BAB II

BAHAN RUJUKAN

2.1 Pajak Secara Umum

2.1.1 Pengertian Pajak

Pajak secara umum adalah iuran masyarakat kepada negara yang dapat dipaksakan berdasarkan undang-undang tanpa mendapatkan jasa timbal balik langsung. Pajak tersebut oleh negara digunakan untuk membiayai pembangunan atau untuk melaksanakan tugas negara dalam menjalankan pemerintah serta pajak dipungut karena keadaan, kejadian, dan perbuatan.

Banyaknya pengertian dan definisi yang berbeda dari para ahli mengenai pajak yang tidak merubah arti dari pajak itu sebenarnya, karena setiap definisi mempunyai arti dan tujuan yang sama. Sekedar untuk perbandingan, berikut ini disajikan definisi dari beberapa ahli, sebagai berikut :

Menurut **Edwin R.A. Seligman (2005:9)** yang dikutip oleh **Erly Suandy** dalam *Essays in Taxation*, (New York, 1925) mengatakan :

"Tax is a compulsory contribution from the person, to the government to defray the expenses incurred in the common interest of all, without reference to special benefit conferred".

Dari keterangan di atas dapat diterjemahkan bahwa **pajak adalah kontribusi wajib dari orang tersebut, kepada pemerintah untuk membiayai biaya yang dikeluarkan untuk kepentingan umum dari semua, tanpa mengacu pada manfaat khusus yang diberikan.**

Menurut **Rachmat Soemitro (2009:1)** yang dikutip oleh **Siti Resmi** definisi pajak sebagai berikut :

> **"Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukan, dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum".**

Menurut **Feldman (2009:2)** yang dikutip oleh **Siti Resmi** definisi pajak sebagai berikut :

> **"Pajak adalah prestasi yang dapat dipaksakan sepihak oleh dan terutang kepada penguasa (menurut norma-norma yang ditetapkannya secara umum), tanpa adanya kontraprestasi, dan semata mata digunakan untuk menutup pengeluaran umum".**

Menurut definisi di atas , maka penulis dapat menyimpulkan definisi pajak adalah pungutan yang dapat dilakukan oleh negara kepada rakyat yang sifatnya dapat dipaksakan dan mempunyai fungsi untuk membiayai pengeluaran umum serta alat untuk mengatur kebijakan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi.

Berdasarkan definisi tersebut, dapat disimpulkan bahwa pajak memiliki ciri-ciri yang melekat pada definisi pajak, adalah :

1. Iuran dari rakyat kepada negara

   Yang berhak memungut pajak hanyalah negara, baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah. Iuran tersebut berupa uang (bukan barang).
2. Pajak dipungut berdasarkan undang-undang serta aturan pelaksanaannya yang sifatnya dapat dipaksakan.
3. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjuk adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah.
4. Digunakan untuk membiayai rumah tangga negara yakni pengeluaran-pengeluaran pemerintah, yang bermanfaat bagi masyarakat luas.

5. Pajak dapat pula mempunyai tujuan selain budgetair, yaitu *regulerend* (mengatur kebijakan negara dibidang ekonomi maupun sosial).

2.1.2 Fungsi Pajak

Menurut **Oyok Abunyamin (2010:3)** fungsi pajak dibagi menjadi dua, yaitu :

1. Fungsi Financial (*Budgetair*)

Fungsi financial (*Budgetair*) yaitu fungsi untuk mengisi kas negara yang merupakan salah satu sumber yang utama bagi penerimaan anggaran negara (di Indonesia salah satu yang utama bagi APBN).

2. Fungsi Mengatur (*Regulerend*)

Fungsi mengatur (*Regulerend*) yaitu fungsi mengatur dibidang sosial dan perekonomian pada umumnya dalam rangka mencapai tujuan tertentu yang diharapkan oleh negara/pemerintah.

Contoh sebagai berikut :

1. Pemberian fasilitas bebas pajak terhadap pengusaha yang membuka lapangan usaha di daerah terpencil.
2. Pengenaan pajak ekspor untuk produk-produk tertentu alam rangka memenuhi kebutuhan dalam negeri.
3. Pengenaan bea masuk dan pajak barang mewah untuk produk-produk impor tertentu dalam rangka melindungi produk-produk dalam negeri.

2.1.3 Asas – asas Pemungutan Pajak

Asas menurut **Adam Smith (2010:8)** yang dikutip oleh **Oyok Abunyamin** bahwa dasar-dasar umum yang menjadi fundamen pemungutan pajak berdasarkan: Asas menurut Adam Smith. (a) *Equality and equity*; (b) *Certain*; (c) *Convenience of payment*; (d) *Economics of collection*. Pada abad ke-18 Adam Smith (1723-1790)

dalam bukunya *An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations* (terkenal dengan nama *Wealth of Nations*) melancarkan ajarannya sebagai asas pemungutan pajak yang dinamai *The Four Maxims* dengan uraiannya sebagai berikut:

a. *Equality and equity* (keadilan/kesamaan). Pembagian tekanan pajak diantara subyek pajak masing-masing hendaknya dilakukan seimbang dengan kemampuannya, yaitu seimbang dengan penghasilan yang dinikmatinya masing-masing, di bawah perlindungan pemerintah (asas pembagian/asas kepentingan). Dalam asas *equality* ini tidak diperbolehkan suatu negara mengadakan diskriminasi diantara sesama wajib pajak. Dalam keadaan yang sama, para wajib pajak harus dikenakan pajak yang sama pula.
b. *Certainty* (kepastian hukum). Pajak yang harus dibayar oleh seseorang harus terang (*certain)* dan tidak mengenal kompromis (*not arbitrary*). Dalam asas *certainty* ini, kepastian hukum yang dipentingkan adalah yang mengenal subyek-obyek, besarnya pajak, dan juga ketentuan mengenai waktu pembayarannya.
c. *Convenience of payment* (saat yang paling tepat). *Every tax ought to be leveied at the time, or in the manner, in which it most likely to be convenient for the contributor to pay it.* Teknik pemungutan pajak yang dianjurkan ini (yang juga disebut *confeinence of payment*), menetapkan bahwa pajak hendaknya dipungut pada saat yang paling baik bagi para wajib pajak, yaitu saat sedekat dekatnya dengan detik diterimanya penghasilan yang bersangkutan.
d. *Economics of collection* (Efisien). *Every tax ought to be so contrived as both to take out and to keep out of the pockets of the people as little as possible over above what it brings into to public treasury of the State.* Asas efisiensi ini menetapkan, pemungutan pajak hendaknya dilakukan sehemat-hematnya; jangan sekali-kali biaya pemungutan melebihi pemasukan pajaknya.

2.1.4 Dasar Hukum Perpajakan

Dasar pemungutan pajak di Indonesia adalah pasal 23 ayat Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi "Segala pajak untuk keperluan kas negara berdasarkan undang-undang". Hal ini berarti beban pajak harus berdasarkan undang-undang, tidak boleh berbentuk Peraturan Pemerintah atau Keputusan Presiden.

2.1.5 Penggolongan Pajak

Penggolongan pajak menurut **Mardiasmo (2005:9)** dapat dilakukan berdasarkan cara pemungutannya, lembaga/wewenang, sifatnya, yang diuraikan sebagai berikut :

1. Berdasarkan Cara Pemungutannya
   a. Pajak Langsung

      Pajak langsung adalah pajak yang bebannya harus ditanggung sendiri oleh wajib pajak yang bersangkutan dan tidak dapat dialihkan kepada pihak lain.

      Contoh : Pajak Penghasilan.

   b. Pajak Tidak Langsung

      Pajak tidak langsung adalah pajak yang bebannya dapat dialihkan atau digeser kepada pihak lain sehingga sering disebut juga sebagai pajak tidak langsung.

      Contohnya : Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah.
2. Berdasarkan Wewenang Pemungut
   1) Pajak Negara atau Pusat

      Pajak negara atau pajak pusat adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara.

Contoh : Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah, Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Materai, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

2) Pajak Daerah adalah pajak yang wewenang pemungutannya ada pada pemerintah daerah yang pelaksanaannya dilakukan oleh Dinas Pendapatan Daerah.

   Contoh : Pajak Hotel, Pajak Restoran.

3. Berdasarkan Sifatnya

   1. Pajak Subyektif

      Pajak subyektif adalah pajak yang memperhatikan kondisi atau keadaan wajib pajak. Dalam menentukan pajaknya harus ada alasan-alasan obyektif yang berhubungan erat dengan keadaan materialnya.

   2. Pajak Obyektif

      Pajak obyektif adalah pajak yang pada awalnya memperhatikan obyek yang menyebabkan timbulnya kewajiban membayar kemudian baru dicari subjeknya baik orang maupun badan.

2.1.6 Sistem Pemungutan Pajak

Menurut **Oyok Abunyamin (2010:15)** sistem pemungutan dibagi menjadi :

1. *Official Assessment System*

   Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang berdasarkan undang-undang pemerintahan (fiskus) diberi wewenang untuk menentukan besarnya pajak yang terutang.

   Ciri-cirnya :

   a. Wewenang untuk menentukan pajak yang trutang pada fiskus.
   b. Wajib pajak bersifat menunggu (pasif).
   c. Utang pajak yang masih harus dibayar oleh wajib pajak setelah diterbitkannya Surat Ketetapan Pajak (SKP) oleh fiskus.

2. *Self Assessment System*

   Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang berdasarkan undang-undang memberikan kepercayaan kepada wajib pajak untuk melaksanakan hak dan kewajibannya dibidang perpajakan.

3. *Withholding System*

   Adalah suatu sistem pemungutan yang berdasarkan undang-undang memberi kepercayaan/wewenang kepada pihak ketiga (bukan pemerintah atau wajib pajak yang bersangkutan) untuk memotong atau memungut pajak yang wajib dipotong/dipungut dari wajib pajak yang wajib membayarnya. Pihak ketiga wajib menyetorkan hasil pemotongan/pemungutan pajak tersebut.

   Ciri-cirinya :

   a. Pemotongan/pemungutan pajak yang dilakukan oleh pihak ketiga (bukan pemerintah/bukan fiskus).
   b. Pemotongan/pemungutan pajak wajib menyetorkan hasil pemotongan/pemungutan pajak tersebut.
   c. Pemerintah mengawasi pelaksanaan pemotongan/pemungutan dan penyetoran oleh pihak ketiga.

2.2 Pajak Bumi dan Bangunan

2.2.1 Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan

Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak kebendaan atas bumi dan/atau bangunan yang dikenakan terhadap orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai hak dan/atau memperoleh manfaat atas bumi dan/atau memiliki, menguasai dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan. PBB merupakan pajak kebendaan, dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan obyek yaitu

bumi/tanah dan/atau bangunan, sedangkan keadaan subyek. (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besarnya pajak.

2.2.1.1 Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan

Menurut **Marihot Pahala Siahan (2010:553)** Pajak Bumi dan Bangunan (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 kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Yang dimaksud dengan bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten/kota. Sedangkan yang dimaksud dengan bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan pedalaman dan atau laut. PBB Pedesaan dan Perkotaan merupakan jenis pajak kabupaten/kota yang baru diterapkan berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009.

2.2.2 Asas Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut **Mardiasmo (2009:295)** atas pajak bumi dan bangunan telah ditentukan oleh Undang-Undang, yaitu :

1. Memberikan kemudahan dan kesederhanaan.
2. Adanya kepastian hukum.
3. Mudah dimengerti.
4. Menghindari pajak berganda.

Asas pajak bumi dan bangunan telah ditentukan oleh undang-undang serta bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

2.2.3 Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan

Dasar hukum pengenaan pajak bumi dan bangunan adalah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah dirubah

terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 tahun 1994 perubahan tersebut menyangkut terhadap pelaksanaannya, yang hal ini berupa Keputusan Menteri Keuangan No.1007/KMK/04/1985, keputusan bersama Direktorat Jenderal Pajak dan Direktorat Jenderal Pemerintahan Umum dan Otonomi Daerah No.Kep.30/PJ.7/1986, No.973-562 yang isinya pelaksanaan pelimpahan kewenangan Menteri Keuangan dalam hal penagihan pajak bumi dan bangunan kepada Gubernur dan Bupati/ Walikota.

2.2.3.1 Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan

Pemungutan PBB Pedesaan dan Perkotaan di Indonesia saat ini didasarkan pada dasar hukum yang jelas dan kuat, sehingga harus dipatuhi oleh masyarakat dan pihak yang terkait. Dasar hukum pemungutan PBB Pedesaan dan Perkotaan pada suatu kabupaten/kota adalah sebagaimana dibawah ini :

1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Derah dan Retribusi Daerah.
2. Peraturan daerah kabupaten/kota yang mengatur tentang PBB Pedesaan dan Perkotaan.
3. Keputusan bupati/walikota yang mengatur tentang PBB Pedesaan dan Perkotaan sebagai aturan pelaksanaan peraturan daerah tentang PBB Pedesaan dan Perkotaan pada kabupaten/kota dimaksud.

Sebagaimana telah dikemukakan sebelumnya, pemerintah kabupaten/kota bersama dengan DPRD kabupaten/kota diharapkan dapat segera membahas dan menerbitkan Peraturan Daerah tentang PBB Pedesaan dan Perkotaan sebagai dasar hukum pemungutan PBB Pedesaan dan Perkotaan. Dengan demikian, paling lambat tahun 2014, pemerintah pusat tidak lagi memungut PBB Pedesaan dan Perkotaan.

2.2.4 Obyek dan Subyek Pajak Bumi dan Bangunan

2.2.4.1 Obyek Pajak Bumi dan Bangunan

Yang dimaksud dengan obyek pajak bumi dan bangunan yang dikemukakan oleh **Oyok Abunyamin (2010:336)** adalah bumi dan bangunan.

Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan, pedalaman, serta laut wilayah Indonesia. Dan tubuh bumi yang berada dibawahnya seperti: sawah, ladang, kebun, pekarangan dan tambang. Dalam menentukan klasifikasi bumi/tanah diperhatikan faktor-faktor sebagai berikut :

a. Letak.
b. Peruntukan.
c. Pemanfaatan.
d. Kondisi dan lingkungan.

Bangunan adalah kontruksi teknik yang ditanam atau diletakan secara tetap pada tanah dan/atau bangunan. Dalam hal menentukan klasifikasi bangunan harus diperhatikan faktor-faktor sebagai berikut :

a. Bahan yang digunakan.
b. Rekayasa.
c. Letak.
d. Kondisi Lingkungan.

Termasuk dalam bangunan adalah :

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

4. Pagar mewah.
5. Tempat olahraga.
6. Galangan kapal, dermaga.
7. Taman mewah.
8. Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak.
9. Fasilitas lain yang memberikan manfaat.

Sesuai dengan pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 JO Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 dan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dikecualikan dari pengenaan PBB adalah:

1. Tanah atau bangunan yang digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum dibidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan, dan nasional, yang dimaksudkan untuk tidak memperoleh keuntungan. Contoh obyek yang dikecualikan atau tidak dikenai PBB itu seperti : pesantren atau sejenisnya, sekolah/madrasah, tanah wakaf, rumah sakit pemerintah dan lain-lain.
2. Tanah atau bangunan yang digunakan untuk kuburan umum, peninggalan purbakala, atau sejenis dengan itu seperti museum.
3. Tanah atau bangunan yang digunakan oleh perwakilan diplomatik atau konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
4. Tanah yang merupakan hutan lindung , hutan suaka alam, taman nasional, tanah pengembalaan yang dikuasai oleh desa dan tanah negara yang belum dibebani sesuatu hak.
5. Bangunan yang digunakan oleh perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.
6. Digunakan oleh Pemerintah dan Daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan (UU No. 28 Tahun 2009 Pasal 77).

Berdasarkan obyeknya PBB dibagi menjadi beberapa sektor yang penanganannya masuk pemerintah pusat atau daerah, yaitu :

a. PBB masuk pajak pusat yaitu :
    1. PBB sektor perkebunan
    2. PBB sektor perhutanan
    3. PBB sektor pertambangan
b. PBB masuk pajak daerah :
    1. PBB sektor perkotaan
    2. PBB sektor pedesaan

Sesuai dengan pasal 3 ayat (3) dan (4) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 yang telah dirubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 bahwa NJOPTKP adalah batas NJOP atas bumi dan atau bangunan yang tidak kena pajak. Besarnya NJOPTKP untuk setiap daerah Kabupaten/Kota setinggi-tingginya Rp. 24.000.000,- yang mulai pada tanggal 1 Januari 2012 berdasarkan PMK No.67/PMK.03/2011. Sedangkan menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 77 ayat (4) dan (5), besarnya Nilai Jual Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) ditetapkan paling rendah Rp. 10.000.000,- untuk setiap wajib pajak. Hal ini berarti setiap daerah berarti diberi keleluasaan untuk menetapkan besaran NJOPTKP yang dipandang sesuai dengan kondisi daerahnya masing-masing, dengan ketentuan momimal Rp. 10.000.000,-. Besaran NJOPTKP ditetapkan daerah kabupaten/kota.

NJOPTKP merupakan suatu batas NJOP dimana wajib pajak tidak terutang pajak. Maksudnya adalah apabila seorang wajib pajak memiliki obyek pajak yang nilainya di bawah NJOPTKP, maka wajib pajak tersebut dibebaskan dari pembayaran pajak. Selain itu, bagi setiap wajib pajak yang memiliki obyek pajak yang nilainya melebihi NJOPTKP, maka penghitungan NJOP sebagai dasar penghitungan pajak terutang dilakukan dengan terlebih dahulu mengurangkan NJOP dengan NJOPTKP.

2.2.4.1.1 Obyek Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan

Yang dimaksud dengan obyek pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan yang dikemukakan oleh **Marihot Pahala Siahaan (2010:555)** adalah bumi dan bangunan.

Obyek pajak PBB Pedesaan 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. Yang dimaksud dengan "kawasan" adalah semua tanah dan bangunan yang digunakan oleh perusahaan perkebunan, perhutanan, dan pertambangan di tanah yang diberi hak guna usaha perkebunan, tanah yang diberi hak pengusahaan hutan, dan tanah yang menjadi wilayah usaha pertambangan.

2.2.4.2 Subyek Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No.12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.12 Tahun 1994 dan pasal 78 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah bahwa subyek Pajak Bumi dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan atau memperoleh manfaat atas bumi, dan atau memiliki, menguasai, dan atau memperoleh manfaat atas bangunan.

2.2.5 Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan

2.2.5.1 Tarif Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut Pasal 5 Undang-Undang No.12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang No.12 Tahun 1994 tentang PBB, tarif pajak yang dikenakan atas obyek pajak adalah sebesar 0,5% (lima persepuluh persen).

2.2.5.1.1Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan

Menurut pasal 80 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No.28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD), tarif PBB Pedesaan dan Perkotaan ditetapkan paling tinggi sekitar 0,3% (nol koma tiga persen) dan ditetapkan dengan peraturan daerah kabupaten/kota yang bersangkutan. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan keleluasaan kepada pemerintah kabupaten/kota untuk menetapkan tarif pajak yang dipandang sesuai dengan kondisi masing-masing daerah kabupaten/kota. Dengan demikian, setiap derah kota/kabupaten diberi kewenangan untuk menetapkan besarnya tarif pajak yang mungkin berbeda dengan kota/kabupaten lainya, asalkan tidak lebih dari 0,3% (nol koma tiga persen).

2.2.5.2 Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut pasal 6 ayat (1) Undang-Undang No.12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang No.12 Tahun 1994 tentang PBB dan pasal 79 Undang-Undang No.28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dasar pengenaan PBB adalah Nilai Jual Obyek 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 obyek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru atau NJOP pengganti. Yang dimaksud dengan :

a. Perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan telah diketahui harga jualnya.
b. Nilai perolehan baru adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu obyek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh obyek tersebut pada saat penilaian dilakukan, yang dilakukan dengan penyusutan berdasarkan kondisi obyek pajak.

c. Nilai jual pengganti adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu obyek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi obyek pajak tersebut.

Besaran NJOP ditetapkan setiap tiga tahun, kecuali untuk obyek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya. Pada dasarnya penetapan NJOP adalah tiga tahun sekali. Hanya saja, untuk daerah tertentu yang perkembangan pembangunannya mengakibatkan kenaikan NJOP yang cukup besar, penetapan NJOP dapat ditetapkan setahun sekali. Penetapan besarnya NJOP dilakukan oleh bupati/walikota.

Sedangkan menurut Undang-Undang No.12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.12 Tahun 1994 tentang PBB bahwa dasar penghitungan adalah Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) yang ditetapkan serendah-rendahnya 20% (dua puluh persen) dan setinggi-tingginya 100% (seratus persen) dari NJOP. Nilai Jual Kena Pajak (*Assessment Value*) adalah nilai jual yang dipergunakan sebagai dasar penghitungan pajak, yaitu suatu presentase tertentu dari nilai jual sebenarnya. Besarnya presentase Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) ditetapkan dengan peraturan pemerintah dengan memperhatikan kondisi ekonomi nasional. Sedangkan dalam peraturan Undang-Undang No.28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah bahwa Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) sudah tidak dipergunakan lagi.

2.2.5.3 Cara Menghitung Pajak Bumi dan Bangunan

Faktor-faktor penting dalam penghitungan PBB adalah sebagai berikut :

1. Tarif

   Berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan No.12 Tahun 1985 yang diubah dengan Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan No.12 Tahun 1994 menyatakan bahwa tarif pajak yang dikenakan atas obyek pajak (bumi dan bangunan) adalah sebesar 0,5%.

Tarif yang sebesar 0,5% tersebut, efektifnya adalah :

- 0,5% X 40% = 0,2%
- 0,5% X 20% = 0,1%

2. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

   Adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi seacara wajar. Apabila tidak terjadi transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis atau dengan nilai perolehan baru. Yang dimaksud dengan perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis adalah suatu pendekatan/metode nilai jual suatu objek pajak dengan cara membandingkan dengan objek pajak lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama serta diketahui harga jualnya. Sedangkan nilai perolehan baru adalah suatu pendekatan/metode penentuan NJOP dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek pajak tersebut pada saat penilaian dilakukan yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik obyek pajak.

3. Nilai Jual Kena Pajak (NJKP)

   Merupakan modal dasar penghitungan pajak bumi dan bangunan yang ditetapkan oleh pemerintah serendah-rendahnya 20% dan setinggi-tingginya 100%. Besarnya presentase NJKP ditetapkan berdasarkan peraturan pemerintah dengan memperhatikan keadaan perekonomian pada umunya terutama untuk tidak terlalu membebani wajib pajak didaerah pedesaan, tetapi dengan memperhatikan penerimaan khususnya bagi pemerintah daerah dan tidak ditentukan jangka waktu masa berlakunya, tergantung pada kondisi ekonomi nasional.

4. Nilai Jual Objek Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)

   Adalah batasan nilai jual objek pajak yang tidak dikena pajak dan bertujuan untuk lebih memberikan keadilan dalam pengenaan pajak. NJOPTKP yang ditetapkan adalah sebesar Rp. 24.000.000,- (dua puluh empat juta rupiah).

Setelah diketahui faktor-faktor sebagaimana disebutkan diatas, maka penghitungan PBB terhutang dilakukan dengan rumus sebagai berikut :

- NJOP tanah = luas x nilai jual/m = Rp.
- NJOP bangunan = luas x nilai jual/m = Rp. +

- NJOP dasar pengenaan = Rp.
- NJOPTKP = Rp. -

- NJOP untuk penghitungan PBB = Rp.

Besarnya pajak terutang dihitung dengan cara mengalikan tariff pajak dengan NJKP.

Pajak Bumi dan Bangunan = Tarif Pajak x NJKP

= 0,5% x [Presentase NJKP x (NJOP-NJOPTKP)]

2.2.5.3.1 Cara Menghitung Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan

Besaran pokok PBB Pedesaan dan Perkotaan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif pajak dengan dasar pengenaan pajak setelah dikurangi NJOPTKP. Nilai Jual untuk bangunan sebelum diterapkan tarif pajak dikurangi terlebih dahulu dengan NJOPTKP sebesar Rp. 10.000.000,-. Secara umum penghitungan PBB Pedesaan dan Perkotaan adalah sesuai dengan rumus berikut :

Pajak Terutang = Tarif Pajak x Dasar Pengenaan Pajak

= Tarif Pajak x (NJOP – NJOPTKP)

= Tafif Pajak x (NJOP Bumi + (NJOP Bangunan – NJOPTKP))

2.2.6 Tahun, Saat, dan Tempat Pajak Terutang

1. Tahun Pajak

Menurut pasal 8 Undang-Undang No.12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang No.12 Tahun 1994 tentang PBB dan pasal 82 ayat (1) Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD), tahun pajak adalah jangka waktu satu tahun takwim, yaitu jangka waktu dari 1 Januari sampai dengan 31 Desember tahun berjalan.

2 . Saat Pajak

Menurut pasal 8 ayat (2) No.12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang No.12 Tahun 1994 tentang PBB dan pasal 82 ayat (2) Undang-Undang PDRD, saat yang menentukan pajak yang terutang adalah menurut keadaan obyek pajak pada tanggal 1 Januari, maka keadaan obyek pajak pada tanggal tersebut merupakan saat yang menentukan pajak yang terutang.

Contoh :

a. Obyek pajak pada tanggal 1 Januari 2011 berupa tanah dan bangunan. Pada tanggal 10 Januari 2011 bangunannya terbakar, maka pajak yang terutang tetap berdasarkan keadaan objek pada tanggal 1 Januari 2011 yaitu keadaan sebelum bangunan tersebut terbakar.
b. Obyek pajak pada tanggal 1 Januari 2011 pada tanggal berupa sebidang tanah tanpa bangunan diatasnya. Pada tanggal 10 Januari 2011 dilakukan pendataan, ternyata diatas tanah tersebut telah berdiri satu bangunan, maka pajak yang

terutang untuk tahun 2011 tetap dikenakan pajak berdasarkan keadaan pada tanggal 1 Januari 2011. Sedangkan bangunannya baru akan dikenakan pajak pada tahun 2012.

3. Tempat Pajak Terutang

Menurut pasal 8 ayat (3) No.12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang No.12 Tahun 1994 tentang PBB dan pasal 82 ayat (3) Undang-Undang PDRD , tempat pajak terutang adalah sebagai berikut :

a. Untuk daerah Jakarta, di wilayah derah khusus Ibu kota Jakarta.
b. Untuk daerah lainnya, di wilayah kabupaten daerah tingkat II atau kotamadya daerah tingkat II atau kotamadya daerah tingkat II yang meliputi letak obyek pajak.

2.3 Pendaftaran, Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP), Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) dan Surat Ketetapan Pajak (SKP)

1. Pendaftaran

Menurut pasal 9 dan pasal 10 UU PBB dan pasal 83 ayat (1) UU PDRD, pendaftaran diatur sebagai berikut :

a. Dalam rangka pendataan, subyek pajak wajib mendaftarkan obyek pajaknya dengan mengisi Surat Pemberitahuan Obyek Pajak.
b. Surat Pemberitahuan Obyek Pajak harus diisi dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditandatangani dan disampaikan kepada Ditjen Pajak yang wilayah kerjanya meliputi letak obyek pajak, selambat-lambatnya 30 hari setelah tanggal diterimanya Surat Pemberitahuan Obyek Pajak.
c. Berdasarkan Surat Pemberitahuan Obyek Pajak Diten Pajak menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT).

2. Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP), Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT)

Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) adalah sarana bagi wajib pajak untuk mendaftarkan obyek pajak yang akan dipakai sebagai dasar untuk menghitung PBB terhutang. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya PBB yang terutang kepada wajib pajak.

3. Surat Ketetapan Pajak (SKP)

Surat Ketetapan Pajak (SKP) adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak yang terutang kepada Wajib Pajak (WP). SKP diterbitkan apabila :

1. Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) :
   a. Tidak diisi dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditandatangani oleh WP
   b. Tidak disampaikan kembali dalam jangka waktu 30 hari dan setelah ditegur secara tertulis tidak disampaikan 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 WP :
   a. Jumlah pajak yang terutang dalam SKP yang disebabkan SPOP tidak diisi dengan jelas, benar, dan lengkap serta tidak ditandatangani oleh WP atau pengembalian SPOP lewat 30 hari setelah diterima WP, adalah sebesar pokok pajak ditambah dengan denda administrasi sebesar 25% dihitung dari pokok pajak.
   b. Jumlah pajak yang terutang dalam SKP yang didasarkan atas pemeriksaan atau keterangan lain adalah selisih pajak yang terutang berdasarkan hasil pemeriksanaan atau keterangan lain dengan pajak terutang yang dihitung

berdasarkan SPOP ditambah dengan administrasi sebesar 25% dari selisih pajak yang terutang.

c. SKP disampaikan kepada WP melalui :
   1) Kantor Pelayanan PBB/Kantor Penyuluhan Pajak
   2) Kantor Pos
   3) Pemerintah Daerah
d. SKP harus dilunasi dalam jangka waktu satu bulan sejak SKP diterima oleh WP
e. Atas SKP dapat diajukan keberatan/pengurangan

2.4 Tata Cara Pembayaran dan Pembagian Hasil Pajak Bumi dan Bangunan

2.4.1 Tata Cara Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan

Bahwa sesuai dengan PerMenkeu No. 167/PMK.03/2007, diatur tempat dan tata cara pembayaran PBB sebagai berikut :

1. Pembayaran PBB terutang untuk obyek pajak :
   a. Pedesaan dan Perkotaan dilakukan di :
   1) Tempat Pembayaran (TP), yaitu Bank Umum/Kantor Pos ditunjuk oleh Menteri Keuangan untuk menerima pembayaran PBB dan memindah bukukan ke Bank Presepsi/Pos Presepsi, atau
   2) TP Elektronik, yaitu Bank Umum/Kantor Pos yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan untuk menerima pembayaran PBB secara elektronik dan memindahbukukan ke Bank Presepsi Elektronik/Pos Presepsi Elektronik.
   b. Perkebunan, Kehutanan, dan Pertambangan Non Migas dilakukan di Bank/Pos Presepsi.
   c. Pertambangan Migas dan Energi Panas Bumi dilakukan di Bank/Pos Presepsi yang merangkap sebagai Bank Operasional (BO) III, yaitu Bank Umum yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan untuk menerima pelimpahan hasil penerimaan PBB dari Bank/Pos Presepsi Elektronik, melakukan

pembagian hasil penerimaan PBB dan membayar pengembalian kelebihan pembayaran PBB.

2. Dalam hal PBB terutang dipungut oleh Petugas Pemungut, setiap hari kerja Petugas Pemungut wajib menyetorkan hasil pemungutan PBB tersebut ke TP, kecuali untuk daerah tertentu yang sarana prasananya sulit, penyetorannya dapat dilakukan paling lama 7 (tujuh) hari setelah pemungutan.
3. Pembayaran harus dilakukan sekaligus (tidak diperkenankan mencicil).
4. Jatuh tempo pembayaran PBB adalah sebagai berikut :
   a. SPPT Jatuh tempo 6 bulan sejak diterima
   b. SKP Jatuh tempo 1 bulan sejak diterima
   c. STP Jatuh tempo 1 bulan sejak diterima

2.4.2 Pembagian Hasil Pajak Bumi dan Bangunan

Pembagian hasil penerimaan PBB sebagai berikut :

1. Hasil penerimaan PBB merupakan penerimaan negara dan disetor sepenuhnya ke rekening kas negara. Hasil penerimaan PBB dibagi untuk pemerintah pusat dan daerah dengan imbangan sebagai berikut :
   a. 10% (sepuluh persen) untuk Pemerintah Pusat
   b. 90% (Sembilan puluh persen) untuk Pemerintah Daerah
2. Jumlah 10% bagian pemerintah pusat dibagikan ke seluruh kabupaten dan kota didasarkan atas realisasi penerimaan PBB tahun anggaran berjalan dengan imbangan sebagai berikut :
   a. 65% (enam puluh lima persen) dibagikan secara merata ke seluruh daerah kabupaten dan kota
   b. 35% (tiga puluh lima persen) dibagikan secara insentif kepada daerah kabupaten/kota yang realisasi tahun sebelumnya mencapai atau melampaui rencana penerimaan sektor tertentu

3. Untuk propinsi selain Nanggroe Aceh Darusalam, jumlah 90% bagian pemerintah daerah dibagi perincian sebagai berikut :
   a. 16,2% (enam belas koma dua persen) untuk daerah propinsi yang bersangkutan dan disalurkan ke rekening kas umum daerah
   b. 64,8% (enam puluh empat koma delapan persen) untuk daerah kabupaten/kota yang bersangkutan dan disalurkan ke rekening kas umum daerah kabupaten/kota
   c. 9% (sembilan persen) untuk biaya pemungutan yang dibagikan kepada direktorat jenderal pajak dan daerah.
4. Khusus untuk propinsi NAD, jumlah 90% yang merupakan bagian pemerintah daerah dibagikan dengan perincian sebagai berikut :
   a. 16,2% untuk daerah propinsi yang dibagi dengan imbangan sebagai berikut :
      1) 30% (tiga puluh persen) untuk biaya pendidikan di propinsi NAD dan disalurkan melalui rekening khusus dana pendidikan
      2) 70% (tujuh puluh persen) untuk daerah propinsi dan disalurkan melaui rekening kas daerah propinsi.
   b. 64,8% untuk daerah kabupaten/kota yang bersangkutan, dan dibagi dengan imbangan sebagai berikut :
      1) 30% untuk biaya pendidikan di propinsi NAD dan disalurkan melalui rekening khusus dana pendidikana
      2) 70% untuk daerah kabupaten/kota dan disalurkan melalui rekening kas daerah kabupaten/kota
   c. 9% untuk biaya pemungutan yang dibagikan kepada direktorat jenderal pajak dan daerah

2.5 Sanksi

2.5.1 Sanksi Administrasi

Menurut **Mardiasmo (2009:317)**, sanksi administrasi dikenakan terhadap :

1. Apabila SPOP tidak disampaikan dan setelah ditegur secara tertulis tidak disampaikan sebagaimana ditentukan dalam Surat Teguran, ditagih dengan SKP. Jumlah pajak yang terutang dalam Surat Ketetapan Pajak adalah pokok pajak ditambah dengan denda administrasi sebesar 25% (dua puluh lima persen) dihitung dari pokok pajak.

   Apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lainnya ternyata jumlah pajak yang terutang lebih besar dari jumlah pajak yang dihitung berdasarkan SPOP yang disampaikan oleh wajib pajak, ditagih dengan SKP. Jumlah pajak yang terhutang dalam SKP adalah selisih pajak yang terhutang berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain dengan pajak yang terhutang yang dihitung berdasarkan SPOP ditambah denda administrasi sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari selisih pajak yang terutang.
2. Pajak yang terutang pada saat jatuh tempo pembayaran tidak dibayar/pembayaran kurang, maka akan dikenakan denda administrasi sebesar 2% perbulan yang dihitung dari saat jatuh tempo sampai dengan hari pembayaran untuk jangka waktu paling lama 24 bulan.

2.5.2 Sanksi Pidana

Menurut **Mardiasmo (2009:317),** selain sanksi administrasi**,** wajib pajak juga dapat dikenakan sanksi pidana yaitu apabila :

1. Lalai tidak mengembalikan SPOP atau mengembalikan SPOP tetapi isinya tidak benar/tidak lengkap dan melampirkan keterangan yang tidak benar,

maka dikenakan pidana kurungan selama 6 bulan atau denda setinggi-tingginya dua kali lipat dari pajak yang terutang.

2. Mereka dengan sengaja :
   a. Tidak mengembalikan atau menyampaikan SPOP kepada Direktorat Jenderal Pajak.
   b. Menyampaikan SPOP tetapi suratnya tidak benar atau tidak lengkap dan/atau melampirkan keterangan yang tidak benar.
   c. Tidak memperhatikan data atau meminjamkan surat atau dokumen lainnya.
   d. Tidak menunjukan atau tidak meminjamkan keterangan yang diperlukan.

Sehingga akan dikenakan pidana kurungan selama-lamanya 2 tahun atau denda setinggi-tingginya sebesar lima kali lipat terutang. Sanksi pidana tersebut dapat dilipatkan apabila seseorang melakukan lagi tindak pidana dibidang perpajakan sebelum lewat satu tahun, terhitung sejak selesainya menjalani sebagian atau seluruh pidana penjara yang dijatuhkan atau sejak dibayarnya denda.

2.6 Pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan

2.6.1 Pengertian Pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan

Pengurangan PBB adalah pemberian keringanan pajak yang terhutang atas obyek pajak pengurangan PBB diberikan dalam hal :

1. WP orang pribadi atau badan karena kondisi tertentu obyek pajak yang ada hubungannya dengan subyek pajak dan atau karena sebab-sebab tertentu lainnya, yaitu :
   a. Obyek pajak berupa tanah pertanian/perikanan/perternakan yang hasilnya sangat terbatas yang dimiliki, dikuasai, dan atau dimanfaatkan oleh wajib pajak orang pribadi;

b. Obyek pajak yang dimiliki, dikuasai dan atau dimanfaatkan oleh wajib pajak orang pribadi yang berpenghasilan rendah yang nilai jualnya meningkat akibat adanya pembangunan atau perkembangan lingkungan;
c. Obyek pajak yang dimiliki, dikuasai dan atau dimanfaatkan oleh wajib pajak orang pribadi yang penghasilannya semata-mata berasal dari pensiun, sehingga kewajiban PBB nya sulit dipenuhi;
d. Obyek pajak yang dimiliki, dikuasai, dan atau dimanfaatkan oleh wajib pajak orang pribadi yang berpenghasilan rendah sehingga kewajiban PBB sulit dipenuhi;
e. Obyek pajak yang dimiliki, dikuasai, dan atau dimanfaatkan oleh wajib pajak veteran pejuang kenerdekaan, dan veteran pembela kemerdekaan; dan
f. Obyek pajak yang dimiliki, dikuasai, dan atau dimanfaatkan oleh wajib pajak badan yang mengalami kerugian dan kesulitan likuiditas yang serius sepanjang tahun, sehingga tidak dapat memenuhi kewajiban rutin perusahaan.

2. Wajib pajak orang pribadi atau badan dalam hal obyek pajak yang terkena bencana alam (gempa bumi, banjir, tanah longsor, gunung meltus dan sebagainya) atau sebab-sebab lain yang luar biasa (kebakaran, kekeringan, wabah penyakit, dan hama tanaman).

2.6.2 Cara Pengajuan Pengurangan PBB

Untuk mendapatkan pengurangan PBB, wajib pajak dapat mengajukan permohonan kepada Kantor Pelayanan PBB dengan cara :

1. Permohonan pengurangan diajukan secara tertulis daam bahasa Indonesia kepada Kepala Kantor Pelayanan PBB yang menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT)/ Surat Ketetapan Pajak (SKP).

2. Isi surat permohonan menyebutkan presentase pengurangan yang dimohonkan.
3. Pengajuan permohonan dilakukan dengan ketentuan :
   a. Untuk ketetapan PBB s/d Rp. 100.000,- dapat diajukan secara perorangan atau kolektif (melalui Kepala Desa/Lurah yang bersangkutan) dengan formulir yang ditentukan.
   b. Untuk ketetapan PBB di atas Rp. 100.000,- harus diajukan oleh WP yang bersangkutan dengan melampirkan fotokopi SPPT/SKP Tahun Pajak yang dimohonkan.
   c. Untuk WP badan, melampirkan fotokopi :
      - SPPT/SKP PBB tahun yang dimohonkan;
      - SPT PPH tahun terakhir beserta lampirannya;
      - STTS tahun pajak terakhir;
      - Laporan keuangan perusahaan.
4. Untuk obyek pajak yang terkena bencana alam, hama tanaman, dan sebab lain yang luar biasa dan bersifat kolektif diajukan oleh Kepala Desa/Lurah dengan diketahui oleh Camat dengan mencamtumkan nama-nama WP yang dimohonkan pengurangannya dengan mempergunakan formulir yang telah ditentukan.
   a. Permohonan diajukan selambat-lambatnya 3 bulan sejak SPPT/SKP diterima WP atau sejak terjadinya bencana alam atau sebab-sebab lain yang luar biasa.
   b. Pengurangan secara kolektif diajukan sebelum SPPT diterbitkan selambat-lambatnya 10 Januari untuk tahun pajak yang bersangkutan.
   c. Apabila batas waktu pengajuan tersebut tidak dipenuhi, maka permohonannya tidak diproses, dan Kepala Kantor Pelayanan PBB yang bersangkutan harus memberitahukan secara tertulis kepada WP/Kepala Desa/Lurah, disertai penjelasan seperlunya,

5. Keputusan atas permohonan pengurangan besarnya PBB yang diajukan WP dapat berupa :
   a. Mengabulkan seluruh permohonan;
   b. Mengabulkan sebagian; atau
   c. Menolak.