BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Deskripsi Teori

1. Pengertian Pajak Bumi Bangunan

Ada beberapa macam pengertian atau definisi mengenai pajak bumi bangunan yang diungkapkan oleh beberapa ahli, tetapi pada intinya berbagai definisi tersebut mempunyai inti dan maksud yang sama. Di antara para ahli mendefinisikan pajak bumi dan bangunan seperti berikut :

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 atas bumi dan atau memiliki penguasaan dan atau memperoleh manfaat atas bangunan. Wajib pajak pbb belum tentu pemilik bumi dan atau bangunan, tetapi dapat pula orang atau badan yang memanfaatkan Bumi dan atau Bangunan tersebut (Valentina Sri S. – Aji Suryo, 2006 : 14-2)

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 besar pajak (Erly Suandy, 2005 : 61)

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

2. Dasar Hukum

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

3. Asas

Asas Pajak Bumi dan Bangunan

a. Memberikan kemudahan dan kesederhanaan;
b. Mudah dimengerti dan adil;
c. Adanya kepastian dalam hukum;
d. Menghindari pajak berganda.

4. Ketentuan Umum

Ketentuan Umum Pajak Bumi dan Bangunan Pasal 1 (UU No 12 Tahun 1985) adalah :

Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Permukaan bumi meliputi tanah dan peraoran pedalaman

(termasuk rawa – rawa, tambak, dan perairan) serta laut wilayah Republik Indonesia.

Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan.

Termasuk dalam pengertian bangunan adalah :

a. jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan
b. jalan tol;
c. kolam renang;
d. pagar mewah;
e. tempat olah raga;
f. galangan kapal, dermaga;
g. taman mewah;
h. tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak;
i. fasilitas lain yang memberikan manfaat.

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

Yang dimaksud dengan

a. Perbandingan harga dengan objek pajak 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.
b. Nilai perolehan baru adalah suatu pendekatan/metoda penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek tersebut pada saat penilaian dilakukan, yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek tersebut.
c. Nilai jual pengganti adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi objek pajak tersebut.

Besarnya NJOP ditentukan berdasarkan klasifikasi:

a. Objek pajak sektor pedesaan dan perkotaan;
b. Objek pajak sektor perkebunan;
c. Objek pajak sektor atas hak pengusaha hutan, hak pengusaha hasil hutan, izin pemanfaatan kayu serta izin sah lainnya selain hak pengusaha hutan tanaman industri.

d. Objek pajak sektor kehutanan atas hak pengusaha hutan tanaman industri;
e. Objek pajak sektor pajak pertambangan minyak dan gas bumi;
f. Objek pajak sektor pertambangan energi panas bumi;
g. Objek pajak sektor pertambangan non migas selain pertambangan energi panas bumi dan galian C;
h. Objek pajak pertambangan non migas galian C;
i. Objek pajak sektor pertambangan yang dikelola berdasarkan kontrak karya atau kontrak kerjasama;
j. Objek pajak usaha bidang perikanan laut;
k. Objek pajak usaha bidang perikanan darat; dan
l. Objek pajak yang bersifat khusus;

Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data objek menurut ketentuan undang – undang Pajak Bumi dan Bangunan.

Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) adalah surat yang digunakan oleh Direktorat Jenderal Pajak untuk memberitahukan besarnya pajak terutang berdasarkan SPOP (Surat Pemberitahuan Objek Pajak) kepada Wajib Pajak.

5. Objek Pajak

Berdasarkan Pasal 2 (UU No 12 Tahun 1985) Objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah :

a. Yang dimaksud objek pajak adalah bumi dan atau bangunan.

b. Yang dimaksud dengan klasifikasi bumi dan bangunan adalah pengelompokkan bumi dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman, serta untuk memudahkan penghitungan pajak yang terutang.

Dalam menentukan klasifikasi bumi / tanah diperhatikan faktor - faktor sebagai berikut :

1. Letak;
2. Peruntukkan;
3. Pemanfaatan; dan
4. Kondisi lingkungan dan lain – lain.

Dalam menentukan klasifikasi bangunan diperhatikan faktor – faktor sebagai berikut:

1. Bahan yang digunakan;
2. Rekayasa;
3. Letak; dan
4. Kondisi lingkungan dan lain – lain.

c. Pengecualian Objek Pajak.

Berdasarkan Pasal 3 (UU No 12 Tahun 1994) objek pajak yang tidak dikenakan PBB adalah :

Objek pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan adalah objek pajak yang:

1) Digunakan semata- mata untuk melayani kepentingan umum yang tidak dimaksudkan untuk mencari keuntungan;
2) Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala dan atau yang sejenis dengan itu;
3) Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
4) Digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik; dan atau
5) Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

d. Objek pajak yang digunakan oleh Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan, penetuan pengenaan pajaknya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

e. Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) ditetapkan untuk masing – masing Kabupaten/Kota dengan besar setinggi- tingginya Rp 12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak. Apabila seorang Wajib Pajak mempunyai beberapa Objek Pajak yang diberikan NJOPTKP hanya salah satu Objek Pajak yang nilainya terbesar. Objek Pajak lainnya tetap dikenakan secara penuh tanpa dikurangi NJOPTKP.

Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak atas nama Menteri Keuangan menetapkan besarnya NJOPTKP dengan mempertimbangkan pendapat Gubernur/Bupati/Walikota (Pemerintah Daerah) setempat.

6. Subjek Pajak

Berdasarkan Pasal 4 (UU No 12 Tahun 1985) Subjek Pajak adalah:

a. Yang menjadi subjek pajak 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 bumi, dan atau memiliki, menguasai, dan atau memperoleh manfaat atas bangunan. Dengan demikian tanda pembayaran/pelunasan pajak bukan merupakan bukti pemilikan hak.
b. Subjek pajak sebagaimana dimaksud dalam nomor (a) yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak.
c. Dalam hal atas suatu objek pajak belum jelas diketahui wajib pajaknya, Direktur Jenderal Pajak dapat menetapkan subjek pajak sebagaimana dimaksud dalam nomor (a) sebagai wajib pajak. Hal ini berarti memberikan kewenangan kepada Direktur Jenderal Pajak untuk menentukan subjek pajak apabila suatu subjek pajak belum jelas wajib pajaknya.

d. Subjek pajak yang diterapkan sebagaimana dimaksud dalam nomor (c) dapat memberikan keterangan secara tertulis kepada Direktur Jenderal Pajak bahwa ia bukan Wajib Pajak terhadap objek pajak dimaksud.

e. Bila keterangan yang diajukan oleh Wajib Pajak dalam nomor (d) disetujui, maka Direktur Jenderal Pajak membatalkan penetapan sebagai Wajib Pajak sebagaimana dalam nomor (c) dalam jangka waktu satu bulan sejak diterimanya surat keterangan dimaksud.

f. Bila keterangan yang diajukan ini tidak disetujui, maka Direktur Jenderal Pajak mengeluarkan surat keputusan penolakan dengan disertai alasan- alasannya.

g. Apabila setelah jangka waktu satu bulan sejak tanggal diterimanya keterangan sebagaimana dalam nomor (d) Direktur Jenderal Pajak tidak memberikan keputusan, maka keterangan yang diajukan itu dianggap disetujui.

   Apabila Direktur Jenderal Pajak tidak memberikan keputusan dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak tanggal diterimanya keterangan dari Wajib Pajak, maka ketetapan sebagai Wajib Pajak gugur dengan sendirinya dan berhak mendapatkan keputusan pencabutan penetapan Wajib Pajak.

7. Tarif Pajak, Dasar Pengenaan dan Cara Menghitung Pajak.

Berdasarkan Pasal 5 dan 6 (UU No 12 Tahun 1985) besarnya tarif dan dasar pengenaan pajak PBB adalah. Besarnya tarif Pajak Bumi atau Bangunan adalah 0,5 % (lima persepuluh persen). Adapun dasar pengenaan pajak adalah Nilai Jual Objek Pajak, yaitu harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Besarnya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) ditetapkan setiap tiga bulan oleh Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak atas nama Menteri Keuangan dengan mempertimbangkan pendapat Gubernur/Bupati/Walikota (Pemerintah Daerah) setempat.

Dasar perhitungan pajak adalah yang ditetapkan serendah-rendahnya 20% dan setinggi tingginya 100% dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Besarnya persentase ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah dengan memperhatikan kondisi ekonomi nasional.

Untuk perekonomian sekarang ini, terutama untuk tidak terlalu membebani Wajib Pajak di daerah pedesaan, tetapi dengan tetap memperhatikan penerimaan, khususnya bagi Pemerintah Daerah, maka telah ditetapkan besarnya persentase untuk menentukan besarnya Nilai Jual Kena Pajak (NJKP), yaitu:

a. Sebesar 40% (empat puluh persen) dari NJOP untuk:
    1) Objek Pajak Perkebunan;
    2) Objek Pajak Kehutanan;

3) Objek Pajak Lainnya, yang Wajib Pajaknya perorangan dengan NJOP atas bumi dan bangunan sama atau lebih besar dari Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah).

b. Sebesar 20% (dua puluh persen) dari NJOP untuk:

1) Objek Pajak Pertambahan Nilai;

2) Objek Pajak Lainnya yang NJOP-nya kurang dari Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah).

Besarnya pajak terutang dihitung dengan cara mengkalikan tarif pajak dengan NJKP

PBB= Tarif Pajak x NJKP

= 0.5 % x {Persentase NJKP x (NJOP-NJOPTKP)}

8. Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP), Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dan Surat Ketetapan Pajak (SKP)

Berdasarkan pasal 9 UU no 12 tahun 1985 SPOP, SPPT, dan SKP adalah:

a. Dalam rangka pendataan subjek pajak wajib mendaftarkan objek pajaknya dengan mengisi SPOP.

b. SPOP harus diisi dengan jelas, benar, lengkap, tepat waktu, serta ditandatangani dan disampaikan kepada Direktur Jenderal Pajak yang wilayah kerjanya meliputi letak objek pajak selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal diterimanya SPOP oleh subjek pajak.

c. Dirjen Pajak akan menerbitkan SPPT berdasarkan SPOP yang diterimanya.

SPPT diterbitkan atas dasar SPOP, namun hanya untuk membantu Wajib Pajak SPPT dapat diterbitkan berdasarkan data objek yang telah ada pada Direktorat Jenderal Pajak.

d. Direktur Jenderal Pajak dapat mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak (SKP) dalam hal sebagai berikut:

1) Apabila SPOP tidak disampaikan dan setelah ditegur secara tertulis tidak disampaikan sebagaimana ditentukan dalam Surat Teguran.
2) Apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak terutang (seharusnya) lebih besar dari jumlah pajak yang dihitung berdasarkan SPOP yang disampaikan oleh Wajib Pajak.

Wajib Pajak yang tidak menyampaikan SPOP pada waktunya walaupun sudah ditegur secara tertulis juga tidak menyampaikan dalam jangka waktu yang ditentukan dalam Surat Teguran itu Direktorat Jenderal Pajak dapat menerbitkan Surat Ketetapan Pajak (SKP) secara jabatan.

e. Jumlah pajak yang terutang dalam SKP sebagaimana dimaksud dalam huruf (d) poin ke- 1 adalah pokok pajak diambah dengan denda administrasi sebesar 25% dihitung dari pokok pajak.

Sanksi administrasi yang dikenakan terhadap Wajib Pajak yang tidak menyampaikan SPOP, dikenakan sanksi sebagaimana tambahan terhadap pokok pajak yaitu sebesar 25% dari pokok pajak.

SKP ini berdasarkan data yang ada pada Direktorat Jenderal Pajak memuat penetapan objek pajak dan besarnya pajak terutang beserta denda administrasi yang dikenakan kepada Wajib Pajak.

f. Jumlah pajak yang terutang dalam SKPKB sebagaimana dimaksud dalam huruf (d) poin ke 2 adalah selisih pajak yang terutang yang dihitung berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain dengan pajak terutang yang dihitung berdasarkan SPOP ditambah denda administrasi sebesar 25% dari selisih pajak yang terutang. Sanksi administrasi dikenakan terhadap Wajib Pajak yang mengisi SPOP tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya.

9. Efektivitas

Menurut Mardiasmo (2002 : 132) Efektivitas pada dasarnya berhubungan dengan pencapaian tujuan atau target kebijakan (hasil guna). Efektivitas merupakan hubungan antara keluaran dengan tujuan atau sasaran yang harus dicapai. Kegiatan operasional dikatakan efektif apabila proses kegiatan mencapai tujuan dan sasaran akhir kebijakan (*spending wisely*).

Indikator efektivitas menggambarkan jangkauan akibat dan dampak (*outcome*) dari keluaran (*output*) program dalam mencapai tujuan program. Semakin besar kontribusi output yang dihasilkan terhadap pencapaian tujuan atau sasaran yang ditentukan, maka semakin efektif proses kerja suatu unit organisasi.

Untuk menghitung tingkat efektivitas pemungutan pajak (Tim LPEM FEUI, 2000) adalah sebagai berikut :

$$\text{Efektivitas} = \frac{Penerimaan\ Pajak}{Potensi\ Pajak}\ x\ 100\%$$

Adapun analisis efektivitas untuk mengetahui tingkat efektivitas pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan, dengan kriteria sebagai berikut

Tabel. 1 **Kriteria Kinerja Keuangan**

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

Sumber: Depdagri, Kepmendagri No. 690900327 tahun 1996