran tersebut berupa uang (bukan barang)

2. Berdasarkan undang-undang

Pajak dipungut berdasarkan atau dengan kekuatan undang-undang serta aturan pelaksanaannya.

3. Tanpa jasa timbal balik atau kontraprestasi secara langsung.

Dalam pembayaran pajak tidak di rasakan secara langsung adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah.

4. Digunakan untuk membiayai rumah tangga Negara
Yaitu pengeluaran – pengeluaran yang bermanfaat bagi masyarakat luas.

Contoh :

1. Pajak yang tinggi dikenakan terhadap barang-barang mewah untuk mengurangi gaya hidup konsumtif.
2. Tarif pajak untuk ekspor sebesar 0 %, untuk mendorong ekspor produk Indonesia di pasaran dunia.

3.1.1.2 fungsi Pajak

Ada dua fungsi pajak yaitu :

1. Fungsi penerimaan (Budgetair)

Pajak sebagai sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya.

2. Fungsi mengatur (Regulerend)

Pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dibidang sosial maupun ekonomi.

3.1.1.3 Asas Pemungutan Pajak

Asas pemungutan pajak dapat dibagi menjadi sebagai berikut (Mardiasmo (2011:7) :

1. Asas domisili (asas tempat tinggal)

Negara berhak mebebaskan pajak atas seluruh penghasilan wajib pajak yang bertempat tinggal diwilayahnya, baik penghasilan yang berasal dari dalam negri maupun luar negri. Asas ini berlaku untuk wajib pajak dalam negri.

2. Asas sumber

Negara berhak mengenakan pajak atas penghasilan yang bersumber diwilayahnya tanpa memperhatikan tempat tinggal wajib pajak.

3. Asas kebangsaan

Pengenaan pajak dihubungkan dengan kebangsaan suatu Negara.

3.1.1.4 Sitem Pemungutan Pajak

Sistem pemungutan pajak dapat dibagi menjadi sebagai berikut (Mardiasmo,2011:7) :

1. *Official assessment system*

Adalah suatu sitem pemungutan yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak terutang oleh wajib pajak.

Cirri-cirinya :

- a. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada fiskus..
- b. Wajib pajak bersifat pasif
- c. Utang pajak timbul setelah dikeluarkan surat kettapan pajak oleh fiskus

2. *Self assessment system*

Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak terutang. Ciri-cirinya :

- a. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada wajib pajak sendiri.
- b. Wajib pajak aktif , mulai dari menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri pajak terutangnya.
- c. Fiskus tidak ikut campur dan hanya mengawasi.

3. *Whith Holding System*

Adalah sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiskus dan bukan wajib pajak yang bersangkutan) untuk menentukan besarnya pajak terutang oleh wajib pajak. Ciri-cirinya :

- a. Wewenang menentukan besarnya pajak yang terutang ada pada pihak ketiga, pihak selain fiskus dan wajib pajak.

3.1.1.5 Pengelompokan Pajak

Menurut (Mardiasmo,2011:5) ada beberapa jenis pengelompokan pajak yang berlaku di Indonesia antara lain:

1. Menurut golongannya

a. Pajak langsung

Yaitu pajak yang harus dipikul sendiri oleh wajib pajak dan tidak dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain .

Contoh : pajak penghasilan

b. Pajak tidak langsung

Yaitu pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain.

Contoh : pajak pertambahan nilai (PPN)

2. Menurut sifatnya

a. Pajak subjektif

Yaitu pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subjeknya.dalam arti memperhatikan keadaan diri wajib pajak .

Contoh: pajak penghasilan

b. Pajak objektif

Yaitu pajak yang berpangkal pada objeknya, tanpa memperhatikan keadaan diri wajib pajak.

Contoh : pajak pertambahan nilai dan pajak penjualan atas barang mewah.

3. Menurut lembaga penungutnya

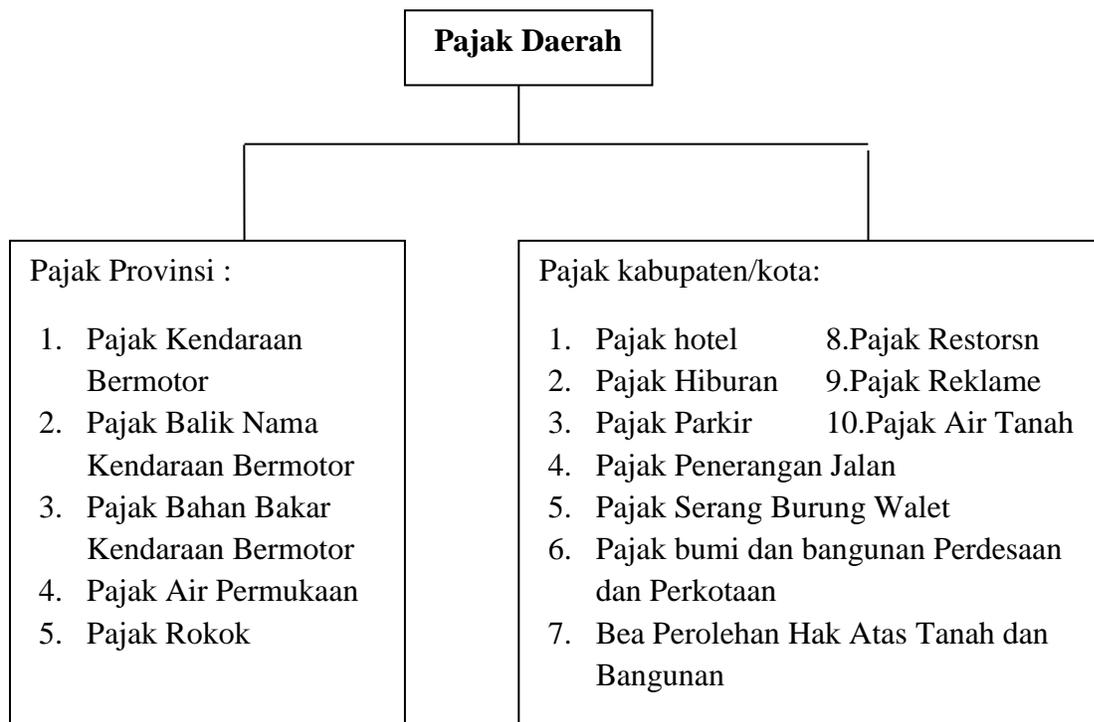
a. Pajak pusat

Yaitu pajak yang dipungut oleh Pemerintah Pusat dan digunakan untuk keperluan Negara..

Contoh : pajak penghasilan, pajak pertambahan nilai, pajak penjualan atas barang mewah dan bea matrai.

b. Pajak daerah

Yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah .



Gambar 3.1
Pengelompokan pajak daerah

3.1.2 Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Secara Umum

3.1.2.1 Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Berdasarkan pada Undang –Undang No 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah Pajak yang dipungut 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.

3.1.2.2 Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Pajak Bumi dan Bangunan diatur dalam Undang-Undang No 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan karena adanya deregulasi dan terakhir diubah Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak daerah dan Retribusi Daerah. Dan berdasarkan pada Peraturan Daerah Kabupaten/Kota. Di Kabupaten Kudus Sendiri Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) di atur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Kudus No.05 Tahun 2012 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

3.1.2.3 Asas Pemungutan PBB-P2

Asas pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ada empat (Mardiasmo,2011:311) :

1. Memberikan kemudahan dan kesederhanaan

2. Adanya kepastian hukum
3. Mudah dimengerti dan adil
4. Menghindari pajak berganda

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

Berdasarkan Undang-Undang No.28 Tahun 2009 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:

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

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

- a. Objek pajak yang: digunakan oleh Pemerintah dan Daerah untuk penyelenggaraan 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 kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu;

- d. 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. 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.

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

Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (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.

Subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak disebut wajib pajak. Dengan demikian yang berkewajiban membayar Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) bukan saja yang memiliki Tanah dan atau Bangunan tetapi juga penyewa atau siapa saja yang memanfaatkan Tanah dan Bangunan (misalnya penghuni rumah dinas suatu instansi).

3.1.2.6 Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Berdasarkan pada Undang-Undang No.28 Tahun 2009 Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ditetapkan paling tinggi sebesar 0,3% (nol koma tiga persen). Sedangkan tarif pastinya ditetapkan sesuai Peraturan Daerah.

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Kudus No.05 Tahun 2012 tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Kudus ditetapkan sebesar 0,1 % pertahun untuk NJOP sampai dengan Rp.1.000.000.000,00 dan 0.2% pertahun untuk NJOP diatas Rp.1.000.000.000,00.

3.1.2.6 Tahun Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Tahun pajak adalah jangka waktu 1 (ssatu) tahun takwim. Jangka waktu satu tahun takwim adalah 1 Januari sampai dengan 31 Desember. (Mardiasmo,2011:319)

3.1.3 Pengertian Efektivitas

Pengertian dan penjelasan teori efektivitas dari berbagai sumber adalah sebagai berikut :

1. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) definisi efektivitas adalah sesuatu yang memiliki pengaruh atau akibat yang ditimbulkan, manjur, membawa hasil dan merupakan keberhasilan dari suatu usaha atau tindakan, dalam hal ini efektivitas dapat dilihat dari tercapai tidaknya tujuan instruksional khusus yang telah dicanangkan. Metode pembelajaran dikatakan efektif jika tujuan instruksional khusus yang dicanangkan lebih banyak tercapai.
2. Menurut Permendagri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah mengemukakan bahwa efektif merupakan pencapaian hasil program dengan target yang telah ditetapkan, yaitu dengan cara membandingkan keluaran dengan hasil. Efektivitas merupakan hubungan antara keluaran dengan tujuan atau sasaran yang harus dicapai.
3. Menurut Ensiklopedia administrasi, efektifitas adalah suatu keadaan yang mengandung pengertian mengenai terjadinya suatu efek atau akibat yang dikehendaki, kalau seseorang melakukan suatu perbuatan dengan maksud tertentu yang memang dikehendaki. Maka orang itu dikatakan efektif kalau menimbulkan atau mempunyai maksud sebagaimana yang dikehendaki.

Dari diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa suatu hal dapat dikatakan efektif apabila hal tersebut sesuai dengan dengan yang dikehendaki. Artinya, pencapaian hal yang dimaksud merupakan pencapaian tujuan dilakukannya tindak-tindakan untuk mencapai hal tersebut.

Namaun dalam hal mengukur kinerja pajak, efektivitas adalah imbalan anantara pendapatan (pajak atau retribusi) yang sebenarnya terhadap pendapatan yang potensial dari suatu pajak (kesit bambang prakosa: 142)

Efektivitas dapat diartikan sebagai suatu proses pencapaian suatu tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya. Suatu usaha atau kegiatan dapat dikatakan efektif apabila usaha atau kegiatan tersebut telah mencapai tujuannya. Apabila tujuan yang dimaksud adalah tujuan suatu instansi maka proses pencapaian tujuan tersebut merupakan keberhasilan dalam melaksanakan program atau kegiatan menurut wewenang, tugas dan fungsi instansi tersebut.

3.1.3.1 Rumus Menghitung Tingkat Efektifitas Pajak dari Sisi Penerimaan Pungutan

Pemungutan Pajak dikatakan efektif apabila rencana penerimaan Pajak dapat terealisasi 90% - 100% dan dikatakan tidak efektif apabila realisasi dari rencana penerimaan pajak pada tahun yang bersangkutan kurang dari 60%.

Adapun Katagori persentase tingkat efektivitas pemungutan dapat dilihat pada daftar table berikut :

No	Efektivitas (%)	Katagori
1	>100	Sangat Efektif
2	90 – 100	Efektif
3	80 – 90	Cukup Efektif
4	60 – 80	Kurang Efektif
5	< 60	Tidak Efektif

Tabael 3.1.Persentase tingkat Efektivitas
Sumber:Depdagri, Kepmendagri No. 690900327 tahun 1996

Selamet Sularso (Diktat Adpenda) menunjukkan *Administrative efficiency ratio* (AER) akan menggambarkan kemampuan untuk mencapai tujuan dalam bentuk menggali dan merealisir pemungutan sumber pendapatan daerah berdasarkan potensi yang ada (Kesit Bambang Prakosa : 143) : melalui tiga pendekatan :

1. Sisi penerimaan pungutan
2. Sisi subjek pungutan
3. Sisi obyek pungutan

Dari sisi penerimaan pungutan, AER menggambarkan persentase kemampuan memungut (*taxing capacity*) terhadap potensi (*taxable pacit*). Angka AER dari segi penerimaan pungutan ini, diperoleh melalui perbandingan antara jumlah realisasi penerimaan dengan potensi yang ada, bila dirumuskan sebagai berikut :

$$\text{AER} = \frac{\text{Realisasi penerimaan}}{\text{potensi yang ada}} \times 100\%$$

Semakin besar angka AER yang diperoleh maka semakin tinggi tingkat efektivitas pemungutannya. Angka AER ini menunjukkan kemampuan memungut dan mengukur apakah tujuan aktivitas pemungutan dapat dicapai. Dengan demikian, semakin besar AER menunjukkan semakin efektifnya pemungutan pajaknya.

3.2. Tinjauan Praktek Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di BPPKAD Kabupaten Kudus

3.2.1. Sistem Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di BPPKAD Kabupaten Kudus.

Untuk keperluan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di BPPKAD Kabupaten Kudus dilakukan serangkaian Kegiatan sebagai berikut :

3.2.1.1 Penentuan Obyek Pajak Bumi dan Bangunan Perdsaan dan Perkotaan (PBB-P2) di BPPKAD Kabupaten Kudus

1. Pendaftaran Obyek dan Subyek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di BPPKAD Kabupaten Kudus.

Sebelum dikenai kewajiban PBB-P2 atas suatu obyek, terlebih dahulu ditentukan siapa Wajib Pajak atau Subyek Pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak. Subyek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah orang atau badan yang mempunyai hak atas bumi/tanah dan atau, memperoleh manfaat atas bumi/tanah dan atau, memiliki, menguasai atas bangunan dan atau, memperoleh manfaat atas bangunan.

.Orang atau badan inilah yang harus mendaftarkan diri sebagai subyek pajak atau Wajib Pajak. Pendaftaran dilakukan di Kantor BPPKAD Kabupaten Kudus pada bidang Unit Pelayanan Terpadu (UPT), yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai atau dimanfaatkan oleh orang atau badan tersebut dengan menggunakan suatu formulir/blangko yang disebut Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) dan Lampiran Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (LSPOP).

SPOP tersebut oleh orang atau badan yang menjadi Wajib Pajak harus diisi dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Jelas, maksudnya penulisan data yang diminta dalam SPOP harus dibuat sedemikian rupa, sehingga tidak menimbulkan salah tafsir yang dapat merugikan Negara atau Wajib Pajak sendiri.
2. Benar, artinya data yang menyangkut luas tanah dan/atau bangunan, tahun dan harga perolehan, letak tanah atau bangunan serta peruntukan atau penggunaannya, yang dilaporkan/ditulisikan dalam SPOP harus sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.
3. Lengkap, artinya bahwa semua kolom dalam SPOP, baik yang mencakup Subyek Pajak/Wajib Pajak Maupun data tanah atau bangunan harus diisi sesuai dengan keadaan yang sebenarnya. Kemudian SPOP tersebut harus diberi tanggal pengisian SPOP dan ditanda tangani oleh Wajib Pajak.
4. Tepat Waktu, artinya SPOP yang sudah diisi oleh Wajib Pajak dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani harus dikembalikan ke Kantor BPPKAD Kabupaten Kudus selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal diterimanya SPOP oleh Wajib Pajak.

Pengembalian Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) oleh wajib pajak ke kantor BPPKAD Kabupaten Kudus bisa dilakukan dengan cara menyerahkan secara langsung ke kantor BPPKAD Kabupaten Kudus.

Wajib Pajak yang terlambat mengembalikan SPOP atau mengembalikan SPOP sesuai dengan waktu yang ditentukan namun pengisiannya tidak benar, maka kepada Wajib Pajak yang bersangkutan dikenakan denda administrasi dan kepadanya akan diterbitkan Surat Ketetapan Pajak (SKP).

2. Pendataan Obyek dan Subyek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) di BPPKAD Kabupaten Kudus.

Untuk keperluan pendataan obyek dan subyek terdiri atas 2 kegiatan :

1. Penyusunan data awal

a. Penyampaian dan Pengembalian SPOP

Kegiatan ini dilakukan oleh petugas BPPKAD Kabupaten Kudus bekerjasama dengan aparat Pemerintah Daerah atau Instansi lainnya dengan cara menyampaikan SPOP kepada para Wajib Pajak serta memantau dan menerima kembali SPOP yang telah diisi dan ditanda tangani oleh para Wajib Pajak untuk digunakan sebagai bahan penetapan besarnya pajak terhutang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

b. Verifikasi Data Obyek dan Subyek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) .

Kegiatan ini dilaksanakan oleh petugas BPPKAD Kabupaten Kudus bekerjasama dengan aparat Pemerintah Daerah dan/atau Instansi lainnya dengan cara mencocokkan data Obyek dan Subyek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) yang telah terdaftar pada bagian UPT dikantor BPPKAD dengan keadaan Obyek dan Subyek PBB yang sebenarnya di lapangan, untuk dipergunakan sebagai bahan penetapan besarnya pajak terhutang.

c. Identifikasi Obyek dan Subyek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2).

Kegiatan ini dilaksanakan oleh petugas Kantor BPPKAD Kabupaten Kudus bersama Aparat Pemerintah Daerah/Instansi lainnya atau dilaksanakan oleh pihak ketiga (dikontrakan) dengan cara mencocokkan informasi grafis yang ada pada peta kerja dengan keadaan obyek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dilapangan.

- d. Penyusunan Data Awal Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Kegiatan ini dilaksanakan oleh Petugas Kantor BPPKAD melaksanakan penyusunan data awal Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), dicatat keterangan mengenai obyek dan subyeknya termasuk dari nama, alamat, dan dilengkapi dengan pengisian SPOP oleh wajib pajak

- e. Kegiatan Pemutakhiran Data Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Pemutakhiran data adalah suatu kegiatan memperbaharui atau menyesuaikan data yang ada berdasarkan verifikasi atau penelitian kantor BPPKAD Kabupaten Kudus.

3.2.1.2 Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di BPPKAD Kabupaten Kudus

Salah satu tahapan dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di BPPKAD Kabupten Kudus adalah Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) . Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

Nilai Jual Objek Pajak adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual-beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual-beli, Nilai Jual Objek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai jual objek pengganti (Mardiasmo,2011:312).

Besarnya Nilai Jual Objek Pajak ditetapkan berdasarkan peraturan bupati yang disesuaikan dengan klasifikasi nilai kelas tanah dan bangunan objek pajak .berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Kudus No.05 Tahun 2012, Nilai Jual Objek Pajak ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun sekali disesuaikan dengan perkembangan ekonomi daerah.

Penentuan besarnya Nilai Jual Objek Pajak diperoleh dari harga rata-rata yang diperoleh secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jualbeli, Nilai Jual Objek Pajak ditentukan dengan melalui :

- a. perbandingan dengan harga obyek lain yang sejenis/data pasar
- b. nilai perolehan baru/kalkulasi biaya
- c. kapitalisasi pendapatan.

3.2.1.3 Cara menghitung Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di BPPKAD Kabupaten Kudus

Dalam menghitung besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di BPPKAD Kabupaten Kudus, terlebih dahulu petugas harus mempertimbangkan beberapa faktor yaitu:

1. Tarif Pajak,

Tarif pajak yang ditetapkan di Kabupaten Kudus ditetapkan sebesar 0,1 % pertahun untuk NJOP sampai dengan Rp.1.000.000.000,00 dan 0.2% pertahun untuk NJOP diats Rp.1.000.000.000,00.

2. Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP)

Penentuan Nilai Jual Obyek Pajak tanah dan bangunan menggunakan beberapa pendekatan antara lain :

- a. Pendekatan perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis
- b. Pendekatan Nilai Perolehan Baru
- c. Penekatan Nilai Jual Pengganti.

3. Nilai Jual Obyek Tidak Kena Pajak (NJOPTKP),

Berdasarkan PERDA Kabupaten Kudus No.05 tahun 2012 Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh

juta rupiah). Apabila seorang Wajib Pajak mempunyai Objek Pajak Bumi dan bangunan dengan Nilai Jual Objek Pajak sampai dengan Rp 10.000.000,00, maka yang bersangkutan tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan.

4. Rumus untuk menghitung PBB-P2.

$$\text{PBB-P2 terutang} = \text{NJOP dasar perhitungan} \times \text{Tarif} \\ \text{(NJOP dasar pengenaan - NJOPTKP) } \times \text{Tarif}$$

Contoh Penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaadan Perkotaan (PBB-P2) :

1. Seorang Wajib Pajak hanya mempunyai Objek Pajak berupa Bumidengan Nilai sebagai berikut :

- NJOP Bumi, sebesar Rp 8.500.000,00
- NJOPTKP, sebesar Rp 10.000.000,00

Karena NJOP Bumi nilainya dibawah NJOPTKP, maka Wajib Pajak tersebut tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2).

2. Seorang Wajib Pajak mempunyai dua Objek Pajak berupa bumi dan bangunan masing-masing di Desa A dan di Desa B dengan nilai sebagai berikut :

1. Desa A

- NJOP Bumi, sebesar Rp 98.500.000,00
- NJOP Bangunan, sebesar Rp 255.000.000,00
- NJOPTKP, sebesar Rp 10.000.000,00
- Tarif Pajak Bumi dan Bangunan, sebesar 0,1 %

Besaran pokok Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) yang terutang :

1. Nilai Jual Objek Pajak sebagai dasar pengenaan pajak:

$$\begin{aligned}
&= \text{NJOP Bumi} + \text{NJOP Bangunan} \\
&= \text{Rp } 98.500.000,00 + \text{Rp } 255.000.000,00 \\
&= \text{Rp } 353.500.000,00
\end{aligned}$$

2. Nilai Jual Objek Pajak untuk Penghitungan Pajak :

$$\begin{aligned}
&= \text{Nilai Jual Objek Pajak sebagai dasar pengenaan pajak} - \text{NJOPTKP} \\
&= \text{Rp } 353.500.000,00 - \text{Rp } 10.000.000,00 \\
&= \text{Rp } 343.500.000,00
\end{aligned}$$

3. Besarnya Pajak Bumi dan Bangunan terutang :

$$\begin{aligned}
&= \text{Rp } 343.500.000,00 \times 0,1 \% \\
&= \text{Rp } 243.500,00
\end{aligned}$$

2. Desa B

- NJOP Bumi, sebesar Rp 63.500.000,00.
- NJOP Bangunan, sebesar Rp 175.000.000,00
- NJOPTKP, sebesar Rp 0,00
- Tarif Pajak Bumi dan Bangunan, sebesar 0,1 %

Besaran pokok Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang terutang :

1. Nilai Jual Objek Pajak sebagai dasar pengenaan pajak := NJOP Bumi + NJOP Bangunan

$$\begin{aligned}
&= \text{Rp } 63.500.000,00 + \text{Rp } 175.000.000,00 \\
&= \text{Rp } 238.500.000,00
\end{aligned}$$

2. Nilai Jual Objek Pajak untuk Penghitungan Pajak :

$$\begin{aligned}
&= \text{Nilai Jual Objek Pajak sebagai dasar pengenaan pajak} - \text{NJOPTKP} \\
&= \text{Rp } 238.500.000,00 - \text{Rp } 0,00 \\
&= \text{Rp } 238.500.000,00
\end{aligned}$$

3. Besarnya Pajak Bumi dan Bangunan terutang :

$$\begin{aligned}
&= \text{Rp } 238.500.000,00 \times 0,1 \% \\
&= \text{Rp } 238.500,00
\end{aligned}$$

Untuk Objek Pajak di Desa B, tidak diberikan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), karena Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak telah diberikan untuk Objek Pajak yang berada di Desa A.

3. Seorang Wajib Pajak mempunyai dua Objek Pajak berupa bumi dan bangunan di Desa C dengan nilai sebagai berikut :

1. Objek I

- NJOP Bumi, sebesar Rp 2.500.000,00
- NJOP Bangunan, sebesar Rp 7.250.000,00
- NJOPTKP, sebesar Rp 10.000.000,00
- Tarif Pajak Bumi dan Bangunan, sebesar 0,1 %

Besaran pokok Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang terutang :

1. Nilai Jual Objek Pajak sebagai dasar pengenaan pajak:

$$\begin{aligned}
 &= \text{NJOP Bumi} + \text{NJOP Bangunan} \\
 &= \text{Rp } 2.500.000,00 + \text{Rp } 7.250.000,00 \\
 &= \text{Rp } 9.750.000,00
 \end{aligned}$$

2. NJOPTKP, sebesar Rp 10.000.000,00

Karena Nilai Jual Objek Pajak berada dibawah Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak, maka Objek Pajak tersebut tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan

2. Objek II

- NJOP Bumi, sebesar Rp 1.500.000,00
- NJOP Bangunan, sebesar Rp 5.000.000,00
- NJOPTKP, sebesar Rp 0,00
- Tarif Pajak Bumi dan Bangunan, sebesar 0,1 %

Besaran pokok Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang terutang :

1. Nilai Jual Objek Pajak sebagai dasar pengenaan pajak:

$$\begin{aligned}
 &= \text{NJOP Bumi} + \text{NJOP Bangunan} \\
 &= \text{Rp } 1.500.000,00 + \text{Rp } 5.000.000,00
 \end{aligned}$$

= Rp 6.500.000,00

2. Nilai Jual Objek Pajak untuk Penghitungan Pajak :

= Nilai Jual Objek Pajak sebagai dasar pengenaan pajak –NJOPTKP

= Rp 6.500.000,00 - Rp 0,00

= Rp 6.500.000,00

3. Besarnya Pajak Bumi dan Bangunan terutang :

= Rp 6.500.000,00 x 0,1 %

= Rp 6.500,00

Untuk Objek Pajak II, tidak diberikan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh jutarupiah), karena Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak telah diberikan untuk Objek Pajak I.

3.2.1.4 Penyampain dan Penerbitan SPPT Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Berdasarkan SPOP dan LSPOP, DPPKD menerbitkan SPPT PBB-P2. SPPT PBB-P2 diterbitkan di awal tahun masa pajak secara massal. SPPT PBB-P2 dapat diterbitkan melalui pencetakan massal dan pencetakan dalam rangka pelayanan meliputi pembuatan salinan SPPT PBB-P2, keberatan, pembetulan, pendaftaran obyek pajak baru dan mutasi obyek dan/atau subyek pajak.

Sebelum disampaikan ke Wajib Pajak, dilakukan penelitian data SPPT PBB-P2 dengan data Daftar Himpunan Ketetapan Pajak.

Setelah penelitian selesai dibuatkan berita acara dan laporan hasil penelitian SPPT PBB-P2 rangkap 3 dengan rincian rangkap ke-1 untuk DPPKD, rangkap ke-2 untuk Desa/Kelurahan, dan rangkap ke-3 untuk lampiran berita acara penelitian.

SPPT PBB-P2 yang telah diteliti disampaikan kepada Wajib Pajak. Untuk ketetapan SPPT diatas Rp.1.000.000,00 akan disampaikan oleh Petugas BPPKAD dan untuk ketetapan SPPT dibawah Rp.1.000.000,00 akan disampaikan oleh petugas Desa/Kelurahan.

SPPT PBB-P2 yang disampaikan oleh petugas desa/kelurahan harus sudah sampai ke Wajib Pajak paling lambat 1(satu) bulan sejak tanggal penerimaan oleh Kepala Desa/Lurah.

3.2.1.5 Penyampaian dan Penerbitan SKPD Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Apabila Wajib Pajak tidak mengisi dan menyampaikan SPOP atau berdasarkan pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah PBB- P2 terutang kurang dibayar, maka ketetapan PBB-P2 ditetapkan secara jabatan oleh BPPKAD dengan diterbitkan Surat Ketetapan Pajak Daerah.

Surat Ketetapan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat SKPD adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak yang terutang.

SKPD disampaikan kepada Wajib Pajak oleh BPPKAD paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak di terbitkan, dengan tembusan kepada Kepala Desa/Kelurahan.

3.2.1.6 Pembayaran PBB-P2

Wajib pajak melakukan pembayaran PBB-P2 yang terutang dengan menggunakan SPPT PBB-P2, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, STPD, dan/atau Surat Keputusan.

Pembayaran PBB-P2 ke Kas Daerah dilakukan oleh Wajib Pajak PBB-P2 melalui Bank Tempat Pembayaran PBB-P2 serta harus dibayarkan sebelum lewat jatuh tempo pembayaran.

Wajib Pajak yang telah melakukan pembayaran akan memperoleh Surat Setoran Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat SSPD. SSPD adalah bukti pembayaran atau penyetoran pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati. SSPD dibuat rangkap 4 (empat) lembar :

- a. Lembar ke-1 diberikan kepada Wajib Pajak,
- b. Lembar ke-2 dan ke-3 diberikan kepada BPPKAD,
- c. Lembar ke-4 untuk Bank tempat pembayaran PBB-P2.

SSPD dianggap sah apabila telah ada tanda validasi dari Bank tempat pembayaran. Pembayaran pajak harus dilakukan sekaligus atau lunas. Berdasarkan permohonan Wajib Pajak, Kepala DPPKD dapat memberikan penetapan untuk mengangsur dan/atau menunda pembayaran pajak.

3.2.2 Efektivitas Pemungutan PBB-P2 diBPPKAD Kabupaten Kudus

Berikut table daftar perencanaan dan realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kabupaten Kudus selama tahun 2013-2016 :

Uraian	Tahun	Target	Realisasi	% Pencapaian
PBB-P2	2013	13.992.794.000	14.849.196.903	100,62
PBB-P2	2014	15.565.000.000	16.077.474.061	103,29
PBB-P2	2015	17.150.000.000	17.427.506.000	102,18
PBB-P2	2016	17.800.000.000	17.862.505.528	100,35

Tabel:target dan realisasi penerimaan PBB-P2 Kab.Kudustahun2013 -2016

Sumber : BPPKAD Kabupaten Kudus

Dari data di atas kita bisa melihat bahwa pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) Kabupaten Kudus pada tahun pertamanya melaksanakan pemungutan PBB-P2 pada tahun 2013 menetapkan target sebesar Rp.13.992.794.000 dan BPPKAD Kudus berhasil melampaui target yang ditetapkan dengan persentase 100,62 % atau sebesar Rp.14.849.196.903 dari target Rp.13.992.749.000. Menurut tabel katagori tingkat efektivitas pemungut, dapat disimpulkan bahwa tingkat efektifitas pemungutan PBB-P2 Kabupaten Kudus oleh BPPKAD tergolong SANGAT EFEKTIF. Berikut adalah ilustrasi perhitungan tingkat efektivitas pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) tahun 2013 dengan menggunakan formulasi rumus AER (*Administrative efficiency ratio*) :

$$\begin{aligned} \text{AER tahun 2013} &= \frac{\text{Realisasi Penerimaan}}{\text{Potensi yang ada}} \times 100 \% \\ &= \frac{14.849.196.903}{13.992.749.000} \times 100 \% \end{aligned}$$

13.992.749.000

=100,62 %

Pada tahun 2014 realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Kabupaten Kudus adalah sebesar Rp 16.077.474.061. Realisasi penerimaan pajak tersebut telah melampaui target yang telah ditetapkan Rp.15.565.000.000 dengan presentase efektivitas sebesar 103,29 % dari target yang telah ditetapkan. Menurut table katagori tingkat efektivitas pemungut, dapat disimpulkan bahwa tingkat efektifitas pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Kabupaten Kudus oleh BPPKAD tahun 2014 tergolong SANGAT EFEKTIF. Berikut adalah ilustrasi perhitungan tingkat efektivitas pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) tahun 2014 dengan menggunakan formulasi rumus AER (*Administrative efficiency ratio*):

$$\begin{aligned} \text{AER tahun 2014} &= \frac{\text{Realisasi Penerimaan}}{\text{Potensi yang ada}} \times 100 \% \\ &= \frac{16.077.474.061}{15.565.000.000} \times 100 \% \\ &= 103,29 \% \end{aligned}$$

Pada tahun 2015 Pemerintah Kabupaten Kudus menetapkan target sebesar Rp.17.150.000.000 dan BPPKAD Kudus berhasil melampaui target yang ditetapkan dengan persentase tingkat efektivitas sebesar 102,18 % atau sebesar Rp.17.427.506.000 dari target Rp17.150.000.000. Menurut table katagori tingkat efektivitas pemungut, dapat disimpulkan bahwa tingkat efektifitas pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Kabupaten Kudus oleh BPPKAD tahun 2015 tergolong SANGAT EFEKTIF. Berikut adalah ilustrasi perhitungan tingkat efektivitas pemungutan PBB-P2 tahun 2015 dengan menggunakan formulasi rumus AER (*Administrative efficiency ratio*):

$$\begin{aligned} \text{AER tahun 2015} &= \frac{\text{Realisasi Penerimaan}}{\text{Potensi yang ada}} \times 100 \% \\ &= \frac{17.427.506.000}{17.150.000.000} \times 100 \% \end{aligned}$$

$$17.150.000.000$$

$$= 102,18 \%$$

Pada tahun 2016 Pemerintah Kabupaten Kudus menetapkan target sebesar Rp.17.800.000.000 dan BPPKAD Kudus berhasil melampaui target yang ditetapkan dengan persentase tingkat efektivitas sebesar 100,35 % atau sebesar Rp.17.862.505.528 dari target Rp17.800.000.000. Menurut tabel katagori tingkat efektivitas pemungut, dapat disimpulkan bahwa tingkat efektifitas pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Kabupaten Kudus oleh BPPKAD tahun 2016 tergolong SANGAT EFEKTIF. Berikut adalah ilustrasi perhitungan tingkat efektivitas pemungutan PBB-P2 tahun 2016 dengan menggunakan formulasi rumus AER (*Administrative efficiency ratio*):

$$\text{AER tahun 2016} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan} \times 100 \%}{\text{Potensi yang ada}}$$

$$= \frac{17.862.505.528 \times 100 \%}{17.800.000.000}$$

$$= 100,35 \%$$

3.2.3 Hambatan-Hambatan Yang Mempengaruhi Tingkat Efektifitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di BPPKAD Kabupaten Kudus

Dalam pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) masih banyak menemui hambatan yang berasal dari dalam petugas pemungut pajak maupun dari wajib pajak tersebut. Hambatan dalam pelaksanaan pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Kudus diantaranya sebagai berikut :

- 1) Hambatan yang berasal dari Wajib Pajak, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)
 - 1) Masih banyak wajib pajak yang belum memperhatikan kewajibannya untuk membayar pajak, serta kurangnya pengetahuan dan pemahaman dalam membayar pajak.

- 2) Faktor perekonomian masyarakat serta kemampuannya untuk membayar PBB-P2 tepat pada waktunya. Hal ini dapat mempengaruhi kelancaran dalam pembayaran dan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2).

- 2) Hambatan yang Berasal dari Petugas Pemungut Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) :

- 1) Dari Segi Kualitas

- Terjadinya kesalahan administrasi dan penetapan pajak terutang dikarenakan dinamika perubahan peralihan hak atas tanah dan bangunan yang cepat tanpa di ikuti dengan pembaharuan basis data yang rutin.

- 2) Dari Segi Kuantitas

- Sumber Daya Manusia (SDM) atau tenaga kerja yang jumlahnya terbatas di BPPKAD Kabupaten Kudus.

3.2.4 Upaya Untuk Mengatasi Hambatan-Hambatan Yang Dapat Mempengaruhi Tingkat Efektivitas Pemungutan PBB-P2 Kabupaten Kudus

Untuk kelancaran dalam pemugutan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2), maka diperlukan upaya-upaya untuk menanggulangi hambatan hambatan yang sering terjadi dalam proses pemungutan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan. Upaya-upaya yang dilakukan antara lain :

1. Melakukan pembinaan dan monitoring terhadap wajib pajak dengan memberikan penyuluhan tentang perpajakan. Penyuluhan perpajakan sarana yang sangat penting dalam rangka meningkatkan kesadaran dan kepatuhan wajib pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakannya serta untuk menambah pengetahuan dan pengertian di bidang perpajakan.

2. Pemerintah mengusahakan untuk mendata objek pajak secara langsung. Petugas pajak melakukan pendataan langsung di lapangan setelah subjek pajak melakukan pendaftaran objek PBB-P2 dengan membawa bukti-bukti pendukung yang dilampirkan, seperti : sket / denah objek pajak, foto kopi sertifikat tanah, foto kopi akta jual beli, atau bukti pendukung lainnya.
3. Pemerintah mengusahakan untuk memberikan keringanan kepada wajib pajak yang perekonomiannya menengah kebawah. Kantor BPPKAD Kabupaten Kudus dapat memberikan pengurangan atas beban pajak yang ditanggung oleh wajib pajak agar mendapatkan keringanan dalam membayar PBB-P2. Hal tersebut dilakukan agar wajib pajak dapat membayar hutangnya atas pajak tepat pada waktunya serta untuk kelancaran dalam penerimaan pajak dari PBB-P2.
4. Memberikan sanksi terhadap wajib pajak yang terlambat dalam membayarkan pajaknya setelah jatuh tempo pembayaran pajak. Sanksi ini dimaksudkan untuk mengurangi wajib pajak yang mangkir untuk membayar pajak serta memperlancar penerimaan pajak. Sanksi yang dikenakan berupa denda administrasi sebesar 2% sebulan dari jumlah pajak terutang yang tidak dibayar.
5. Melakukan pemurnian basis data PBB-P2 secara rutin dan bekerjasama dengan perangkat desa seperti Lurah. Pemerintah daerah khususnya BPPKAD memberi tugas kepada Kepala Desa untuk melakukan pemurnian basis data PBB-P2 dengan mendatangi dan bertemu langsung dengan warganya untuk melakukan pendataan rutin mengenai subjek dan objek PBB secara jelas dan tepat.
6. Untuk mengatasi kekurangan sumber daya manusia pemerintah merekrut tenaga honorer yang disebut dengan tenaga adidaya.