

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Tinjauan Pajak

2.1.1 Pengertian Pajak

Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (sehingga dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat balas jasa secara langsung. Pajak dipungut berdasarkan norma-norma hukum guna menutup biaya produksi barang-barang dan jasa kolektif untuk mencapai kesejahteraan umum.

Jadi, Pajak merupakan hak prerogatif pemerintah, iuran wajib yang dipungut oleh pemerintah dari masyarakat (wajib pajak) untuk menutupi pengeluaran rutin negara dan biaya pembangunan tanpa balas jasa yang dapat ditunjuk secara langsung berdasarkan undang-undang.

Ada bermacam-macam batasan atau definisi tentang pajak menurut para ahli diantaranya adalah :

Rochmat Soemitro (2009,1) menyatakan : “pajak adalah iuran rakyat kepada Kas Negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontra prestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.”

Waluyo (2008,2) menyatakan : “Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-

pengeluaran umum berhubung dengan tugas Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.”

Pajak menurut Pasal 1 UU No.28 Tahun 2007 tentang Ketentuan umum dan tata cara perpajakan adalah “kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang Undang, dengan tidak mendapat timbal balik secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Dari definisi tersebut, dapat diuraikan beberapa unsur pajak, antara lain :

1. Pajak merupakan iuran dari rakyat kepada negara.
2. Yang berhak memungut pajak adalah negara, baik melalui pemerintah pusat maupun pemerintah daerah.
3. Iuran yang dibayarkan berupa uang, bukan barang.
4. Pajak dipungut berdasarkan Undang-undang. Sifat pemungutan pajak adalah dipaksakan berdasarkan kewenangan yang diatur oleh Undang-undang beserta aturan pelaksanaannya.
5. Tidak ada kontraprestasi secara langsung oleh pemerintah dalam pembayaran pajak.
6. Digunakan untuk membiayai pengeluaran negara.

2.1.2 Fungsi Pajak

Terdapat beberapa fungsi pajak, antara lain yaitu :

1. Fungsi Penerimaan (*Budgeter*)

Sebagai alat (sumber) untuk memasukkan uang sebanyak-banyaknya ke dalam kas negara dengan tujuan untuk membiayai pengeluaran negara, yaitu pengeluaran rutin dan pembangunan.

2. Fungsi Mengatur (*Regular*)

Sebagai alat untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu diluar bidang keuangan, misalnya bidang ekonomi, politik, budaya, pertahanan keamanan, seperti :

- a. Mengadakan perubahan-perubahan tarif.
- b. Memberikan pengecualian-kecualian, keringanan-keringanan atau sebaliknya, yang ditunjukkan kepada masalah tertentu.

2.1.3 Syarat Pemungutan Pajak

Agar pemungutan pajak tidak menimbulkan hambatan atau perlawanan, maka menurut Waluyo (2008:20) pemungutan pajak harus memenuhi syarat sebagai berikut :

1. Pemungutan pajak harus adil (syarat keadilan)

Sesuai dengan tujuan hukum, yakni mencapai keadilan. Undang-undang dan pelaksanaan pemungutan harus adil. Adil dalam perundang-undangan diantaranya mengenakan pajak secara umum dan merata, serta disesuaikan dengan kemampuan masing-masing. Sedang adil dalam pelaksanaannya yakni dengan memberikan hak

bagi wajib pajak untuk mengajukan keberatan, penundaan dalam pembayaran dan mengajukan banding kepada pertimbangan Pajak.

2. Pemungutan pajak harus berdasarkan undang-undang (syarat yuridis)

Di Indonesia, pajak diatur dalam UUD 1945 pasal 23 ayat 2. Hal ini memberikan jaminan hukum untuk menyatakan keadilan, baik Negara maupun warganya.

3. Tidak mengganggu perekonomian (syarat ekonomi)

Pemungutan tidak boleh mengganggu kelancaran kegiatan produksi maupun perdagangan, sehingga tidak menimbulkan kelesuan perekonomian masyarakat.

4. Pemungutan pajak harus efisien (syarat finansial)

Sesuai fungsi budgetair, biaya pemungutan pajak harus dapat ditekan sehingga lebih rendah dari hasil pemungutannya.

5. Sistem pemungutan pajak harus sederhana

Sistem pemungutan sederhana akan memudahkan dalam mendorong masyarakat untuk memenuhi kewajiban perpajakannya. Syarat ini telah dipenuhi oleh undang-undang perpajakan yang baru.

2.1.4 Sistem Pemungutan Pajak

1. *Self Assessment System*

Self Assessment System adalah suatu sistem pemungutan pajak, yang wajib pajak menentukan sendiri jumlah pajak yang terutang sesuai dengan ketentuan undang-undang perpajakan. Dalam tata cara ini

kegiatan pemungutan pajak diletakkan kepada aktivitas masyarakat sendiri, yang wajib pajak diberi kepercayaan untuk :

- a. Menghitung sendiri pajak yang terutang.
- b. Memperhitungkan sendiri pajak yang terutang.
- c. Membayar sendiri jumlah pajak yang harus dibayar.
- d. Melaporkan sendiri jumlah pajak yang terutang.

Tata cara ini berhasil dengan baik kalau masyarakat sendiri mempunyai pengetahuan dan disiplin pajak yang tinggi.

Cirri-ciri sistem *self assessment* adalah :

- a. Adanya kepastian hukum.
- b. Sederhana perhitungannya.
- c. Mudah pelaksanaannya.
- d. Lebih adil dan merata.
- e. Perhitungan pajak dilakukan oleh wajib pajak.

2. *Official Assesment*

Official Assesment adalah suatu sistem pemungutan pajak, yang aparatur perpajakan mengatur sendiri (di luar wajib pajak) jumlah pajak yang terutang.

Dalam sistem ini inisiatif dan kegiatan dalam menghitung dan pemungutan pajak sepenuhnya ada pada aparatur perpajakan.

Sistem ini akan berhasil dengan baik kalau aparatur perpajakan baik kualitas maupun kuantitasnya telah memenuhi kebutuhan.

3. *Withholding System*

Withholding System adalah suatu system pemungutan pajak, yang perhitungan besarnya pajak yang terutang oleh seorang wajib pajak dilakukan oleh pihak ketiga.

Untuk mencapai target penerimaan, Pemerintah telah melakukan berbagai perubahan diantaranya yaitu reformasi perpajakan (*Tax Reform*), langkah tersebut diawali pada tahun 1984. Program ini telah mengubah sistem perpajakan Indonesia, dari *Official Assessment* menjadi *Self Assessment* yang digunakan saat ini.

Agar pelaksanaan sistem *Self Assessment* dapat berjalan dengan baik, maka keterbukaan dan penegakan hukum (*Law Enforcement*) menjadi hal yang sangat penting. Disini peran aktif wajib pajak dalam melaksanakan hak dan kewajiban perpajakannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan demikian peningkatan pendapatan negara dari sektor pajak dapat meningkat.

2.1.5 Jenis Pajak

Di Indonesia pajak dikelompokkan menurut beberapa kategori, yaitu menurut golongannya, menurut sifatnya dan menurut lembaga pemungutnya.

1. Jenis Pajak Menurut Golongannya

- a. Pajak langsung, yaitu pajak yang pembebanannya tidak dapat dilimpahkan kepada pihak lain. Contoh: PPh

- b. Pajak Tidak Langsung, yaitu pajak yang pembebanannya dapat dilimpahkan ke pihak lain. Contoh : PPN

2. Jenis Pajak menurut Sifatnya

- a. Pajak Subjektif, yaitu pajak yang didasarkan atas keadaan subjeknya, memperhatikan keadaan diri wajib pajak yang selanjutnya dicari syarat obyektifnya (memperhatikan keadaan wajib pajak) . Contoh : PPh
- b. Pajak objektif, yaitu pajak yang berpangkal pada objeknya, tanpa memperhatikan diri wajib pajak. Contoh : PBB, PPN

3. Jenis Pajak Menurut Lembaga Pemungutnya

- a. Pajak Negara (pajak pusat), yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai pengeluaran negara. Contoh : PPh, PPN, PPnBM
- b. Pajak Daerah, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai pengeluaran daerah. Contoh : pajak kendaraan bermotor (PKB).

2.2 Tinjauan Pajak Bumi dan Bangunan

2.2.1 Dasar Hukum PBB

Dasar hukum Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Undang-undang No. 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 12 Tahun 1994.

Asas Pajak Bumi dan Bangunan :

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

Undang-undang dan Peraturan serta Keputusan-keputusan yang mengatur pemungutan PBB :

1. Undang-undang No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 12 Tahun 1994.
2. Peraturan Pemerintah No. 46 Tahun 1985 tentang persentase Nilai Jual Kena Pajak pada Pajak Bumi dan Bangunan.
3. Keputusan Menteri keuangan No. 1002/KMK.04/1985 tentang tata cara pendaftaran objek Pajak Bumi dan Bangunan.
4. Keputusan Menteri Keuangan No. 1003/KMK.04/1985 tentang penentuan klasifikasi dan besarnya Nilai Jual Objek Pajak sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.
5. Keputusan Menteri Keuangan No. 1006/KMK.04/1985 tentang tata cara penagihan Pajak Bumi dan Bangunan dan penunjukan pejabat yang berwenang mengeluarkan surat paksa.
6. Keputusan Menteri Keuangan No. 1007/KMK.04/1985 tentang pelimpahan wewenang penagihan Pajak Bumi dan Bangunan kepada

Gubernur Kepala Daerah Tingkat I dan/atau Bupati/Walikota Madya Kepala Daerah Tingkat II.

7. Keputusan Gubernur KDKI Jakarta No. 186 Tahun 1989 tentang petunjuk pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di wilayah DKI Jakarta.
8. Peraturan pelaksanaan lainnya.

2.2.2 Pengertian PBB

Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak negara yang dikenakan terhadap bumi dan bangunan (UU No. 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 12 Tahun 1994), merupakan pajak yang bersifat kebendaan atau pajak yang bersifat objektif dalam arti besarnya pajak yang terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah dan atau bangunan. Keadaan subjek pajak (siapa yang membayar pajak) tidak ikut menentukan besarnya pajak yang terutang.

2.2.3 Objek Pajak Bumi dan Bangunan

Sebagaimana yang tercantum dalam pengertian Pajak Bumi dan Bangunan maka yang menjadi objek pajak adalah bumi dan bangunan.

1. **Bumi** : Permukaan bumi (tanah dan perairan) dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman (termasuk rawa-rawa tambak perairan) serta laut Wilayah

Republik Indonesia. Contoh : sawah, ladang, kebun, tanah, pekarangan, tambang, dll.

2. **Bangunan** : Konstruksi teknik yang ditanamkan atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan untuk tempat tinggal, tempat usaha, dan tempat yang diusahakan. Yang dimaksud dengan bangunan meliputi :

- a. Jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan, seperti hotel, pabrik, dan emplasmenya, dan lain-lain yang merupakan satu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut.
- b. Jalan tol.
- c. Kolam renang.
- d. Pagar mewah, taman mewah.
- e. Tempat olahraga
- f. Galangan kapal/dermaga
- g. Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak.
- h. Fasilitas lain yang memberikan manfaat.

2.2.4 Objek PBB yang Dikecualikan

Pada dasarnya semua tanah dan bangunan yang berada di wilayah negara kita ini bisa dimasukkan sebagai “objek Pajak”. Namun terhadap tanah dan bangunan tertentu dapat dikecualikan atau tidak dikenakan pungutan Pajak Bumi dan Bangunan. Adapun objek pajak atau tanah dan

bangunan yang dikecualikan/tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan itu adalah sebagai berikut :

1. Objek yang digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum dibidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional yang tidak dimaksudkan memperoleh keuntungan, seperti pesantren atau sejenisnya, mesjid, gereja, tanah wakaf, rumah sakit pemerintah, sekolah/madrasah, panti asuhan, candi, dan lain-lain.
2. Objek yang digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala atau yang sejenis dengan itu seperti musium.
3. Objek yang merupakan hutan lindung, suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa dan tanah negara yang belum dibebani sesuatu hak dan lain-lain.
4. Objek yang digunakan oleh perwakilan diplomatik atau konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik. Artinya bila tanah/gedung perwakilan RI dinegara tertentu tidak dikenai PBB, hal yang sama kita perlakukanterhadap tanah/gedung negara tersebut yang ada disini.
5. Objek yang digunakan oleh perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

2.2.5 Subjek Pajak Bumi dan Bangunan

Subjek pajak adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata :

1. Mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau
2. Memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau
3. Memiliki, menguasai atas bangunan, dan/atau
4. Memperoleh manfaat atas bangunan.

Hal ini berarti bahwa tanda pembayaran/pelunasan pajak bukan merupakan bukti kepemilikan. Pajak Bumi dan Bangunan 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.

2.2.6 Hak-Hak yang Dimiliki Oleh Wajib Pajak

1. Pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan

Jika wajib pajak tidak sanggup/tidak mampu membayar PBB dengan alasan seperti tidak mampu, dan lain sebagainya dapat memohon pengurangan ke KPBB atau KPP Pratama. Surat permohonan pengurangan Pajak disampaikan selambat-lambatnya 3 bulan sejak diterima SPPT PBB. Jika dalam 3 bulan sejak permohonan pengurangan diterima belum ada jawaban, maka permohonan wp dianggap diterima / dikabulkan. Permohonan pengurangan pajak

bumi dan bangunan tidak mengurangi atau menunda waktu pembayaran atau pelunasan PBB.

2. Keberatan Pajak Bumi Dan Bangunan

Bila menurut wajib pajak ada yang tidak sesuai antara data seperti NJOP, luas tanah dan atau bangunan pada SPPT yang diterimanya, maka dapat mengajukan keberatan ke KP PBB atau KPP Pratama. Surat pengajuan atas keberatan wajib pajak atas SPPT yang diterima paling lambat diajukan 3 bulan sejak SPPT PBB diterima WP. KPBB / KPP Pratama memiliki batas waktu 12 bulan atas keberatan wajib pajak atas SPPT yang diterima. Jika dalam tempo 12 bulan tidak ada jawaban maka keberatan WP dianggap diterima / dikabulkan.

2.2.7 Tarif Pajak Bumi dan Bangunan

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994, Pajak Bumi dan Bangunan mempunyai tarif tunggal (*single tarif*) sebesar 0,5% dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Untuk menghitung nilai pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan / PBB dilakukan dengan cara mengalikan tarif efektif dengan nilai jual obyek pajak setelah dikurangi Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP). Besarnya Pajak Bumi dan Bangunan yang harus dibayar setiap tahunnya bisa jadi berfluktuatif, tergantung dari ada tidaknya kenaikan atau penurunan harga jual properti tersebut yang tercermin dari naik-turunnya NJOP

yang tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan.

2.2.8 Dasar Pengenaan PBB

Yang menjadi Dasar pengenaan PBB adalah "Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)" yang mempunyai pengertian sebagai berikut :

1. Harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli.
2. NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau nilai jual objek pajak pengganti.

Berdasarkan pengertian NJOP tersebut terdapat 3 pendekatan penilaian yang dapat dilakukan untuk menentukan besarnya NJOP yaitu :

1. Pendekatan Data Pasar yaitu menentukan nilai suatu objek (properti) dengan jalan membandingkan objek yang dinilai dengan objek lain yang sejenis yang telah diketahui nilai jualnya.
2. Pendekatan Biaya yaitu menentukan nilai suatu objek (properti) dengan jalan menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek tersebut.
3. Pendekatan Pendapatan yaitu menentukan nilai suatu objek (properti) dengan jalan mengkapitalisasikan pendapatan bersih dari objek tersebut dengan suatu tingkat kapitalisasi tertentu.

NJOP ditetapkan oleh Menteri Keuangan setiap 3 tahun, kecuali daerah tertentu setiap tahun sesuai dengan perkembangan sosial dan ekonomi setempat.

2.3 Mekanisme Menghitung PBB

2.3.1 Dasar Perhitungan PBB

Yang menjadi dasar perhitungan PBB adalah Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) yaitu suatu persentase tertentu dari nilai jual sebenarnya. Berdasarkan UU PBB, NJKP ditentukan serendah-rendahnya 20% (dua puluh persen) dan setinggi-tingginya 100% (seratus persen) dari NJOP. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2002 tanggal 13 Mei 2002 ditetapkan bahwa besarnya NJKP ditetapkan sebesar :

1. Objek pajak perkebunan, kehutanan dan pertambangan sebesar 40 % (empat puluh persen) dari Nilai jual Objek Pajak.
2. Objek pajak lainnya :
 - a. Sebesar 40 % (empat puluh persen) dari Nilai Jual Objek Pajak apabila Nilai Jual Objek Pajaknya Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) atau lebih.
 - b. Sebesar 20 % (dua puluh persen) dari Nilai Jual Objek Pajak apabila Nilai Jual Pajak Objeknya kurang dari Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah).

2.3.2 Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), yaitu harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Apabila tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.

Yang dimaksud dengan :

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

2.3.3 Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)

Di dalam pengenaan PBB terdapat suatu batas minimal NJOP yang menurut ketentuan UU tidak dikenakan pajak yang disebut Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP). Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No: 201/KMK.04/2000 tanggal 6 Juni 2002 ditetapkan batas NJOPTKP maksimum sebesar Rp 12.000.000,- (dua belas juta rupiah) per Wajib Pajak dan ditetapkan secara regional. Besarnya NJOPTKP untuk setiap daerah kabupaten/kota, ditetapkan oleh Kepala Kanwil Ditjen Pajak atas nama Menteri Keuangan berdasarkan pendapat Pemda setempat. Apabila seorang wajib pajak memiliki beberapa objek pajak, maka yang diberikan NJOPTKP hanya salah satu objek pajak yang mempunyai nilai jual paling besar. Sedangkan objek pajak lainnya tetap dikenakan secara penuh tanpa dikurangi dengan NJOPTKP.

2.3.4 Cara Menghitung PBB

Dari beberapa parameter yang telah disebutkan di atas maka besarnya PBB terutang dapat dihitung dengan menggunakan formula :

$$\begin{aligned}
 \text{PBB} &= \text{Tarif} \times \text{NJKP} \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP}) \\
 &= 0,5\% \times 20\% \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP}) \\
 &= 0,5\% \times 40\% \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})
 \end{aligned}$$

2.3.5 Contoh Perhitungan PBB

1. Amir memiliki tanah dan bangunan dengan rincian sebagai berikut :

Luas tanah : 500m²; nilai tanah : Rp. 90.000.000,-

Luas bangunan : 150m²; nilai bangunan : Rp.37.500.000,-

Hitung besarnya PBB atas tanah dan bangunan Pak Amir tersebut apabila NJOPTKP sebesar Rp.10.000.000,-

Jawab :

Nilai tanah per m² = $\text{Rp.}90.000.000/500 = \text{Rp.}180.000,- \rightarrow$ konversi

\rightarrow kelas A.26 : NJOP = Rp.200.000,-/m²

Nilai bangunan per m² = $\text{Rp.}37.500.000/150 = \text{Rp.}250.000,-$

\rightarrow konversi \rightarrow kelas A.11 : NJOP = Rp.225.000,-/m²

NJOP tanah : $500 \times \text{Rp.}200.000,- = \text{Rp.}100.000.000,-$

NJOP bangunan : $150 \times \text{Rp.}225.000,- = \text{Rp.} 33.750.000,-$

NJOP tanah dan bangunan = Rp.133.750.000,-

NJOPTKP = Rp. 10.000.000,-

NJOP untuk perhitungan PBB = Rp.123.750.000,-

PBB = $0,5\% \times 20\% \times \text{Rp.}123.750.000,- = \text{Rp.} 123.750,-$

2. Asiong seorang pedagang memiliki properti harta tetap dengan rincian sebagai berikut :

Luas tanah : 500m²; nilai tanah : Rp.1.750.000.000,-

Luas bangunan : 400m²; nilai bangunan : Rp.600.000.000,-

Hitung besarnya PBB atas properti Asiong tersebut bila NJOPTKP sebesar Rp.10.000.000,-

Jawab :

Nilai tanah per m² = Rp.1.750.000.000/500 = Rp.3.500.000,-

→konversi →kelas B.50 : NJOP = Rp.3.375.000,-/m²

Nilai bangunan per m² = Rp.600.000.000/400 = Rp.1.500.000,-

→konversi →kelas B.20 : NJOP = Rp.1.516.000,-/m²

NJOP tanah : 500 x Rp. 3.375.000,- = Rp.1.687.500.000,-

NJOP bangunan : 400 x Rp.1.516.000,- = Rp. 606.400.000,-

NJOP tanah dan bangunan = Rp.2.293.900.000,-

NJOPTKP = Rp. 10.000.000,-

NJOP untuk perhitungan PBB = Rp.2.283.900.000,-

PBB 0,5% x 40% x Rp.2.283.900.000,- = Rp. 4.567.800,-

3. Ibu Wati memiliki sebuah toko, nilai tanah dan bangunannya beragam dengan rincian sebagai berikut :

Luas tanah 1 : 3.000m²; nilainya : Rp.2.100.000.000,-

Luas tanah 2 : 5.000m²; nilainya : Rp.3.000.000.000,-

Luas bangunan 1 : 1.500m²; nilainya : Rp.375.000.000,-

Luas bangunan 2 : 2.000m²; nilainya : Rp.600.000.000,-

Hitung besarnya PBB atas toko Ibu Wati tersebut apabila NJOPTKP sebesar Rp10.000.000

Jawab :

Luas tanah 1 dan 2 = 8.000m²; nilainya : Rp.5.100.000.000,-

Nilai tanah per m² = Rp.5.100.000.000/8.000 = Rp.637.500,-

→konversi →kelas A.19 : NJOP = Rp.614.000,-/m²

Luas bangunan 1 dan 2 = 3.500m²; nilainya : Rp.975.000.000,-

Nilai bangunan per m² = Rp.975.000.000/3.500 = Rp.278.571,-

→konversi →kelas A.9 : NJOP = Rp.310.000,-/m²

NJOP tanah : 8.000 x Rp.614.000,- = Rp.4.912.000.000,-

NJOP bangunan : 3.500 x Rp.310.000 = Rp.1.085.000.000,-

NJOP tanah dan bangunan = Rp.5.997.000.000,-

NJOPTKP = Rp. 10.000.000,-

NJOP untuk perhitungan PBB = Rp.5.987.000.000,-

PBB = 0,5% x 40% x Rp.5.987.000.000,- = Rp 11.974.000,-

2.3.6 Tahun, Saat dan Tempat Pajak Terutang

1. Tahun Pajak : satu tahun takwin.
2. Saat Pajak Terutang : keadaan objek pajak per 1 januari.
3. Tempat Pajak Terutang :
 - a. wilayah DKI Jakarta dan kabupaten/kota tempat objek pajak.
 - b. kabupaten/kota tempat objek pajak.

2.4 Pendaftaran dan Pendataan Objek Pajak dan Subjek Pajak

2.4.1 Pendaftaran Objek Pajak dan Subjek Pajak

1. Wajib Pajak Aktif
2. Menggunakan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) yang dapat diperoleh pada :
 - a. Kantor Pelayanan PBB atau KPP Pratama
 - b. Dinas Pendapatan Daerah
 - c. Kantor Camat atau Kantor Lurah
 - d. Tempat lain yang ditunjuk
3. SPOP harus diisi :
 - a. Jelas, benar dan lengkap
 - b. Ditandatangani oleh Wajib Pajak/Kuasanya
4. SPOP dikirim kembali ke KPPBB atau KPP Pratama untuk diproses dengan melampirkan bukti-bukti pendukung, seperti :
 - a. Sketsa/denah objek pajak.
 - b. Fotokopi KTP dan NPWP.
 - c. Fotokopi sertifikat tanah.
 - d. Fotokopi akta jual beli.
 - e. Atau bukti pendukung lainnya.
5. KPPBB (sekarang KPP Pratama) memproses SPOP
6. Meneliti data isian SPOP
7. Meng-entri data isian tersebut
8. Mencetak data keluaran berupa :

- a. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT)
- b. Surat Tanda Terima Setoran (STTS)
- c. Daftar Himpunan Ketetapan Pajak (DHKP)

2.4.2 Pendataan Objek Pajak dan Subjek Pajak

1. Fiskus (Aparat PBB) aktif melakukan pendataan ke lapangan.
2. Alternatif cara pendataan yang digunakan ada 4:
 - a. Pendataan dengan cara penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP.
 - b. Pendataan dengan cara identifikasi objek dan subjek pajak.
 - c. Pendataan dengan cara verifikasi objek dan subjek pajak.
 - d. Pendataan dengan cara pengukuran objek pajak.
3. Alat yang digunakan : SPOP, alat ukur dan alat tulis kantor.
4. Hasil pendataan :
 - a. Peta yang terdiri dari : Peta Blok, Peta Zona Nilai tanah, Peta Kelurahan/Desa
 - b. SPOP yang telah diisi dan ditandatangani WP

Barangsiapa karena kealpaannya :

1. Tidak mengembalikan/menyampaikan SPOP kepada Dirjen Pajak.
2. Menyampaikan SPOP tetapi isinya tidak benar atau tidak lengkap dan/atau melampirkan keterangan yang tidak benar.

Sehingga menimbulkan kerugian pada negara, dipidana dengan pidana kurungan selama-lamanya 6 (enam) bulan atau denda setinggi-tingginya sebesar 2 (dua) kali pajak yang terutang.

Barangsiapa dengan sengaja :

1. Tidak mengembalikan/menyampaikan SPOP ke Dirjen Pajak.
2. Menyampaikan SPOP tetapi isinya tidak benar atau tidak lengkap dan/atau melampirkan keterangan yang tidak benar.
3. Memperlihatkan surat palsu atau dipalsukan atau dokumen lain yang palsu atau dipalsukan seolah-olah benar.
4. Tidak memperlihatkan atau tidak meminjamkan surat atau dokumen lainnya.
5. Tidak menunjukan data atau tidak menyampaikan keterangan yang diperlukan.

Sehingga menimbulkan kerugian pada negara, dipidana dengan pidana penjara selama-lamanya 2 (dua) tahun atau denda setinggi-tingginya sebesar 5 (lima) kali pajak yang terutang.

2.5 Dasar Penagihan Pajak Bumi dan Bangunan

2.5.1 Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT)

Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) adalah Surat Keputusan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan mengenai pajak terutang yang harus dibayar dalam 1 (satu) tahun pajak.

1. Hak Wajib Pajak

- a. Menerima SPPT PBB untuk setiap tahun pajak.
- b. Mendapatkan penjelasan berkaitan dengan penetapan PBB dalam hal Wajib Pajak meminta.
- c. Mengajukan keberatan dan/atau pengurangan.
- d. Mendapatkan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB dari Bank/Kantor Pos dan Giro Tempat Pembayaran PBB yang tercantum pada SPPT, atau
- e. Mendapatkan Resi/struk ATM/bukti pembayaran PBB lainnya (sebagai bukti pelunasan pembayaran PBB yang sah sebagai pengganti STTS) dalam hal pembayaran PBB dilakukan melalui fasilitas ATM/fasilitas perbankan elektronik lainnya, atau
- f. Mendapatkan Tanda Terima Sementara (TTS) dari petugas pemungut PBB Kelurahan/Desa yang ditunjuk resmi dalam hal pembayaran PBB dilakukan melalui petugas pemungut PBB.

2. Kewajiban Wajib Pajak

- a. Mengisi Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) dengan jelas, benar dan lengkap, dan menyampaikan ke KPP Pratama/KP2KP setempat, selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal diterimanya SPOP oleh subjek pajak.
- b. Menandatangani bukti tanda terima SPPT dan mengirimkannya kembali kepada Lurah/Kepala Desa/Dinas Pendapatan

Daerah/KP2KP untuk diteruskan ke KPP Pratama yang menerbitkan SPPT.

- c. Melunasi PBB pada Tempat Pembayaran PBB yang telah ditentukan.

2.5.2 Surat Ketetapan Pajak (SKP)

Surat Ketetapan Pajak (SKP) adalah Surat Keputusan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama yang memberitahukan besarnya pajak yang terutang termasuk denda administrasi, kepada Wajib Pajak (WP). Penerbitan suatu Surat Ketetapan Pajak (SKP) hanya terbatas kepada Wajib Pajak tertentu yang disebabkan oleh ketidakbenaran dalam pengisian SPT atau karena ditemukannya data fiskal yang tidak dilaporkan oleh WP. Terdapat beberapa jenis Surat Ketetapan Pajak (SKP), diantaranya :

- a. Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) Adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak, jumlah kredit pajak, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administrasi dan jumlah yang masih harus dibayar.
- b. Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Tambahan (SKPKBT) Adalah surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan sebelumnya.
- c. Surat Ketetapan Pajak Lebih Bayar (SKPLB) Adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran

pajak karena jumlah kredit pajak lebih besar daripada pajak yang terutang atau tidak seharusnya terutang.

- d. Surat Ketetapan Pajak Nihil (SKPN) Adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah pokok pajak sama besarnya dengan jumlah kredit pajak atau pajak tidak terutang dan tidak ada kredit pajak.

2.5.3 Surat Tagihan Pajak (STP)

Surat Tagihan Pajak (STP) adalah surat yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama untuk melakukan tagihan pajak yang terutang dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) atau Surat Ketetapan Pajak (SKP) yang tidak atau kurang dibayar setelah lewat jatuh tempo pembayaran dan atau denda administrasi. Penerbitan Surat Tagihan Pajak (STP) terjadi apabila :

1. Pajak Penghasilan dalam tahun berjalan tidak atau kurang dibayar.
2. Dari hasil penelitian terdapat kekurangan pembayaran pajak sebagai akibat salah tulis dan/atau salah hitung.
3. Wajib Pajak dikenai sanksi administrasi berupa denda dan/atau bunga.
4. Pengusaha yang telah dikukuhkan sebagai Pengusaha Kena Pajak, tetapi tidak membuat faktur pajak atau membuat faktur pajak, tetapi tidak tepat waktu.
5. Pengusaha yang telah dikukuhkan sebagai Pengusaha Kena Pajak yang tidak mengisi faktur pajak secara lengkap, selain :

- a. Identitas pembeli, atau
 - b. Identitas pembeli serta nama dan tandatangan, dalam hal penyerahan dilakukan oleh Pengusaha Kena Pajak pedagang eceran.
6. Pengusaha Kena Pajak melaporkan faktor pajak tidak sesuai dengan masa penerbitan faktor pajak, atau
 7. Pengusaha Kena Pajak gagal memproduksi dan telah diberikan pengembalian Pajak Masukan.

2.6 Tata Cara Pembayaran dan Penagihan PBB

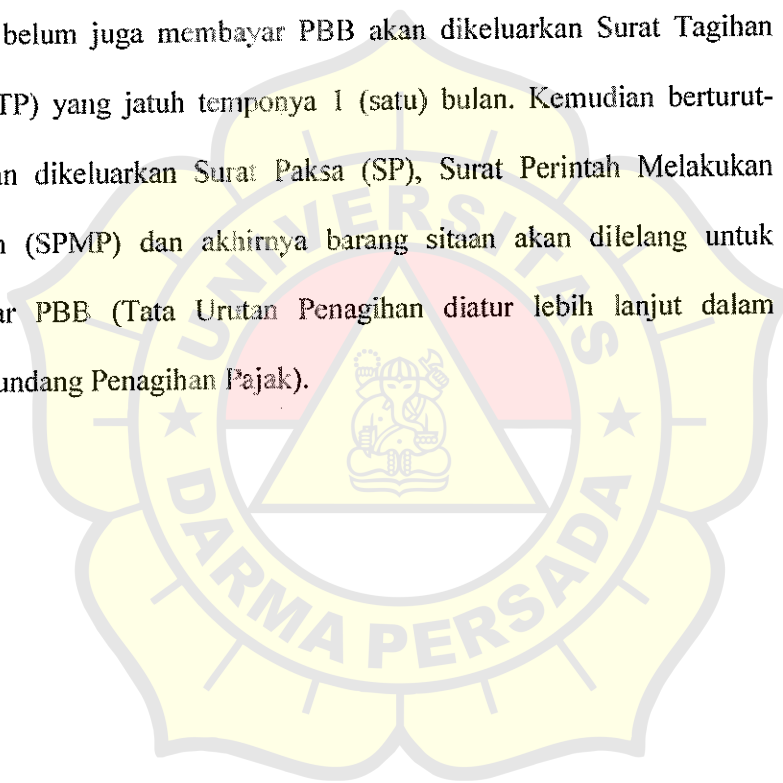
2.6.1 Pembayaran PBB

1. Wajib Pajak langsung melakukan pembayaran ke Bank Tempat Pembayaran (Bank TP) atau Kantor Pos Tempat Pembayaran (Kantor TP) dengan membawa SPPT asli. Setelah pembayaran WP akan memperoleh Surat Tanda Terima Setoran (STTS) asli yang telah diregister oleh Pejabat Bank/Kantor Pos TP.
2. Wajib Pajak dapat mengirimkan uang (transfer) melalui Bank maupun Kantor Pos ke rekening Kas Negara qq. PBB (nama rekening Kas Negara untuk penerimaan PBB).
3. Wajib Pajak dapat membayar melalui petugas pemungut yang ditunjuk. Dari petugas, Wajib Pajak akan menerima Tanda Terima Sementara (TTS). Petugas akan menyetorkan uang yang diterimanya dari WP ke Bank/Kantor Pos TP dan menerima STTS asli yang

kemudian harus dikirimkannya (dikembalikan) kepada Wajib Pajak yang telah membayar.

2.6.2 Penagihan PBB

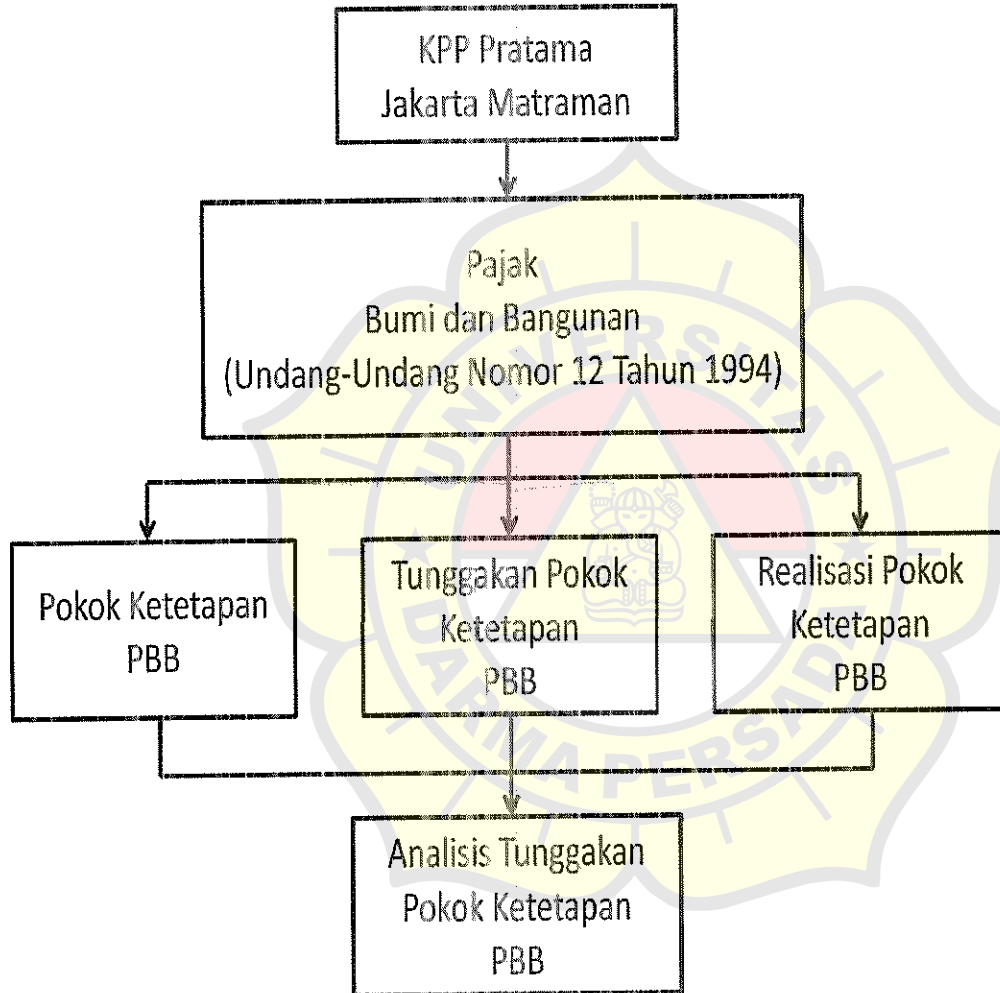
Jatuh tempo SPPT adalah 6 (enam) bulan. Pembayaran setelah lewat jatuh tempo WP akan dikenakan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% per bulan maksimum 24 bulan (48%). Setelah jatuh tempo dan WP belum juga membayar PBB akan dikeluarkan Surat Tagihan Pajak (STP) yang jatuh temponya 1 (satu) bulan. Kemudian berturut-turut akan dikeluarkan Surat Paksa (SP), Surat Perintah Melakukan Penyitaan (SPMP) dan akhirnya barang sitaan akan dilelang untuk membayar PBB (Tata Urutan Penagihan diatur lebih lanjut dalam Undang-undang Penagihan Pajak).



2.7 Kerangka Pemikiran

Gambar 2.1

Kerangka Pemikiran



Sumber : data diolah oleh penulis

Berdasarkan kerangka pemikiran diatas, dasar penelitian ini adalah untuk menganalisis tunggakan pokok ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan dalam rangka pencairan tunggakan pokok ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan. Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Matraman melakukan pendataan objek Pajak Bumi dan Bangunan untuk menentukan pokok ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan, menyampaikan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), menagih Pajak Bumi dan Bangunan bila ada Wajib Pajak yang belum membayar, dan menentukan upaya yang dilakukan dalam rangka pencairan tunggakan.

