

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1 Review Hasil Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu dilakukan oleh Rani Ulandari pada tahun 2009, seorang mahasiswi Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia jurusan Akuntansi dengan judul penelitian yaitu “Analisis Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Gambir tiga”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana efektivitas penerimaan PBB pada KPP Pratama Jakarta Gambir Tiga pada tahun 2006-2008, disamping itu untuk menganalisis kendala-kendala yang dihadapi KPP Pratama Jakarta Gambir Tiga dalam meningkatkan penerimaan PBB, kemudian untuk mengetahui upaya-upaya yang dapat dilakukan KPP Pratama Jakarta Gambir Tiga untuk meningkatkan penerimaan PBB.

Metode yang digunakan adalah metode penelitian deskriptif, dengan mengambil studi kasus di Kantor Pelayanan Pajak Bumi Pratama Jakarta Gambir Tiga yang mana datanya diperkuat dari data sekunder dan data primer berupa laporan penerimaan dan perencanaan Pajak Bumi dan Bangunan, serta melakukan wawancara langsung dengan pegawai di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Gambir Tiga. Untuk mengetahui efektif atau tidaknya penerimaan PBB pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Gambir Tiga, yaitu dengan menganalisa pendapatan, membandingkan perencanaan dengan realisasi penerimaan PBB pada periode 2006-2008, kemudian menganalisis kendala-kendala yang terjadi.

Dari penelitian tersebut didapat kesimpulan bahwa penerimaan PBB pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Gambir Tiga selama periode 2006-2008 mencapai efektivitas, hal itu ditunjukkan dengan penerimaan PBB yang selalu meningkat setiap tahunnya yaitu pada tahun 2006 mencapai 96,87%, kemudian pada tahun 2007 sebesar 100,5% dan pada tahun 2008 mencapai 100,6%.

Untuk mempertahankan efektivitas penerimaan PBB, dibuat suatu strategi yaitu mengadakan forum tanya jawab tentang pajak di radio agar masyarakat lebih mengenal

dan sadar akan pajak, Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Gambir Tiga membuat suatu usulan berupa permohonan pada Direktorat Jenderal Pajak agar Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Gambir Tiga dapat ikut serta menentukan target penerimaan PBB yang ingin dicapai tiap tahunnya.

Penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan judul penelitian adalah penelitian yang dilakukan oleh Vevi Juniarti pada tahun 2012. Seorang mahasiswi Universitas Tanjungpura Pontianak dengan judul penelitian “Implementasi Kebijakan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Sungai Paduan Kecamatan Teluk Batang Kabupaten Kayong Utara”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisa bagaimana komunikasi yang terjalin antara petugas pajak dan wajib pajak dalam melaksanakan kegiatan sosialisasi tentang kebijakan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Desa Sungai Paduan dan untuk mengetahui dan menganalisa faktor sumberdaya sebagai salah satu kendala dalam menjalankan kebijakan PBB yang ada di Desa Sungai Paduan.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif dengan analisis kualitatif dan menggunakan teori Edward III yaitu tentang komunikasi, sumberdaya, disposisi dan struktur birokrasi. Namun teori yang digunakan hanya komunikasi dan sumberdaya.

Hasil penelitian yang diperoleh adalah komunikasi antara petugas pajak dengan wajib pajak masih kurang sehingga menyebabkan pelaksanaan sosialisasi tidak berjalan dengan efektif. Selain itu sumber daya juga menjadi kendala dalam pelaksanaan pemungutan PBB, yaitu termasuk sumberdaya dana atau anggaran yang juga dapat mempengaruhi sarana dan prasarana.

Penelitian selanjutnya adalah yang diteliti oleh Haris Labantu pada tahun 2013. Seorang mahasiswa Universitas Sam Ratulangi Manado dengan judul penelitian “Analisis Prosedur Pemungutan PBB Sektor Perdesaan dan Perkotaan Kabupaten Minahasa Di KPP Pratama Bitung”. Penelitian ini bertujuan ini untuk memberikan informasi bagi Pemerintah Daerah Kabupaten Minahasa tentang kelemahan dari prosedur pemungutan yang diterapkan KPP Pratama Bitung ditinjau dari Undang-undang PBB No.12 tahun 1994 pembaruan Undang-undang PBB No.12 Tahun 1985 serta beberapa Peraturan yang

berlaku, dengan harapan informasi yang diberikan dapat berkontribusi untuk memaksimalkan penerimaan Daerah dari sektor ini.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode Deskriptif yaitu membandingkan antara teori yang dipelajari dengan hasil penelitian yang ditemukan pada objek penelitian. Perbandingan yang dimaksud bertujuan untuk menganalisa penerapan sistem pengendalian manajemen pada objek penelitian. Yaitu membandingkan sistem perhitungan dan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di kabupaten Minahasa apakah sesuai dengan peraturan perundang - undangan yang berlaku.

Hasil penelitian ini adalah Dengan melakukan wawancara, observasi serta dengan mempelajari dokumen-dokumen terkait di KPP Pratama Bitung, dapat disimpulkan bahwa prosedur yang dijalankan belum sepenuhnya sesuai dengan peraturan yang berlaku, khususnya tahapan prosedur yang menuntut peran aktif dari wajib pajak seperti pendaftaran objek pajak dan pelunasan pajak. Penegakan sanksi administratif dan/atau pidana harus lebih ditingkatkan untuk membangun kesadaran serta memberi efek jera bagi wajib pajak yang tidak melunasi tunggakan pajak.

Penelitian selanjutnya yang terkait dengan Pajak Bumi dan Bangunan adalah penelitian dari seorang mahasiswa Universitas Riau yaitu Kurniawaty Fitri dengan judul “Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Di Kota Pekanbaru”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui keefektifitasan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan yang ada Di Kota Pekanbaru khususnya kecamatan dan kelurahan di Kota Pekanbaru apakah terealisasi dengan baik atau tidak.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif yang menggunakan data sekunder yang meliputi target dan realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2008 hingga tahun 2010 yang diperoleh dari Dinas Pendapatan Daerah kota Pekanbaru serta usaha-usaha yang telah dilakukan untuk meningkatkan realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan.

Hasil dari penelitian ini adalah Realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Pekanbaru dalam kurun waktu 3 tahun terakhir (tahun 2008 hingga tahun 2010) secara umum belum dapat mencapai target yang telah ditetapkan, dimana setiap tahun dalam kurun waktu tersebut kurang dari 10 % Kecamatan atau Kelurahan yang ada di Kota Pekanbaru dapat mencapai target penerimaan sehingga masih diperlukan berbagai upaya agar target penerimaan PBB dapat dicapai setiap tahunnya.

Tingkat efektivitas penerimaan pajak bumi dan bangunan di Kota Pekanbaru tahun 2008 adalah sebesar 80,44 % dan terjadi penurunan dalam rata-rata efektifitas penerimaan PBB pada tahun 2009 yaitu dengan rata-rata hanya 68,54 % serta meningkat lagi pada tahun pajak 2010 dengan rata-rata efektifitas penerimaan 80,18 %.

Penelitian selanjutnya dilakukan oleh Rita Purnama pada tahun 2007, seorang mahasiswi Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STEI) dengan judul penelitian Analisis Efektivitas Penerimaan PBB (Pada studi kasus Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Menteng Tiga). Penelitian ini bertujuan untuk bagaimana efektivitas penerimaan PBB pada tahun 2005-2007, disamping itu untuk mengetahui upaya-upaya apa saja untuk meningkatkan efektivitas penerimaan PBB yang dilakukan Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Menteng Tiga dan untuk mengetahui kendala-kendala apa saja dalam meningkatkan efektivitas PBB pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Menteng Tiga.

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif *expost de facto* dan metode analisis data yang digunakan adalah analisis kuantitatif. Analisis kuantitatif maksudnya data yang berbentuk angka, yaitu data yang dikumpul dihitung menggunakan konsep-konsep perpajakan, dianalisa dengan berpedoman pada teori-teori sebagai dasar untuk menganalisa data yang diperoleh dari lokasi penelitian. Untuk mengetahui efektif atau tidaknya sistem dan prosedur pemungutan PBB di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Menteng Tiga yaitu dengan menganalisa struktur organisasi dan pembagian tugas; menganalisa pendapatan; membandingkan target dan realisasi pada periode tahun 2005-2007; menganalisis kendala-kendala yang terjadi.

Kesimpulan yang didapat dari penelitian tersebut yang diketahui jumlah objek pajak PBB mengalami peningkatan setiap tahun. Pemungutan PBB dalam tiga tahun sudah mencapai efektivitas kerja, ditunjukkan dari penerimaan PBB pada tahun 2005 sebesar 168,88%; tahun 2006 sebesar 129,11%; tahun 2007 sebesar 109,86%.

Untuk mempertahankan keefektivitasan penerimaan PBB membuat suatu strategi yaitu dengan melakukan sosialisasi lebih aktif kepada wajib pajak. Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Menteng Tiga membuat suatu usulan direktorat jenderal pajak untuk memberikan kebebasan untuk menentukan sendiri target penerimaan PBB.

2.2 Landasan Teori

2.2.1 Sejarah PBB

Sejarah ringkas Pajak Bumi dan Bangunan

PBB merupakan jenis pajak objektif yang berlaku sejak Januari 1986 berdasarkan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 dan sekarang berubah menjadi Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Bagian Keenam Belas Pasal 77 sampai dengan Pasal 84. Jenis pajak ini bukanlah tergolong jenis pajak baru karena pada dasarnya terdapat jenis pajak yang memiliki kesesuaian dengan PBB yang telah lama dikenal dan jauh sebelum diundangkannya Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985. Secara umum latar belakang sejarah ke-PBB-an terbagi menjadi tiga bagian yaitu sebelum penjajahan, masa penjajahan, dan masa kemerdekaan.

Pada masa sebelum penjajahan, pajak atas tanah telah lama dikenal sejak zaman kerajaan-kerajaan Hindu berkuasa di nusantara dengan nama *drwyahaji*. Salah satu kerajaan besar di masa lalu, Mataram, dalam sejarah disebutkan telah menerapkan tanah pertanian sebagai objek pajak. Saat itu pajaknya dipungut berdasarkan luas tanah. Selain di Jawa, di kerajaan Aceh dikenal pula pungutan atas tanah ladang yang dikenal dengan istilah *wase tanah* disamping pungutan-pungutan lainnya. Pada masa penjajahan, dikenal adanya jenis pajak bumi yang disebut *Land Rent*. Jenis pajak ini diperkenalkan

oleh Sir Stanford Raffles, Seorang Gubernur Jenderal Inggris di Indonesia pada tahun 1811 sampai dengan tahun 1816.

Land Rent dikenakan terhadap semua jenis tanah produktif dan wajib pajaknya adalah desa (kepada desa), bukan perseorangan, karena kepada desa dianggap sebagai penyewa yang harus membayar sewa tanah. Besarnya tarif Land Rent bervariasi antara 20% hingga 50% dari hasil produksi pertanian tergantung pada jenis produksinya. Pada masa penjajahan Belanda (1863) pemungutan Land Rent tetap dipertahankan dengan mengganti namanya menjadi Landrente dan besarnya tarif juga diubah menjadi 20% dari produksi pertanian. Selanjutnya pada masa pemerintahan Jepang di Indonesia (1942-1945), nama Land Rent diubah menjadi Land Tax. Setelah proklamasi kemerdekaan Indonesia pada tahun 1945, nama Land Tax atau pajak tanah disebut Pajak Bumi. dan pada tahun 1951 sampai dengan 1959 nama Jawatan Pendaftaran Tanah Milik Indonesia (PTMI) yang mempunyai tugas mendaftarkan dan mengeluarkan surat pendaftaran sementara bagi tanah-tanah milik terdaftar.

Dengan berlakunya Undang-undang Nomor 11 Prp Tahun 1959 tentang Pajak Hasil Bumi, terhadap tanah yang tunduk kepada hukum adat dipungut pajak yang dikenal sebagai Iuran Pembangunan Daerah (Ipeda). Selain Ipeda, pada masa itu dipungut pula enam pajak kekayaan dan pungutan lain atas tanah dan bangunan yang menimbulkan tumpang tindih antara satu pajak dengan pajak lainnya dan menyebabkan adanya beban pajak berganda bagi masyarakat. Dengan adanya reformasi perpajakan pertama yang dimulai pada tahun 1983, antara lain dengan penyederhanaan jumlah dan jenis pajak atas tanah dan bangunan melalui pengundangan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985, maka tujuh jenis pajak kebendaan dan kekayaan atas tanah dan bangunan disederhakan menjadi PBB.

Dalam halaman Undang-undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan bangunan, pertimbangan-pertimbangan Pemerintah dalam membentuk undang-undang pajak nomor 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan adalah:

- a. Bahwa pajak merupakan salah satu sumber penerimaan negara yang sangat penting artinya bagi pelaksanaan dan peningkatan pembangunan nasional

- sebagai pengamalan Pancasila yang bertujuan untuk meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat, dan oleh karena itu perlu dikelola dengan meningkatkan peran-serta masyarakat sesuai dengan kemampuannya;
- b. Bahwa bumi dan bangunan memberikan keuntungan dan/atau kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang atau badan yang mempunyai suatu hak atasnya atau memperoleh manfaat dari padanya, dan oleh karena itu wajar apabila mereka diwajibkan memberikan sebagian dari manfaat atau kenikmatan yang diperolehnya kepada negara melalui pajak;
 - c. Bahwa sesuai dengan amanat yang terkandung dalam Garis-garis Besar Haluan Negara Tahun 1983 perlu diadakan pembaharuan sistem perpajakan, sehingga dapat mewujudkan peran serta dan kegotongroyongan masyarakat sebagai potensi yang sangat besar dalam pembangunan nasional;
 - d. Bahwa sistem perpajakan yang berlaku selama ini, khususnya pajak kebendaan dan pajak kekayaan, telah menimbulkan beban pajak berganda bagi masyarakat dan oleh karena itu perlu diakhiri melalui pembaharuan sistem perpajakan yang sederhana, mudah, adil, dan memberi kepastian hukum;
 - e. Bahwa untuk mencapai maksud tersebut di atas perlu disusun Undang-undang tentang Pajak Bumi dan Bangunan pasal 87 ayat 3 UU no 28 tahun 2009.

Pada tanggal 18 Agustus 2009, Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia telah menyetujui dan mengesahkan Rancangan Undang-undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU RI No 28 tahun 2009) menjadi Undang-undang, sebagai pengganti dari Undang-undang Nomor 18 Tahun 1997 dan Undang-undang Nomor 34 Tahun 2000. Pengesahan Undang-undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD) ini sangat strategis dan mendasar di bidang desentralisasi fiskal, karena terdapat perubahan kebijakan yang cukup fundamental dalam penataan kembali hubungan keuangan antara Pusat dan Daerah. Undang-undang yang baru ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2010.

2.2.2 Definisi Pajak Bumi dan Bangunan

Definisi bumi dan bangunan yang terdapat di dalam UU RI No 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang didalamnya terdapat Pajak Bumi dan Bangunan adalah:

Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten/kota.

Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut. Termasuk dalam pengertian Bangunan adalah:

- a. Jalan lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan *emplacement*-nya, yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks Bangunan tersebut;
- b. Jalan tol;
- c. Kolam renang;
- d. Pagar mewah;
- e. Tempat olahraga
- f. Galangan kapal, dermaga;
- g. Taman mewah;
- h. Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak; dan
- i. Menara.

Menurut Suandy (2008:59) Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang bersifat kebendaan dan besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi, tanah, dan bangunan.

Sedangkan pengertian PBB yang diambil dari www.pajak.go.id adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Pajak Negara yang dikenakan terhadap bumi dan atau bangunan berdasarkan Undang-undang nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dari Undang-Undang nomor 12 Tahun 1994. PBB adalah pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh

keadaan objek yaitu bumi/tanah dan atau bangunan. Keadaan subyek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besarnya pajak.

Dari pengertian tentang Pajak Bumi dan Bangunan diatas maka penulis menyimpulkan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan adalah penerimaan negara yang berasal dari rakyat atas kebendaan objek atau bumi, tanah dan atau bangunan yang sebagian besar hasilnya diserahkan kepada daerah masing-masing untuk meningkatkan pendapatan daerah tersebut.

2.2.3 Objek PBB

Berikut ini adalah Objek pajak bumi dan bangunan menurut Mardiasmo (2009:313):

1. Yang menjadi objek pajak adalah bumi dan bangunan
2. Yang dimaksud dengan klasifikasi bumi dan bangunan adalah pengelompokan 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:

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

Dalam menentukan klasifikasi bangunan diperhatikan faktor-faktor sebagai berikut:

- a. Bahan yang digunakan
 - b. Rekayasa
 - c. Letak
 - d. Kondisi lingkungan dan lain-lain
3. Pengecualian objek pajak adalah:
- a. Digunakan semata-mata untuk kepentingan umum dan tidak mencari

keuntungan, antara lain:

- 1) di bidang ibadah, contoh: masjid, gereja, vihara
- 2) di bidang kesehatan, contoh: rumah sakit
- 3) di bidang pendidikan, contoh: madrasah, pesantren
- 4) di bidang sosial, contoh: panti asuhan
- 5) di bidang kebudayaan nasional, contoh: museum, candi

- b. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu
- c. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak
- d. Digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik
- e. Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh menteri keuangan.

4. Objek pajak yang digunakan oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan, penentuan pengenaan pajaknya diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah. Yang dimaksud dengan objek pajak adalah objek pajak yang dimiliki, dikuasai/digunakan oleh pemerintah pusat dan pemerintah daerah dalam menyelenggarakan pemerintahan. Pajak bumi dan bangunan adalah pajak negara yang sebagian besar penerimaannya merupakan pendapatan daerah yang anantara lain dipergunakan untuk penyediaan fasilitas yang juga dinikmati oleh pemerintah pusat dari pemerintah daerah. Oleh sebab itu wajar pemerintah pusat juga ikut membiayai fasilitas tersebut melalui pembayaran pajak bumi dan bangunan. Mengenai bumi dan atau bangunan milik perseorangan dan atau bukan yang digunakan oleh negara, kewajiban perpajakannya tergantung pada perjanjian yang diadakan.

5. Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) ditetapkan untuk masing-masing kabupaten/kota dengan besar setinggi-tingginya Rp.12.000.000,- (dua belas juta rupiah) untuk setiap wajib pajak. Apabila

seorang wajib pajak memiliki beberapa objek pajak, yang diberikan NJOPTKP hanya salah satu objek pajak yang nilainya terbesar, sedangkan objek pajak lainnya tetap dikenakan secara penuh tanpa dikurangi NJOPTKP.

Objek pajak menurut Undang-Undang No 28 tahun 2009 adalah Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Objek pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah objek pajak yang:

- a. Digunakan oleh Pemerintah dan Daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan;
- b. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
- c. Digunakan untuk kuburan, peninggalan, purbakala, atau yang sejenis dengan itu;
- d. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah Negara yang belum dibebani suatu hak;
- e. Digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik; dan
- f. Digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan peraturan Menteri Keuangan.

2.2.4 Subjek PBB

Yang menjadi subjek PBB adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata dalam UU No 12 Tahun 1994 :

- a. Mempunyai suatu hak atas bumi, dan/ atau;
- b. Memperoleh manfaat atas bumi, dan atau;
- c. Memiliki bangunan, dan atau;
- d. Menguasai bangunan, dan atau;
- e. Memperoleh manfaat atas bangunan.

Subjek pajak yang disebutkan di atas adalah yang dikenakan kewajiban membayar pajak. Apabila suatu objek pajak belum jelas diketahui wajib pajaknya, maka Direktur Jenderal Pajak dapat menetapkan subjek pajak yang disebutkan di atas sebagai wajib pajak (subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak).

Subjek pajak yang ditetapkan sebagai wajib pajak dapat menolak untuk dijadikan wajib pajak dengan cara memberi keterangan secara tertulis kepada Direktur Jenderal Pajak bahwa wajib pajak tersebut bukan wajib pajak terhadap objek yang dimaksud.

Direktur Jenderal Pajak dapat menyetujui maupun menolak keterangan tertulis yang diajukan oleh wajib pajak. Jika Direktur Jenderal Pajak menyetujui keterangan tertulis wajib pajak yang menolak penetapan sebagai wajib pajak, maka Direktur Jenderal Pajak membatalkan penetapan sebagai wajib pajak dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak diterimanya surat keterangan tertulis.

Apabila keterangan tertulis yang diajukan oleh wajib pajak tidak disetujui (ditolak) maka Direktur Jenderal Pajak mengeluarkan surat keputusan penolakan dengan disertai alasan-alasannya. Jika dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak tanggal diterimanya surat keterangan dari wajib pajak, Direktur Jenderal Pajak tidak memberikan keputusan, maka keterangan yang diajukan itu dianggap disetujui.

Sedangkan setelah diberlakukannya peraturan baru dalam Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 mengenai Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang terdapat adalah orang pribadi atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan/atau memperoleh manfaat atas Bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas Bangunan.

2.2.5 Dasar Pengenaan Pajak

Berikut ini adalah dasar pengenaan pajak menurut Mardiasmo (2009:312):

1. Dasar pengenaan pajak adalah nilai jual objek pajak (NJOP)
2. Besarnya nilai jual objek pajak (NJOP) ditetapkan setiap tiga tahun oleh kepala kantor wilayah direktorat jenderal pajak atas nama menteri

keuangan ditetapkan setiap tiga tahun oleh kepala kantor wilayah direktorat jenderal pajak atas nama menteri keuangan dengan mempertimbangkan pendapat Gubernur/Walikota (pemerintah daerah) setempat.

3. Dasar penghitungan pajak adalah yang ditetapkan serendah-rendahnya 20% dan setinggi-tingginya 100% dari nilai jual objek pajak
4. Besarnya presentase ditetapkan dengan peraturan pemerintah dengan memperhatikan kondisi ekonomi nasional

Pada dasarnya penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah 3 (tiga) tahun sekali. Namun demikian untuk daerah tertentu yang karena perkembangan pembangunan mengakibatkan kenaikan NJOP cukup besar, maka penetapan nilai jual ditetapkan setahun sekali.

Dalam menetapkan nilai jual, kepala kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak atas nama menteri keuangan dengan mempertimbangkan pendapat Gubernur/Bupati/Walikota (Pemerintah Daerah) setempat serta memperhatikan asas self assessment. Yang dimaksud (assessment value) adalah nilai jual yang dipergunakan sebagai dasar penghitungan pajak. Yaitu suatu presentase tertentu dari nilai jual sebenarnya.

2.2.6 Tarif PBB

Tarif Pajak Bumi dan Bangunan dalam peraturan lama (UU No.12 Tahun 1994) adalah Tarif pajak yang dikenakan atas objek pajak adalah sebesar 0,5 % (lima persepuluh persen).

Menurut Undang-undang No 28 Tahun 2009 tarif PBB Perdesaan dan Perkotaan ditetapkan paling tinggi sebesar 0,3% (nol koma tiga persen). Dan tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

Dalam hal tarif pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Bekasi setelah ditetapkan menjadi pajak daerah adalah berdasarkan Perwal no 2 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan adalah sebagai berikut:

- Ketetapan NJOP 0 s.d 500 jt dikenakan tarif 0,1%

- Ketetapan NJOP > 500 jt s.d 1 Milyar dikenakan tarif 0,15%
- Ketetapan NJOP > 1 Milyar dikenakan tarif 0,25%

Rumus penghitungan PBB = Tarif x NJKP

1. Jika $NJKP = 40\% \times (NJOP - NJOPTKP)$ maka besarnya PBB
 - $= 0,5\% \times 40\% \times (NJOP - NJOPTKP)$
 - $= 0,2\% \times (NJOP - NJOPTKP)$
2. Jika $NJKP = 20\% \times (NJOP - NJOPTKP)$ maka besarnya PBB
 - $= 0,5\% \times 20\% \times (NJOP - NJOPTKP)$
 - $= 0,1\% \times (NJOP - NJOPTKP)$

2.2.7 Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) menurut Mardiasmo (2009:312) adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual-beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, nilai jual objek pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau nilai jual objek pengganti.

Yang dimaksud dengan:

- 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;
- Nilai perolehan baru, adalah suatu pendekatan/metode 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;
- Nilai jual pengganti, adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi objek pajak tersebut.

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) menurut UU RI no. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.

Besarnya NJOP berdasarkan klasifikasi:

1. Objek pajak sektor pedesaan dan perkotaan
2. Objek pajak sektor perkebunan
3. Objek pajak sektor kehutanan atas hak penguasaan hutan, hak penguasaan hasil hutan, izin pemanfaatan kayu serta izin sah lainnya selain penguasaan hutan tanaman industri
4. Objek pajak sektor kehutanan atas hak penguasaan hutan tanaman industri
5. Objek pajak sektor pertambangan minyak dan gas bumi
6. Objek pajak sektor pertambangan energi panas bumi
7. Objek pajak sektor pertambangan non migas selain energi panas bumi dan galian c
8. Objek sektor pertambangan non migas galian c
9. Objek pajak sektor pertambangan yang dikelola berdasarkan kontrak karya atau kontrak kerjasama
10. Objek pajak usaha bidang perikanan laut
11. Objek pajak usaha bidang perikanan darat
12. Objek pajak bersifat khusus

2.2.8 Nilai Jual Kena Pajak

Dasar perhitungan PBB adalah Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) yang besarnya presentase NJKP adalah sebagai berikut :

1. Objek Pajak Perkebunan adalah sebesar 40% dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)
2. Objek Pajak Kehutanan adalah sebesar 40% dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

3. Objek Pajak Pertambahan adalah sebesar 40% dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

4. Objek Pajak Lainnya:

- a. Sebesar 40% dari Nilai Jual Objek Pajak jika Nilai Jual Objek Pajaknya Rp. 1.000.000.000,- (1 milyar) atau lebih.
- b. Sebesar 20% dari Nilai Jual Objek Pajak jika Nilai Jual Objek Pajaknya kurang dari dari Rp. 1.000.000.000,- (1 milyar).

2.2.9 Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)

NJOPTKP adalah batas NJOP atas bumi dan/atau bangunan yang tidak kena pajak. Besarnya NJOPTKP untuk setiap daerah Kabupaten/Kota setinggi-tingginya Rp 12.000.000,- dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Setiap Wajib Pajak memperoleh pengurangan NJOPTKP sebanyak satu kali dalam satu Tahun Pajak.
2. Apabila Wajib Pajak mempunyai beberapa Objek Pajak, maka yang mendapatkan pengurangan NJOPTKP hanya satu Objek Pajak yang nilainya terbesar dan tidak bisa digabungkan dengan Objek Pajak lainnya.

2.2.10 Tahun pajak, saat dan tempat yang menentukan pajak terhutang

Berikut ini adalah tahun, saat dan tempat yang menentukan pajak terhutang menurut:

1. Tahun pajak adalah jangka waktu satu tahun takwim. Jangka waktu satu tahun takwim adalah dari 1 Januari sampai dengan 31 Desember
2. Saat yang menentukan pajak yang terhutang adalah menurut keadaan objek pajak tanggal 1 Januari. Karena tahun pajak dimulai pada tanggal 1 Januari, maka keadaan objek pajak pada tanggal tersebut merupakan saat yang menentukan pajak terhutang.

3. Tempat pajak yang terhutang:

- a. Untuk daerah Jakarta, di wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta
- b. Untuk daerah lainnya, di wilayah kabupaten daerah tingkat II atau kotamadya daerah tingkat II.

2.2.11 SPOP, SPPT dan SKP

Berikut ini adalah mengenai SPOP, SPPT dan SKP menurut Mardiasmo (2009:319):

1. Dalam rangka pendataan, subjek pajak wajib mendaftarkan objek pajaknya dengan memakai SPOP. Dalam rangka pendataan, wajib pajak akan diberikan SPOP untuk diisi dan dikembalikan kepada direktur Jenderal Pajak. Wajib pajak yang pernah dikenakan IPEDA tidak wajib mendaftarkan objek pajaknya kecuali kalau ia menerima SPOP, maka dia wajib mengisinya dan mengembalikannya kepada Direktorat Jenderal Pajak.
2. SPOP harus diisi dengan jelas, benar, lengkap dan tepat waktu serta ditandatangani dan disampaikan kepada dirjen pajak yang wilayah kerjanya meliputi letak objek pajak selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal diterimanya SPOP oleh subjek pajak.

Yang dimaksud dengan jelas dan benar adalah:

Jelas dimaksudkan agar penulisan data yang diminta dalam SPOP dibuat sedemikian rupa sehingga tidak menimbulkan salah tafsir yang dapat merugikan negara maupun wajib pajak sendiri. Benar, berarti data yang dilaporkan harus sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, seperti luas tanah dan atau bangunan, tahun dan harga perolehan dan seterusnya sesuai dengan kolom-kolom/pertanyaan yang ada pada Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP).

3. Dirjen Pajak akan menerbitkan SPPT berdasarkan SPOP yang diterimanya. SPPT diterbitkan atas dasar SPOP, namun untuk membantu wajib pajak SPPT dapat diterbitkan berdasarkan data objek pajak yang telah ada pada Direktorat Jenderal pajak.
4. Direktur Jenderal Pajak dapat mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak dalam hal sebagai berikut:
 - a. Apabila SPOP tidak disampaikan dan setelah ditegur secara tertulis tidak disampaikan sebagaimana ditentukan dalam Surat Teguran.
 - b. 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, Direktur Jenderal Pajak dapat menerbitkan Surat Ketetapan Pajak (SKP) secara jabatan. Apabila berdasarkan pemeriksaan atau keterangan lain yang ada pada Direktorat Jenderal Pajak ternyata Jumlah Pajak terutang lebih besar dari jumlah pajak dalam SPPT yang dihitung atas dasar SPOP yang disampaikan wajib pajak, Direktur Jenderal Pajak menerbitkan SKP secara jabatan.
 - c. Jumlah pajak terutang dalam SKP sebagaimana dimaksud dalam nomor 4 huruf a adalah pokok pajak ditambah dengan denda administrasi sebesar 25% dihitung dari pokok pajak. Sanksi administrasi yang dikenakan terhadap wajib pajak yang tidak menyampaikan SPOP, dikenakan sanksi sebagai 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 yang

terutang beserta denda administrasi yang dikenakan kepada wajib pajak.

- d. Jumlah pajak yang terutang dalam SKPKB sebagaimana dimaksud dalam no 4 huruf b, adalah selisih pajak yang terutang berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain dalam 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.

2.2.12 Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan

Pengalihan pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah (sumber: pajak.go.id) merupakan suatu bentuk tindak lanjut kebijakan otonomi daerah dan desentralisasi fiskal. Bentuk kebijakan tersebut dituangkan ke dalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Hal ini adalah titik balik dalam pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan. Dengan pengalihan ini maka kegiatan proses pendataan, penilaian, penetapan, pengadministrasian, pemungutan/penagihan dan pelayanan PBB-P2 akan diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah (Kabupaten/Kota).

Tujuan dialihkannya Pajak Bumi dan Bangunan dari pajak pusat menjadi pajak daerah adalah:

- a. Meningkatkan akuntabilitas penyelenggaraan otonomi daerah.
- b. Memberikan peluang baru kepada daerah untuk mengenakan pungutan baru (menambah jenis pajak daerah dan retribusi daerah).
- c. Memberikan kewenangan yang lebih besar dalam perpajakan dan retribusi dengan memperluas basis pajak daerah.

- d. Memberikan kewenangan kepada daerah dalam penetapan tarif pajak daerah.
- e. Menyerahkan fungsi pajak sebagai instrumen penganggaran dan pengaturan pada daerah.

Dengan terbitnya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pemerintah Daerah kini mempunyai tambahan sumber pendapatan asli daerah (PAD) yang berasal dari Pajak Daerah, sehingga saat ini Jenis Pajak Kabupaten/Kota terdiri dari sebelas jenis pajak, yaitu Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Reklame, Pajak Penerangan Jalan, Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan, Pajak Parkir, Pajak Air Tanah, dan Pajak Sarang Burung Walet, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, dan Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pengalihan pengelolaan BPHTB dilaksanakan mulai 1 Januari 2011 dan pengalihan pengelolaan PBB-P2 ke seluruh pemerintahan kabupaten/kota dimulai paling lambat 1 Januari 2014. Kota Surabaya merupakan kota pertama yang menerima pengalihan pengelolaan PBB-P2. Dengan demikian Pemerintah Kota Surabaya menjadi pilot project bagi pelaksanaan pengalihan pengelolaan penerimaan dari sektor PBB-P2. Keberhasilan pemerintah Kota Surabaya dalam mengelola penerimaan dari sektor PBB-P2 dapat menjadi contoh dan acuan bagi pemerintah kabupaten/kota lainnya.

Kemudian, agar terciptanya kelancaran dalam pengelolaan PBB-P2, pemerintah kabupaten/kota harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

1. Kebijakan NJOP agar memperhatikan konsistensi, kesinambungan dan keseimbangan antar wilayah
2. Kebijakan tarif PBB, agar tidak menimbulkan gejolak di masyarakat
3. Menjaga kualitas pelayanan kepada WP, dan
4. Akurasi data subjek dan objek pajak dalam SPPT tetap terjaga

Sebagaimana diamanatkan oleh UU PDRD, PBB Perdesaan dan Perkotaan diserahkan kepada Pemerintah Daerah (Kab./Kota) selambat-lambatnya tanggal 31

Desember 2013. Dengan demikian, maka mulai Tahun pajak 2014, PBB P2 menjadi Pajak Kab./Kota. Untuk dapat memungut PBB P2, maka salah satu hal yang harus dilakukan oleh Pemda adalah menyiapkan peraturan daerah dan peraturan pelaksanaannya.

Bagi daerah yang belum siap menjalankan pengalihan pengelolaan PBB-P2 pada akhir tahun 2013, daerah tersebut akan berpotensi kehilangan salah satu sumber pendapatan asli daerah karena pada saat itu pemerintah pusat sudah tidak boleh melakukan pemungutan terhadap jenis pajak tersebut, sesuai dengan amanat pada pasal 180 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Oleh karena itu, menjelang pelaksanaan penuh pengalihan pengelolaan PBB-P2 dan daerah dituntut untuk mempersiapkan diri.