

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Tinjauan Perpajakan

2.1.1 Definisi Pajak

Istilah pajak yang dikenal ini bukanlah merupakan istilah pajak asing bagi rakyat Indonesia, bahkan kata itu menjadi kata baku dalam bahasa Indonesia. Terdapat beragam definisi pajak menurut ahli dibidang kehidupan sehari-hari. (Nurmantu ; 23)

Menurut UU No.6 tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan sebagaimana telah diubah dengan UU No.28 tahun 2007 Pasal 1 angka 1, Pajak adalah kontribusi \Wajib Pajak kepada Negara yang terutang oleh pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan UU dengan tidak mendapat imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. (Resmi, 2008 : 20)

Menurut Feldmann, Pajak adalah prestasi yang dipaksakan oleh dan terutang kepada penguasa dengan norma-normayag ditetapkannya secara umum, tanpa adanya kontraprestasi dan semata-mata digunakan untuk menutup pengeluaran-pengeluaran umum.

Menurut Soemitro, Pajak adalah iuran rakyat kepada kas Negara berdasarkan UU dengan tidak mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

umum. Berdasarkan penjelasan diatas, maka pajak mempunyai ciri-cirinya sebagai berikut:

- a. Iuran rakyat ke kas Negara yaitu yang mempunyai hak melakukan pemungutan pajak hanya Negara dengan alasan apapun pihak lain tidak boleh memungut pajak.
- b. Dapat dipaksakan karena sudah tertuang pada Undang Undang yakni pelaksanaan pemungutan pajak harus dapat persetujuan dari rakyat melalui Undang Undang .
- c. Tidak mendapat imbalan secara langsung maksud nya adalah jasa timbal balik yang di berikan rakyat kepada negara tidak secara langsung di hubungkan dengan besar nya pajak yg dibayar.
- d. Untuk membiayai pengeluaran pemerintah yakni atas pengeluaran tersebut rakyat dapat merasakan manfaat pada umumnya

2.1.2 Jenis Pajak

1. Jenis Pajak Menurut Golongan

a. Pajak Langsung

Pajak yang pembebanannya tidak dapat dilimpahkan kepada pihak lain dan harus Wajib Pajak sendiri yang bersangkutan. Contoh : PPh

b. Pajak Tidak Langsung

Pajak yang pembebanannya dapat dilimpahkan kepada pihak lain. Contoh : PPn

2. Jenis Pajak Menurut Sifat

a. Pajak Subyektif

Pajak yang didasarkan atas keadaan subyeknya dan memperhatikan keadaan Wajib Pajak. Contoh ; PPh.

b. Pajak Objektif

Pajak yang bergantung pada objeknya tanpa memperhatikan keadaan Wajib Pajak. Contoh : PPn dan PBB

3. Jenis Pajak Menurut Pemungutannya

a. Pajak Pusat (Negara)

Pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai pengeluaran Negara. Contoh : PPh, PPn, PPnBM, Bea Materai.

b. Pajak Daerah

Pajak yang dipungut oleh pemerintah Daerah dan digunakan untuk membiayai Rumah Tangga Daerah. Contoh : Pajak Kendaraan Bermotor dan Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor, Pajak Reklame, Pajak Bumi dan Bangunan dan sebagainya.

2.1.3 Asas-asas pemungutan pajak

1. Asas-asas Pemungutan Pajak

Dalam pemungutan pajak berdasarkan literature yang ada dapat ditemukan teori tentang asas-asas yang dianut baik asas filosofi hukum pajak maupun asas pemungutan itu sendiri.

Rochmat Soemitro mengatakan bahwa berdasarkan asas filosofi, hukum asas pemungutan pajak terdiri dari :

a. Asas Keadilan

Tujuan hukum adalah untuk menciptakan keadilan dalam masyarakat, maka tujuan hukum pajak pun adalah membuat keadilan didalam pemungutannya dan didalam pembebanannya. Asas keadilan ini harus dipegang teguh oleh pemerintah baik dalam pembuatan peraturan pajak maupun didalam pelaksanaannya. Untuk mewujudkan keadilan dalam pengenaan pajak kepada masyarakat ialah dengan mengusahakan pemungutan pajak tersebut secara umum dan merata. Pemungutan yang umum dan merata yang dimaksud adalah bahwa pemungut pajak harus diselenggarakan sedemikian rupa dengan prinsip-prinsip tertentu sehingga dapat diperoleh tekanan yang sama atas seluruh rakyat sesuai dengan kemampuannya, yaitu dengan melihat obyek pajak yang dimiliki oleh setiap Wajib Pajak. Pengenaan pajak adil bila terjadi keseimbangan antara hak dan kewajiban atau adanya keseimbangan dan pengabdian. Hak tanpa kewajiban adalah kerakusan dan sebaliknya kewajiban tanpa hak adalah pemerasan. Demikian juga kekuasaan tanpa pengabdian adalah kekacauan, sebaliknya pengabdian tanpa kekuasaan tidak berdaya apa-apa.

b. Asas Yuridis

Menurut Brotodiharjo mengatakan bahwa "Hukum pajak harus dapat memberikan jaminan hukum yang perlu untuk menyatakan keadilan yang tegas, baik untuk Negara maupun untuk warganya.

Dari pendapat diatas diketahui bahwa setiap peraturan pajak yang akan dibuat oleh pemerintah haruslah berdasarkan hukum. Peraturan perpajakan tersebut harus menjamin adanya kepastian hukum didalam pemungutannya baik terhadap Wajib Pajak sendiri. Dengan demikian, diharapkan tidak adanya pemungutan atas dasar sewenang-wenang atau tindakan di luar peraturan dapat dicegah.

c. Asas Ekonomis

Brotdiharjo mengemukakan bahwa, Tiada mungkin suatu Negara menghendaki menurunnya kehidupan ekonomi masyarakat, maka politik pemungutan pajaknya harus diusahakan supaya jangan sampai menghambat lancarnya produksi dan perdagangan. Harus diusahakan agar tidak menghalangi rakyat dalam usahanya menuju kebahagiaan dan jangan sampai merugikan kepentingan umum

Berdasarkan pendapat diatas, maka yang dimaksud dengan asas ekonomi yaitu pungutan pajak tidak boleh mengganggu keseimbangan dalam kehidupan perekonomian masyarakat

atau dengan kata lain Negara tidak menghendaki bahwa akibat pengenaan pajak perekonomian masyarakat menurun. Maka dalam hal ini, fungsi pajak yang mengatur (*regulerend*) yang dipentingkan untuk menentukan politik perekonomian.

d. Asas Finansial

Asas ini menitikberatkan pada fungsi pajak *budgetair*, yaitu mengusahakan uang sebanyak-banyaknya ke kas Negara. Dalam pemungutan pajak harus diusahakan bahwa biaya pemungutannya lebih kecil daripada jumlah pajak yang dipungut sehingga dengan hasil yang diperoleh itulah yang diharapkan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran Negara dalam penyelenggara pemerintah.

2.1.4 Fungsi Pajak

Pajak mempunyai dua fungsi yaitu fungsi *budgetair* (sumber keuangan Negara) dan fungsi *regulerend* (mengatur), yang dapat dijelaskan sebagai berikut :

a. Fungsi Budgetair (Sumber Keuangan Negara)

Pajak sebagai sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya. Sebagai contoh yaitu dimasukkannya pajak dalam APBN sebagai penerimaan Dalam Negeri

b. Fungsi Regulerend (Mengatur)

Pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam bidang social dan ekonomi.

Contoh yang dikemukakan oleh Waluyo (2006:6) :

- a. Pajak yang tinggi dikenakan terhadap minuman keras untuk mengurangi konsumsi minuman keras.
- b. Pajak yang tinggi dikenakan terhadap barang-barang mewah untuk mengurangi gaya hidup yang konsumtif.
- c. Tarif pajak untuk ekspor sebesar 0% untuk mendorong ekspor.

2.1.5 Syarat Pemungutan Pajak

Agar pemungutan pajak tidak menimbulkan hambatan, maka pemungutan pajak harus memenuhi beberapa syarat. Syarat pemungutan pajak menurut Mardiasmo, dalam buku Perpajakan Edisi Revisi (2009 : 2), diantaranya :

- a. Pemungutan pajak harus adil (Syarat Keadilan)
- b. Pemungutan pajak harus berdasarkan UU (Syarat Yuridis)
- c. Tidak mengganggu perekonomian (Syarat Ekonomis)
- d. Pemungutan pajak harus efisien (Syarat Finansial)
- e. Sistem pemungutan pajak harus sederhana.

2.1.6 Sistem Pemungutan Pajak

Menurut Mardiasmo (2009 : 7-8), sistem pemungutan pajak terbagi menjadi 3, yaitu :

1. Self Assessment System

Suatu sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang kepada Wajib Pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang. Ciri-ciri :

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

2. Official Assessment System

Suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pemerintah (Fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak. Ciri-ciri :

- a. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada Fiskus.
- b. Wajib pajak bersifat pasif.
- c. Utang pajak timbul setelah dikeluarkan Surat Ketetapan Pajak oleh Fiskus

3. Withholding Tax System

Suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga (bukan Fiskus dan bukan Wajib Pajak yang bersangkutan), untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak. Ciri-ciri :

- a. Wewenang dalam menentukan besarnya pajak yang terutang ada pada pihak ketiga selain Wajib Pajak dan Fiskus.

2.1.7 Wajib Pajak

Wajib Pajak adalah orang atau badan yang sekaligus memenuhi syarat subjektif dan objektif. Pengertian Wajib Pajak berdasarkan UU RI NO.6 Tahun 1983 sebagaimana telah diubah dengan UU No.9 Tahun 1994 dan UU No.16 Tahun 2000 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, yaitu "Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan yang menurut Ketentuan Peraturan Perundang-undangan Perpajakan ditentukan untuk melakukan kewajiban perpajakan, termasuk pemungut pajak atau pemotong pajak tertentu."

Adapun pengertian Badan menurut pengertian diatas adalah sekelompok orang atau modal yang merupakan kesatuan baik yang melakukan usaha yang meliputi Perseroan Terbatas, Perseroan Komanditer, BUMN/BUMD, dengan nama dan dalam bentuk apapun, Firma, Koperasi, Dana Pensiun, dan bentuk lainnya.

2.2 Tinjauan Pajak Daerah

2.2.1 Pengertian Pajak Daerah

Pengertian pajak daerah menurut Undang-undang No 34 Tahun 2000 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No 8 Tahun 2009 yaitu pajak daerah yang selanjutnya disebut pajak adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau

badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Menurut Tony Marsyahrul (2004:5) : Pajak daerah adalah pajak yang dikelola oleh pemerintah daerah (baik pemerintah daerah TK.I maupun pemerintah daerah TK II) dan hasil di pergunakan untuk membiayai pengeluaran rutin dan pembangunan daerah (APBD).

Menurut Marihot P. Siahaan (2005:10) : Pajak daerah merupakan pajak yang ditetapkan oleh pemerintah daerah dengan peraturan daerah (Perda), yang wewenang pemungutannya dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah dan hasilnya digunakan untuk membiayai pengeluaran pemerintah daerah dalam melaksanakan penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan di daerah.

Munculnya istilah pajak daerah adalah konsekuensi logis dari adanya pembagian tugas dan kewenangan antara pemerintah pusat maupun daerah sehingga beberapa tugas pemerintah pusat pun didesentralisasikan ke pemerintah daerah. Pemberian kewenangan ini untuk menarik pajak daerah yang merupakan salah satu aspek penting tercakup dalam desentralisasi fiskal pada sisi penerimaan pajak. Disamping itu, pajak daerah juga salah satu sumber pendapatan yang penting untuk daerah guna membiayai penyelenggaraan pemerintah dan pembangunan daerah, yang merupakan salah satu bentuk peran serta masyarakat dalam penyelenggaraan otonomi daerah. Sistem perpajakan

daerah sebenarnya bagian yang tidak dapat dipisahkan dari sistem perpajakan yang berlaku secara nasional.

Dengan adanya otonomi daerah maka setiap daerah diperbolehkan mengembangkan kreatifitas untuk menemukan sumber-sumber pajak baru bagi daerah tersebut. Berkaitan dengan hal ini membutuhkan keberanian dari aparat untuk menemukan sumber pendapatan daerah dari pajak. Hanya saja perlu diperhatikan jangan sampai sumber-sumber pendapatan daerah ini berbenturan dengan jenis-jenis pajak yang telah ditetapkan oleh pusat.

2.2.2 Jenis-Jenis Pajak Daerah

Berdasarkan dari pengertian diatas maka pentingnya mengetahui apa itu jenis-jenis pajak daerah. Menurut Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009, jenis jenis pajak daerah kabupaten/kota terdiri dari 11 jenis pajak yaitu :

1. Pajak Hotel

Adalah pajak atas pelayanan yang disediakan oleh hotel. Karena hotel adalah fasilitas penyedia jasa penginapan/peristirahatan termasuk jasa terkait lainnya dengan dipungut bayaran yang mencakup juga motel, losmen, gubuk pariwisata, wisma pariwisata, persinggahan, rumah penginapan dan sejenisnya.

2. Pajak Restoran

Adalah pajak atas pelayanan yang disediakan restoran. Artinya restoran adalah fasilitas penyedia makanan dan minuman dengan dipungut bayaran yang mencakup juga rumah makan, kafe, kantin, warung, bar, dan sejenisnya.

3. Pajak Hiburan

Adalah pajak atas penyelenggaraan hiburan. Dalam hal ini hiburan adalah semua jenis tontonan, pertunjukan, permainan, dan keramaian yang dinikmati dengan pungutan bayaran.

4. Pajak Reklame

Adalah pajak atas penyelenggaraan reklame. Reklame yang dimaksudkan disini yaitu benda, alat, perbuatan, atau media yang bentuk dan corak ragamnya dirancang untuk tujuan komersial memperkenalkan, menganjurkan, mempromosikan atau untuk menarik perhatian umum terhadap barang/jasa, orang atau badan, yang dapat dilihat, dibaca, didengar, dirasakan dan dinikmati oleh umum.

5. Pajak Penerangan Jalan

Pajak atas penggunaan tenaga listrik, baik yang dihasilkan sendiri maupun diperoleh dari sumber lain.

6. Pajak Mineral bukan Logam dan Batuan

Yaitu mineral bukan logam dan batuan sebagaimana dimaksud didalam peraturan perundang-undangan di bidang mineral dan batubara

7. Pajak Parkir

Adalah pajak atas penyelenggaraan tempat parkir diluar badan jalan, baik yang disediakan berkaitan dengan pokok usaha maupun yang disediakan sebagai suatu usaha, termasuk penyediaan temoat penitipan kendaraan bermotor.

8. Pajak Air Tanah

Adalah pajak atas pengambilan dan/atau pemanfaatan air permukaan.

9. Pajak Sarang Burung Walet

Ialah pajak atas kegiatan pengambilan dan/atau pengusahaan sarang burung wallet.

10. Pajak Perolehan atas Hak atas Tanah dan Bangunan

Ialah pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan maksudnya adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh pribadi atau badan.

11. Pajak Bumi dan Bangunan

Adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan.

2.2.3 Tolok Ukur untuk menilai pajak daerah

Dalam pengelolaan pajak daerah agar sesuai dengan makna pelaksanaan otonomi daerah, pemanfaatannya harus diupayakan untuk pelayanan kepada sektor pajak yang bersangkutan. Apabila pembayar pajak daerah dapat merasakan manfaat atas pembayarannya, diharapkan timbul kesadaran untuk melakukan pembayaran secara teratur dan sukarela. Secara umum pemungutan pajak daerah harus dilihat dari dua sisi yakni hasil guna dan daya guna bagi pemerintah daerah dan masyarakat daerah bersangkutan.

Paling tidak ada lima tolok ukur untuk menilai pajak daerah yang ada yaitu :

a. Hasil (yield)

- Memadai tidaknya hasil suatu pajak dalam kaitan dengan berbagai layanan yang dibiayainya
- Stabilitas dan mudah tidaknya memperkirakan besar hasil itu
- Elastisitas hasil pajak terhadap pertumbuhan penduduk
- Perbandingan hasil pajak dengan biaya pungut

b. Keadilan (equity)

- Dasar pajak dan kewajiban membayar harus jelas dan tidak sewenang-wenang
- Pajak yang bersangkutan harus adil secara horizontal artinya beban pajak haruslah sama benar antara berbagai kelompok yang berbeda tapi dengan kedudukan ekonomi yang sama.
- Adil secara vertikal artinya kelompok yang memiliki sumber ekonomi yang sama besar memberikan sumbangan yang lebih besar daripada kelompok yang tidak memiliki sumber daya ekonomi.

c. Daya guna ekonomi (economic efficiency)

- Pajak hendaknya mendorong pengguna sumber daya secara efisien dan efektif dalam kehidupan ekonomi.
- Mencegah jangan sampai pilihan konsumen dan pilihan produsen menjadi salah arah atau crang menjadi segan bekerja atau menabung dan memperkecil beban lebih pajak.

d. Kemampuan melaksanakan (ability to implement)

- Pajak harus dapat dilaksanakan dari sudut kemauan politis dan kemauan tata usaha
- Dalam menilai kemampuan administratif pengukurannya dilihat dari kemudahan dalam prosedur pemungutan pajak daerah, kemudahan data potensi objek pajak akan memberikan optimasi pemungutan pajak daerah.

- Kemampuan politis diperlukan dalam pengenaan pajak, menetapkan struktur tarif, memutuskan siapa yang harus membayar dan bagaimana pajak tersebut ditetapkan, memungut pajak secara fisik dan memaksakan sanksi terhadap para pelanggar.
- e. Kecocokan sebagai Sumber Penerimaan Daerah
- Haruslah jelas kepada daerah mana suatu pajak harus dibayarkan, dan tempat memungut pajak sedapat mungkin sama dengan tempat akhir beban pajak.
 - Pajak tidak dapat dihindari dengan cara memindahkan objek pajak dari suatu daerah ke daerah lain.
 - Pajak hendaknya tidak menimbulkan beban yang lebih besar dari kemampuan tata usaha pajak daerah

2.3 Tinjauan Pendapatan Asli Daerah

2.3.1 Pengertian Pendapatan daerah

Pengertian pendapatan asli daerah (PAD) berdasarkan Undang-undang Nomor 33 Tahun 2004 Tentang perimbangan antara Pusat dan Daerah pasal / angka 18 bahwa "Pendapatan asli daerah selanjutnya disebut dengan PAD adalah pendapatan yang diperoleh daerah yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan perundang-undangan."

Menurut Abdul Halim (2004:94) pendapatan asli daerah (PAD) adalah penerimaan yang diperoleh daerah dari sumber-sumber dalam

wilayahnya sendiri yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut Herlina Rahman (2005 : 38) Pendapatan asli daerah merupakan pendapatan daerah yang bersumber dari hasil pajak daerah, hasil distribusi, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah dalam menggali pendanaan dalam pelaksanaan otda sebagai perwujudan asas desentralisasi.

Pendapatan asli daerah (PAD) merupakan pendapatan daerah yang bersumber dari hasil pajak daerah, hasil retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah yang bertujuan untuk memberikan keluasaan kepada daerah dalam menggali pendanaan dalam pelaksanaan otonomi daerah sebagai mewujudkan asas desentralisasi. (Penjelasan UU No.33 Tahun 2004)

2.3.2 Sumber Sumber Pendapatan Daerah

Adapun sumber-sumber pendapatan asli daerah sebagaimana diatur dalam Undang-undang No.32 Tahun 2004 pasal 157 yaitu :

1. Hasil pajak daerah

Yaitu pungutan daerah menurut peraturan yang telah ditetapkan oleh daerah untuk pembiayaan rumah tangganya sebagai badan publik. Pajak daerah sebagai pungutan yang dilakukan pemerintah daerah yang pada akhirnya hasil tersebut digunakan untuk

keperluan umum yang alas jasanya tidak langsung diberikan sedangkan pelaksanaannya dapat dipaksakan.

2. Hasil Retribusi Daerah

Sumber pendapatan daerah yang penting lainnya adalah retribusi daerah. Pengertian retribusi daerah dapat ditelusuri berdasarkan pendapat para ahli seperti Joseph Kaho Riwu (2005:171) retribusi daerah adalah pungutan daerah sebagai pembayaran pemakaian atau karena memperoleh jasa pekerjaan, usaha, atau milik daerah untuk kepentingan umum, atau karena jasa yang diberikan oleh daerah baik langsung maupun tidak langsung.

Dari pendapat diatas dapat diikhtisarkan ciri-ciri pokok retribusi daerah yakni :

- a. Retribusi dipungut oleh daerah
- b. Retribusi dikenakan kepada siapa saja yang memanfaatkan jasa yang sudah disediakan daerah.

3. Hasil Pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan

Untuk mencukupi kebutuhan pembiayaan rumah tangga daerah yang relatif cukup besar, maka kepada daerah juga diberikan sumber-sumber pendapatan berupa hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan sesuai dengan UU No.32 Tahun 2004. Kekayaan daerah yang dipisahkan berarti kekayaan daerah yang dilepaskan dan penguasaan umum yang dipertanggung jawabkan

melalui anggaran belanja daerah dan yang dimaksudkan untuk dikuasai dan dipertanggung jawabkan sendiri.

Berdasarkan hal ini, perusahaan daerah merupakan salah satu pendapatan daerah dilihat dari segi hasil laba perusahaan yang modal untuk seluruhnya atau untuk sebagian merupakan kekayaan yang dipisahkan. Walaupun begitu sifat utama dari perusahaan daerah bukanlah berorientasi pada profit (keuntungan), akan tetapi justru dalam memberikan jasa dan menyelenggarakan kemanfaatan umum. Dengan kata lain perusahaan daerah menjalankan peran ganda yang harus seimbang yaitu fungsi sosial dan fungsi ekonomi. Secara terperinci, menurut Pratikno (2002:35) mengemukakan sejumlah alasan yang melatarbelakangi perlunya dibentuk perusahaan daerah yakni :

- a. Orientasi profit.
- b. Orientasi non profit, antara lain untuk membenahi market failure dan fungsi sosial.
- c. Komitmen terhadap perencanaan pembangunan ekonomi Nasional jangka panjang menggeser ekonomi kapitalis ke sosial.
- d. Lain-lain pendapatan asli daerah yang sah

Sebagaimana dimaksud pada pasal 6 ayat (1) huruf d Undang-undang No.33 Tahun 2004, selanjutnya disebutkan juga dalam

pasal 6 ayat (2) Undang-undang No.33 Tahun 2004 bahwa Lain-lain Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang sah meliputi :

- a. Hasil penjualan kekayaan daerah yang tidak dipisahkan
- b. Jasa giro
- c. Pendapatan bunga
- d. Komisi, potongan, ataupun bentuk lain sebagai akibat dari penjualan dan jasa oleh daerah.

Keempat komponen lain-lain pendapatan asli daerah tersebut merupakan sumber keuangan daerah dan masing-masing memberikan kontribusi bagi penerimaan pendapatan asli daerah (PAD). Berdasarkan UU No 32 tahun 2004 yang dimaksud dengan "Lain-lain Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang sah" antara lain penerimaan daerah diluar pajak dan retribusi daerah seperti jasa giro, hasil penjualan asset daerah. Sumber PAD yang sah adalah dinas-dinas daerah yang sah serta pendapatan-pendapatan lainnya yang diperoleh secara sah oleh pemerintah daerah. Penerimaan lain-lain sebagai sumber pendapatan asli daerah dalam APBD mencakup berbagai jenis penerimaan dari hasil penjualan alat-alat dan bahan sisa, penerimaan dari sewa bunga pinjaman bank dan giro, dan penerimaan denda yang dipikul kontraktor.

Menurut Kaho sekalipun dinas-dinas daerah fungsi utamanya adalah memberikan pelayanan terhadap masyarakat tanpa memperhitungkan untung rugi, tapi dalam batas-batas tertentu

tertentu dapat didayagunakan dan bertindak sebagai organisasi ekonomi yang memberikan pelayanan jasa dengan imbalan sebagai sumber pendapatan daerah.

2.4 Pajak Bumi dan Bangunan

2.4.1 Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan

Ada beberapa macam pengertian dan definisi mengenai pajak bumi dan bangunan yang diungkapkan oleh beberapa ahli, tetapi pada intinya bergai definisi tersebut mempunyai inti dan maksud yang sama. Diantara para ahli mendefinisikan pajak bumi dan bangunan sebagai berikut :

Menurut Erly Suandi (2005:61) Pajak bumi dan bangunan adalah pajak yang bersifat kebendaan dan besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah dan bangunan. Keadaan subjek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besarnya pajak.

Menurut Valentina Sri-Aji Suryo (2006:14-2) Pajak bumi dan bangunan adalah pajak yang dikenakan atas bumi dan bangunan. Subjek pajak dalam PBB adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hal atas bumi dan atau memperoleh manfaat dan atau memiliki penguasaan dan atau memperoleh manfaat atas bangunan.wajib pajak PBB belum tentu pemilik bumi atau bangunan, tetapi dapat pula orang atau badan yang memanfaatkan bumi dan bangunan tersebut.

Jadi, pengertian-pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa pajak bumi dan bangunan adalah pajak yang dikenakan atas bumi dan bangunan, besarnya pajak ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi tanah bangunan.

2.4.2 Dasar Hukum

Dasar hukum pajak bumi dan bangunan (PBB) adalah Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994.

2.4.3 Objek PBB

Berdasarkan pasal 2 ayat 1 UU PBB yang menjadi objek pajak PBB adalah bumi dan bangunan, permukaan bumi, tanah (perairan) dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Sedangkan bangunan yang juga dijadikan objek PBB adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan atau perairan.

Selanjutnya penjelasan pasal 1 ayat 2 UU PBB menguraikan lebih lanjut mengenai pengertian bangunan yang menjadi objek PBB adalah :

- a. Jalan lingkungan yang terletak pada suatu kompleks suatu bangunan seperti hotel, pabrik dan emplasemennya dan lain-lain yang merupakan satu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut
- b. Jalan tol
- c. Kolam renang
- d. Pagar mewah
- e. Tempat olahraga

- f. Galangan kapal
- g. Dermaga
- h. Taman mewah
- i. Tempat penampungan/kilangan minyak, air dan gas
- j. Pipa minyak

2.4.4 Objek Yang Tidak Dikenakan PBB

Objek pajak yang tidak dikenakan PBB adalah objek pajak yang :
Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum dan tidak
untuk mencari keuntungan, antara lain :

- a. Di bidang keagamaan, seperti masjid, gereja, wihara, dan lain-lain.
- b. Di bidang sosial seperti panti asuhan
- c. Di bidang kesehatan seperti rumah sakit, puskesmas
- d. Di bidang pendidikan seperti madrasah, pesantren, sekolah
- e. Di bidang kebudayaan nasional seperti museum, candi
- f. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau sejenisnya
- g. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah pengembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak
- h. Digunakan oleh perwakilan diplomatic, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik
- i. Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan

2.4.5 Sektor-sektor yang dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut Direktorat Jenderal Pajak tahun 2010 mengelompokkan pajak bumi dan bangunan berdasarkan karakteristik dalam berbagai sektor yaitu perdesaan dan perkotaan, perkebunan, perhutanan dan pertambangan.

- a. Sektor pedesaan dan perkotaan adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan.
- b. Sektor perkebunan adalah objek PBB yang diusahakan dalam budidaya perkebunan, baik yang dikelola badan usaha milik Negara maupun Swasta.
- c. Sektor kehutanan adalah objek PBB dibidang usaha yang menghasilkan komoditas hasil hutan.
- d. Sektor pertambangan adalah objek pajak bumi dan bangunan yang meliputi areal usaha penambangan bahan-bahan galian dari semua jenis golongan yaitu bahan galian strategis, bahan bagian vital dan bahan galian lainnya

2.4.6 Subjek Pajak

Subjek pajak PBB adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi dan/atau memiliki, menguasai dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan. Hal ini berarti bahwa tanda pembayaran/pelunasan pajak

bukan merupakan bukti kepemilikan. PBB melekat pada pemiliknya meskipun dapat dialihkan kepada penyewanya atau pihak lain. Jika suatu objek pajak belum diketahui secara pasti siapa wajib pajaknya, maka yang menjadi subjek pajak dapat ditunjuk oleh Dirjen Pajak. Beberapa ketentuan khusus mengenai siapa yang menjadi subjek pajak diatur sebagai berikut :

- a. Jika suatu subjek pajak memanfaatkan atau menggunakan bumi dan/atau bangunan milik orang lain bukan karena suatu hak berdasarkan undang-undang atau bukan karena perjanjian, objek pajak yang memanfaatkan/menggunakan bumi dan/atau bangunan ditetapkan sebagai wajib pajak.
- b. Suatu subjek pajak yang masih dalam sengketa pemilikan di pengadilan, maka orang atau badan yang memanfaatkan/menggunakan objek pajak tersebut ditetapkan sebagai wajib pajak.
- c. Subjek pajak yang dalam waktu lama berada di luar wilayah letak objek pajak, sedangkan untuk merawat objek pajak tersebut dikuasakan kepada orang atau badan, maka orang atau badan yang diberi kuasa dapat ditunjuk sebagai wajib pajak

2.4.7 Pendaftaran Objek dan Subjek Pajak

Dalam rangka menjangkau wajib pajak ataupun untuk melakukan ekstensifikasi jumlah wajib pajak ada dua hal yang dapat dilakukan oleh Direktorat Jendral pajak yang dalam hal ini dilaksanakan oleh

Kantor Pelayanan Pajak selaku unit pelaksana, yaitu melakukan pendaftaran dan pendataan terhadap objek dan subjek pajak.

Di dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang pajak bumi dan bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 tahun 1994 tentang pajak bumi dan bangunan ketentuan mengenai pendaftaran objek dan subjek pajak tercantum dalam Pasal 9 ayat 1 yang berbunyi sbagai berikut : “ Dalam rangka pendataan, subjek pajak wajib mendaftarkan objek pajaknya dengan mengisi surat pemberitahuan objek pajak”

Sesuai ketentuan tersebut maka subjek pajak yang memiliki/ menguasai/ memperoleh manfaat atas bumi dan/ atau bangunan wajib hukumnya untuk mendaftarkan objek pajaknya termasuk jati diriya dengan cara mengisi formulir Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP). Dalam hal ini dapat dikatakan bahwa peran dari subjek pajak lebih dominan daripada peran aparat pajak (fiskus).

Setelah formulir SPOP tersebut diisi oleh subjek pajak secara jelas, benar dan lengkap dan ditandatangani oleh subjek pajak atau kuasanya maka harus dikembalikan ke tempat pengembaliannya paling lambat 30 hari setelah tanggal pengambilan. Setelah pengembalian formulir SPOP kepada petugas, subjek pajak akan menerima tanda terima pengembalian SPOP. Apabila dalam waktu tiga puluh hari formulir terebut belum dikembalikan oleh subjek pajak atau kuasanya maka kepada subjek pajak atau kuasanya akan dikirimkan Surat Teguran

untuk mengembalikan formulir SPOP. Apabila setelah tanggal yang tercantum didalam Surat Teguran sudah terlampaui dan formulir SPOP tetap belum dikembalikan maka kantor pelayanan pajak pratama akan menerbitkan Surat Ketetapan Pajak (SKP) secara jabatan dengan besarnya pajak ditambah denda administrasi sebesar 25% dari pokok pajak.

2.4.8 Tarif dasar pengenaan PBB

Tarif pajak bumi dan bangunan berdasarkan Pasal 5 Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan tarif pajak yang dikenakan atas objek pajak adalah tarif tunggal sebesar 0,5% (nol koma lima persen). Berdasarkan ketentuan tarif ini pajak yang harus dibayar selalu akan berubah sesuai dengan jumlah yang dikenakannya. Dengan kata lain semakin besar jumlah yang dipakai sebagai dasar pengenaan (NJOP) semakin besar utang pajaknya, akan tetapi kenaikan tersebut diperoleh dengan persentase yang sama (0,5%). Tarif ini disebut juga tarif sebanding. Kenaikan PBB yang terjadi setiap tahun adalah karena kenaikan dasar pengenaan PBB (NJOP PBB) akibat naiknya harga tanah ataupun kenaikan material dan upah kerja untuk bangunan.

2.4.9 Cara perhitungan PBB

Berdasarkan pasal 7 Undang-Undang PBB besarnya pajak yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif pajak dengan Nilai Jual Kena Pajak atau apabila dimasukkan dalam suatu formula atau rumus adalah sebagai berikut :

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

Yang dimaksud dengan :

a. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Merupakan dasar pengeraan PBB. Besarnya NJOP ditetapkan dengan pengklasifikasian atau penggolongan nilai jual rata-rata bumi berupa tanah dan/ atau bangunan. Penentuan besarnya NJOP mengacu pada keputusan Menteri Keuangan Nomor 523/KMK.04/1998 Lampiran IA, IB, IIA, dan IIB. Faktor-faktor yang perlu diperhatikan dalam menentukan penggolongan bumi/tanah di antaranya adalah letak, peruntukan, pemanfaatan, kondisi lingkungan, dan lain-lain. Sedangkan faktor-faktor yang perlu diperhatikan dalam menentukan penggolongan bangunan di antaranya adalah bahan yang digunakan, rekayasa, letak, kondisi lingkungan, dan lain-lain.

b. Nilai Jual Kena Pajak (NJKP)

Merupakan jumlah tertentu yang digunakan sebagai dasar penghitungan PBB. Nilai Jual Kena Pajak diitung dari suatu persentase tertentu (*assessment value*) dari nilai jual yang sebenarnya. Nilai Jual sebenarnya merupakan Nilai Jual Objek Pajak setelah dikurangi dengan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak.

1. $PBB = \text{Tarif} \times \text{NJKP}$ atau,
2. $PBB = 0,5\% \times (20\% \times \text{NJOP})$ atau,
3. $PBB = 0,5\% \times (40\% \times \text{NJOP})$

Penjelasan :

- a. Pada formula atau rumus perhitungan nomor 1 merupakan formula atau rumus perhitungan berdasarkan ketentuan Pasal 7 Undang-Undang PBB
- b. Perhitungan nomor 2 menjelaskan penjabaran lebih lanjut dari formula atau rumus perhitungan nomor 1. Untuk objek pajak sektor pedesaan dan perkotaan yang NJOPnya berada dibawah Rp 1 Miliar
- c. Formula atau rumus perhitungan nomor 3 juga merupakan penjabaran dari formula perhitungan nomor 1. Untuk objek pajaksekotr pedesaan dan perkotaan yang NJOPnya Rp 1 Miliar atau lebih

Namun karena adanya NJOPTKP maka formula atau rumus diatas dapat diubah menjadi sebagai berikut :

- 1) $PBB = \text{Tarif} \times \text{NJKP} \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})$
- 2) $PBB = 0,5\% \times 20\% \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})$ atau
- 3) $PBB = 0,5\% \times 40\% \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})$

Berdasarkan UU Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD), karena keberadaan NJKP sudah tidak ada lagi maka formula atau rumus perhitungannya adalah sebagai berikut :

c. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)

Ketentuan NJOPTKP diatur dalam Pasal 3 ayat 3 dan ayat 4 Undang-undang PBB, dimana penyesuaian besarnya NJOPTKP ini ditetapkan oleh Menteri Keuangan. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 67/PMK.03/2011 tanggal 4 April 2011 ditetapkan bahwa besarnya NJOPTKP adalah maksimum Rp 24 juta per Wajib Pajak. Apabila seorang wajib pajak mempunyai beberapa objek pajak, yang diberikan NJOPTKP hanya salah satu objek pajak yang nilainya terbesar. Di dalam memori penjelasan Undang-undang PBB tidak disebutkan apakah keberadaan objek-objek pajak tersebut hanya dalam suatu wilayah kabupaten/kota atautkah dalam wilayah NKRI. Namun karena ada ketentuan di dalam Peraturan Menteri Keuangan tersebut diatas bahwa penentuan besarnya NJOPTKP tersebut ditetapkan secara regional berarti objek-objek yang dimiliki oleh wajib pajak tersebut berada dalam wilayah satu kabupaten/kota. Berdasarkan Undang-undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) Pasal 77 ayat 4 dan ayat 5 besarnya NJOPTKP ditetapkan paling rendah sebesar Rp.10.000.000 untuk setiap wajib pajak dan ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

2.4.10 Penerbitan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Surat Ketetapan Pajak, dan Surat Tagihan Pajak

Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB atau yang disingkat dengan SPPT PBB merupakan surat pemberitahuan kepada wajib pajak

yang berisi keterangan tentang luas tanah dan/atau bangunan, kelas tanah dan/atau bangunan serta besarnya pajak terutang yang harus dibayar oleh wajib pajak. Penerbitan SPPT PBB melalui beberapa tahapan sebagai berikut :

1. Perekaman data dan validasi

Dari hasil pendataan yaitu berupa formulir SPOP/LSPOP yang telah diisi secara jelas, benar, lengkap, dan ditandatangani oleh subjek pajak atau kuasanya, kemudian dilakukan perekaman ke dalam program komputer. Hasil perekaman ini merupakan suatu daftar yang disebut Daftar Hasil Rekaman yang berisikan data objek dan subjek pajak lengkap sampai dengan besarnya PBB terutang. Perekaman data SPOP/LSPOP biasanya dilakukan oleh petugas operator data entry yang terdiri dari beberapa orang etugas yang dikoordinir oleh seorang petugas operator console.

Daftar Hasil Rekaman ini kemudian divalidasi. Pekerjaan validasi dilakukan oleh petugas validasi yang berbeda dengan petugas entry data. Validasi dilakukan dengan mencocokkan daftar hasil rekaman dengan isian yang ada di formulir SPOP/LSPOP. Apabila terdapa ketidakcocokan maka daftar hasil rekaman akan dikembalikan ke petugas entry data untuk diperbaiki kembali atau diadakan perekaman kembali data yang belum sesuai.

2. Penerbitan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB

Setelah pekerjaan validasi Daftar Hasil Rekaman selesai tuntas, dalam arti tidak terdapat lagi kesalahan dalam rekaman data, maka Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB (SPPT PBB) dapat diterbitkan. Penerbitan surat ini secara massal biasanya pada awal tahun anggaran.

Sedangkan surat ketetapan pajak atau disingkat SKP merupakan surat ketetapan yang diterbitkan karena wajib pajak tidak mengembalikan SPOP/LSPOP setelah menerima surat teguran atau mengembalikan SPOP/LSPOP namun setelah terbit SPPT PBB dan diadakan pemeriksaan ternyata tidak benar. Maka Direktorat Jendral Pajak dapat menerbitkan Surat Tagihan Pajak PBB (STP PBB) apabila setelah jatuh tempo pembayaran SPPT ataupun SKP, wajib pajak belum melakukan pembayaran PBB terutang.

2.4.11 Keberatan, Banding dan Pengurangan PBB

1. Keberatan

Mengajukan keberatan apabila wajib pajak mendapatkan kesalahan data di dalam SPPT yang diterimanya misalnya kesalahan luas tanah, luas bangunan, klasifikasi tanah maupun bangunan. Pada dasarnya keberatan yang diajukan oleh wajib pajak mengandung arti bahwa wajib pajak tidak sependapat

dengan fiskus (aparatur pajak) atas isi SPPT PBB atau SKP PBB karena tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya mengenai :

- a. Luas objek bumi dan bangunan; klasifikasi/NJOP bumi dan bangunan
- b. Terdapat perbedaan penafsiran undang-undang dan peraturan perundang-undangan misalnya: penetapan subjek pajak sebagai wajib pajak, objek pajak seharusnya tidak kena PBB, penerapan NJKP (20% atau 40%), Standar Investasi Tanaman (SIT) untuk sektor perkebunan, biaya eksploitasi untuk sektor pertambangan, penentuan saat pajak terutang, tanggal jatuh tempo pembayaran, dan lain-lain.

Tata cara pengajuan keberatan diatur sebagai berikut :

- a. Keberatan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia kepada Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang menerbitkan SPPT dan SKP dengan menyatakan alasan keberatan secara jelas disertai bukti dan data yang mendukung
- b. Keberatan diajukan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT atau SKP oleh wajib pajak, kecuali apabila wajib pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan luar kekuasaan
- c. Apabila ternyata batas waktu 3 (tiga) bulan tersebut tidak dapat dipenuhi oleh wajib pajak karena keadaan di luar kekuasaannya (*force major*), Kepala Kantor Pelayanan Pajak

Bumi dan Bangunan masih dapat mempertimbangkan dan meminta wajib pajak untuk melengkapi persyaratan tersebut dalam batas waktu tertentu.

- d. Tanda penerimaan surat keberatan yang diberikan oleh pejabat Direktorat Jenderal Pajak yang ditunjuk untuk itu atau tanda pengiriman surat keberatan melalui pos tercatat menjadi tanda bukti penerimaan surat keberatan tersebut untuk kepentingan wajib pajak
- e. Direktur Jenderal Pajak melalui Kantor Pelayanan PBB akan menerbitkan Surat Keputusan atas keberatan tersebut selamalamanya 12 (dua belas) bulan sejak pengajuan keberatan diterima
- f. Sebelum surat keputusan diterbitkan, wajib pajak dapat menyampaikan alasan tambahan atau penjelasan tertulis
- g. Keputusan Direktur Jenderal Pajak atas keberatan dapat berupa menolak, menerima sebagian, menerima seluruhnya, atau menambah besarnya pajak terutang
- h. Apabila dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan telah lewat dan Direktur Jenderal Pajak tidak member satu keputusan, keberatan tersebut dianggap diterima
- i. Pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayar pajak

2. banding

Wajib pajak yang tidak setuju atas keputusan keberatan yang diterima Direktorat Jenderal Pajak dapat mengajukan banding ke pengadilan pajak. Pengajuan permohonan banding diajukan paling lama dalam waktu 3 (tiga) bulan sejak diterimanya surat keputusan keberatan dari Direktorat Jendral Pajak, kecuali wajib pajak dapat menunjukkan bukti bahwa jangka waktu tersebut terlampaui karena diluar kekuasannya. Sama halnya dengan pengajuan keberatan, permohonan banding juga diajukan untuk setiap satu surat keputusan keberatan, satu surat permohonan banding. Permohonan banding dari wajib pajak dip roses dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak diterimannya permohonan tersebut. Apabila jangka waktu duabelas bulan terlampaui, maka permohonan banding dari wajib pajak dianggap dikabulkan.

Bagi pihak-pihak yang tidak puas atas putusan banding yang diputuskan oleh Pengadilan Pajak dapat mengajukan permohonan peninjauan kembali kepada Mahkamah Agung. Alasan untuk mengajukan peninjauna kembali antara ain karena terdapat bukti tertulis baru yang penting dan bersifat menentukan, yang apabila diketahui pada tahap persidangan di Pengadilan Pajak akan menghasilakn putusan yang berbeda. Permohonan ini diajukan

dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari kerja terhitung sejak ditemukan bukti tertulis baru tersebut.

3. Pengurangan

Didalam Undang-undang PBB ketentuan mengenai pengurangan PBB diatur dalam Pasal 19 dimana Menteri Keuangan dapat memberikan pengurangan pajak yang terhutang karena kondisi tertentu objek pajak yang ada hubungannya dengan subjek pajak dan/atau karena sebab-sebab tertentu lainnya dan juga dalam hal objek pajak terkena bencana alam atau sebab lain yang luar biasa.

Selanjutnya ketentuan mengenai pemberian pengurangan pajak ini diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 110/PMK/03/2009 tanggal 17 Juni 2009. Didalam peraturan ini yang dimaksud dengan kondisi tertentu objek pajak yang ada hubungannya dengan subjek pajak dan/atau Karen sebab-sebab tertentu antara lain :

- a. Objek pajak yang dikuasai, dimiliki atau dimanfaatkan oleh wajib pajak veteran pejuang dan pebela kemerdekaan, termasuk janda/dudanya.
- b. Objek pajak berupa lahan pertanian/ perkebunan/ perikanan/ peternakan/ yang hasilnya sangat terbatas yang wajib pajaknya orang pribadi yang berpenghasilan rendah

- c. Objek pajak yang wajib pajaknya orang pribadi yang penghasilannya semata-mata berasal dari pensiunan sehingga kewajiban PBBnya sulit dipenuhi
- d. Objek pajak yang wajib pajaknya orang pribadi yang berpenghasilan rendah sehingga kewajiban PBBnya sulit dipenuhi
- e. Objek pajak yang wajib pajaknya orang pribadi berpenghasilan rendah yang Nilai Jua Objek Pajak per meter persegiya meningkat akibat perubahan lingkungan dan dampak positif pembangunan
- f. Objek pajak yang wajib pajaknya adalah wajib pajak badan yang mengalami kerugian dan kesulitan likuiditas tahun pajak sebelumnya, sehingga tidak dapat memenuhi kewajiban rutin perusahaan.

Besarnya pengurangan untuk kondisi objek pajak seperti tersebut di atas dapat diberikan pengurangan yang besarnya maksimum 75%, kecuali bagi veteran pejuang kemerdekaan dan veteran pembela kemerdekaan yang diberi gelar kehormatan maka mereka diberi pengurangan sebesar 75%.

Selanjutnya terhadap objek pajak yang terkena bencana alam seperti gempa bumi, banjir, tanah longsor atau sebab-sebab lain yang luar biasa seperti kebakaran, kekeringan, wabah penyakit dan hama tanaman dapat diberikan pengurangan maksimum 100%

tergantung kondisi setelah terjadi bencana atau sebab-sebab lain yang luar biasa tersebut.

2.4.12 Restitusi (pengembalian kelebihan bayar) dan Imbalan Bunga

1. Restitusi

Tata cara pengembalian kelebihan bayar (restitusi) diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 16/PMK.03/2011 tanggal 24 Januari 2011 tentang Tata Cara Pembayaran Kembali Kelebihan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan.

Kelebihan pembayaran PBB dapat dikembalikan dalam hal terdapat::

- a. PBB yang lebih bayar karena diterbitkan Surat Keputusan Kelebihan Pembayaran PBB (SKKP PBB)
- b. PBB yang lebih bayar karena diterbitkan Surat Keputusan Keberatan, Putusan banding, atau Putusan peninjauan kembali oleh Mahkamah Agung
- c. PBB yang lebih bayar karena diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Pengurangan
- d. PBB yang lebih bayar karena diterbitkan Surat Keputusan Pengurangan Denda Administrasi
- e. PBB yang lebih bayar karena diterbitkan Surat Keputusan Pembetulan PBB

- f. PBB yang lebih bayar karena diterbitkan Surat Keputusan Pengurangan Sanksi dan Administrasi atau Surat Keputusan Penghapusan Sanksi Administrasi
- g. PBB yang lebih bayar karena diterbitkan Surat Keputusan Pengurangan Surat Ketetapan Pajak PBB atau Surat Keputusan Pembatalan Surat Ketetapan Pajak PBB
- h. PBB yang lebih bayar karena diterbitkan Surat Keputusan Pengurangan Surat Tagihan Pajak PBB atau Surat Keputusan Pembatalan Surat Tagihan Pajak PBB

Wajib pajak akan mengajukan restitusi harus mengajukan permohonan secara tertulis dalam bahasa Indonesia kepada Direktur Jendral Pajak melalui Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama yang wilayahnya meliputi letak tanah dan bangunan.

2. Imbalan Bunga

Sebab-sebab adanya imbalan bunga kepada wajib pajak adalah sebagai berikut :

- a. Keterlambatan penerbitan Surat Keputusan Kelebihan Pembayaran PBB (SKKP PBB). Imbalan bunga yang diberikan adalah sebesar 2% sebulan yang dihitung sejak berakhirnya masa 12 (dua belas) bulan setelah permohonan diterima sampai dengan terbitnya SKKP PBB.
- b. Keterlambatan penerbitan Surat Perintah Membayar Kelebihan Pembayaran PBB (SPMKP PBB). Paling lambat satu bulan

setelah terbit SKKP PBB maka harus diterbitkan SPMKP PBB. Apabila penerbitan SPMKP PBB ini terlambat maka kepada wajib pajak imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan uang dihitung sejak berakhirnya satu bulan dari terbitnya SKKP PBB sampai dengan terbitnya SPMKP PBB

- c. Adanya kelebihan pembayaran PBB karena permohonan keberatan atau permohonan banding dikabulkan seluruhnya atau sebagian. Imbalan bunga diberikan kepada wajib pajak sebesar 2% (dua persen) per bulan maksimum 24 (dua puluh empat) bulan yang dihitung sejak pembayaran yang menyebabkan kelebihan bayar sampai dengan terbit Surat Keputusan Keberatan atau Putusan banding
- d. Kelebihan pembayaran sanksi administrasi karena pengurangan atau penghapusan sebagai akibat diterbitkan Keputusan Keberatan atau putusan banding. Imbalan bunga diberikan sebesar 2% (dua persen) per bulan maksimum untuk masa 24 (dua puluh empat) bulan sejak pembayar yang mengakibatkan kelebihan pembayaran sampai dengan terbitnya Keputusan Pengurangan atau Penghapusan Sanksi Administrasi

2.4.13 Sanksi Administrasi dan Sanksi Pidana

Pihak-pihak yang berkaitan dengan PBB (pejabat atau aparatur, wajib pajak, maupun pihak lain) yang melakukan pelanggaran akan

dikenakan sanksi. Sanksi yang diberikan kepada pihak-pihak tersebut dapat berupa sanksi administrasi dan sanksi pidana.

Pejabat yang dalam jabatannya atau tugasnya berkaitan secara langsung dengan objek pajak (terdiri atas Camat sebagai pembuat akta tanah, Notaris/pejabat pembuat akta tanah) wajib :

- a. Menyampaikan laporan bulanan mengenai semua mutasi dan perubahan keadaan objek pajak secara tertulis kepada Direktorat Jenderal Pajak yang wilayah kerjanya meliputi letak objek pajak.
- b. Member keterangan yang diperlukan atas permintaan Direktorat Jenderal Pajak.

Bagi pejabat yang tidak memenuhi kewajiban seperti ini keterangan diatas maka akan dikenakan sanksi menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Secara khusus , apabila pejabat yng bersangkutan tidak memperlihatkan atau tidak menyampaikan dokumen yang diperlukan dan tidak menunjukkan data atau tidak menyampaikan keterangan yang diperlukan, maka dipidana selama-lamanya 1 (satu) tahun atau denda setinggi-tingginya Rp.2.000.000 (dua juta rupiah).

Bagi wajib pajak yang karena *kealpaannya* sehingga menimbulkan kerugian pada negara, dalam hal :

- a. Tidak mengembalikan SPOP
- b. Mengembalikan SPOP tetapi isinya tidak benar atau tidak lengkap

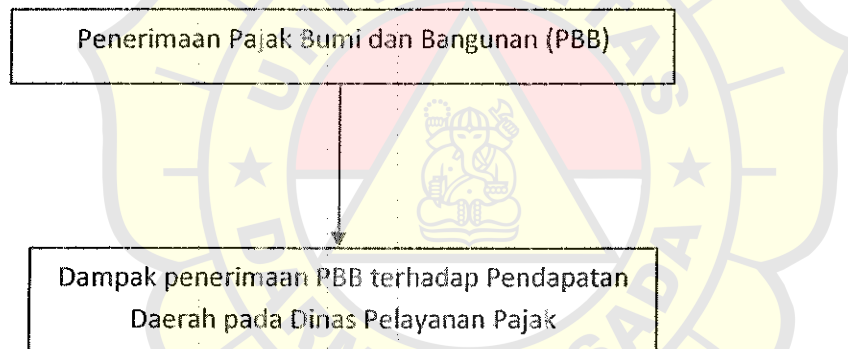
Bagi wajib pajak yang karena sengaja sehingga menimbulkan kerugian pada negara, dalam hal :

- a. Tidak mengembalikan SPOP
- b. Mengembalikan SPOP tetapi isinya tidak benar atau tidak lengkap
- c. Memperlihatkan surat palsu atau dokumen palsu
- d. Tidak memperlihatkan surat atau dokumen yang diperlukan
- e. Tidak menyampaikan keterangan yang diperlukan

Maka mendapat sanksi pidana kurungan selama-lamanya 2 (dua) tahun atau denda setinggi-tingginya 5 (lima) kali pajak yang terutang.

2.5 Kerangka Berfikir

Gambar 1



Sumber : Buku pajak bumi dan bangunan dalam tataran praktis

Drs. Darwin

Penerimaan pajak bumi dan bangunan adalah pembayaran/penyetoran PBB dalam 1 (satu) tahun oleh wajib pajak bumi dan bangunan tahun di bank/pos yang telah ditunjuk oleh Menteri Keuangan dan telah mendapatkan Nomor Transaksi penerimaan Negara serta telah dilakukan rekonsiliasi oleh Direktorat Jenderal Perbendaharaan. Dalam APBD, penerimaan pajak bumi dan bangunan dimasukkan kedalam kelompok penerimaan daerah dari bagi hasil pajak. Ini berdasarkan pada UU No 28 Tahun 2009 tentang pajak daerah

dan retribusi daerah yang baru, bahwa selama ini PBB merupakan pajak pusat namun hampir seluruh penerimaannya diserahkan kepada daerah. Tujuan pengalihan pengelolaan PBB menjadi pajak daerah sesuai dengan undang-undang pajak daerah dan retribusi daerah yaitu: Untuk meningkatkan akuntabilitas penyelenggaraan otonomi daerah memberikan peluang baru kepada daerah untuk mengenakan pungutan baru (menambah jenis pajak daerah dan retribusi daerah), memberikan kewenangan yang lebih besar dalam perpajakan dan retribusi dengan memperluas basis pajak daerah, memberikan kewenangan kepada daerah dalam penetapan tarif pajak daerah dan menyerahkan fungsi pajak sebagai instrumen penganggaran dan pengaturan pada daerah. Untuk pajak bumi dan bangunan (PBB) sektor perkebunan, perhutanan dan pertambangan masih merupakan pajak pusat. Dengan dijadikannya PBB perdesaan dan perkotaan menjadi pajak daerah pada Dinas Pelayanan Pajak Provinsi DKI Jakarta diharapkan penerimaan pajak jenis ini memiliki dampak signifikan untuk pendapatan asli daerah (PAD).