

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Penerimaan Pajak merupakan sumber penerimaan bagi pemerintah dalam mencapai tujuan, guna membiayai pengeluaran rutin serta pembangunan nasional dan ekonomi masyarakat. Aturan perpajakan selalu mengalami perubahan dari masa ke masa sesuai dengan perkembangan masyarakat dan negara, baik di bidang kenegaraan maupun di bidang sosial dan ekonomi. Ketersediaan dana pembangunan yang diperoleh baik dari sumber-sumber pajak maupun non pajak merupakan aspek penunjang dalam keberhasilan pencapaian tujuan pembangunan nasional. Manfaat pajak tersebut untuk pembiayaan pembangunan, hal ini tidak lain karena warga negara sebagai manusia biasa yang mempunyai kebutuhan sehari-hari selain sandang dan pangan, juga membutuhkan sarana dan prasarana, seperti jalan untuk transportasi, taman untuk hiburan atau rekreasi, bahkan keinginan untuk merasa aman dan terlindungi. Membayar pajak merupakan perwujudan dari kewajiban warga negara untuk secara langsung bersama-sama memberi pemasukan kepada negara dalam mewujudkan pembangunan nasional. Sebagai warga negara, masyarakat wajib untuk membayar pajak, karena pentingnya pajak harus terus dikenalkan lebih dekat atau disosialisasikan agar tercipta kesadaran dalam melakukan kewajiban secara tepat waktu.

Jenis pajak yang menjadi potensi sumber pendapatan negara kita yaitu Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang masuk dalam kategori pajak negara. Dasar hukumnya adalah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 yang telah diubah



menjadi Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 dan yang terakhir adalah Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Dana bagi hasil dengan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan akan dibagi untuk Pemerintah Pusat dan Daerah dengan rincian sebagai berikut: (1) 90% (sembilan puluh persen) untuk Daerah; (2) 10% (sepuluh persen) untuk Pusat. Sejak tahun 2011 penarikan PBB dilimpahkan dari Pemerintah pusat ke Pemerintah kota sesuai dengan peraturan bersama Menteri Keuangan dan Menteri dalam Negeri Nomor 213/PMK.07/2010, Nomor. 58 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan PBB Perdesaan – Perkotaan sebagai Pajak Daerah (Wulanseptiy., *et al*, 2014:2).

Untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) tentunya tidak terlepas dan peranan masing-masing komponen Pendapatan Asli Daerah. Pendapatan Asli Daerah (PAD) harus menjadi bagian sumber keuangan terbesar yang didukung oleh kebijakan pembagian keuangan pusat dan daerah sebagai prasyarat mendasar dalam sistem pemerintahan negara. Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang merupakan sumber penerimaan dari daerah sendiri perlu terus ditingkatkan untuk penyelenggaraan pemerintahan dan kegiatan pembangunan, sehingga kemandirian dan otonomi daerah yang luas, nyata dan bertanggungjawab dapat dilaksanakan (Oktifauziah, 2014:3).

Sehingga Direktorat Jenderal Pajak (DJP) dibebani tugas pencapaian penerimaan negara harus bekerja ekstra agar target penerimaan tercapai. Salah satu jalan yang ditempuh adalah dengan memperluas basis pajak (membentuk pusat data pajak, melakukan bedah wajib pajak), dalam hal ini adalah jumlah wajib pajak terdaftar. Selama ini, perluasan wajib pajak dilakukan melalui

kegiatan ekstensifikasi. Adapun ekstensifikasi pajak dilaksanakan dengan cara meningkatkan jumlah wajib pajak terdaftar dan perluasan obyek pajak dalam administrasi Direktorat Jenderal Pajak dimana calon wajib pajak dijangkau atau disisir melalui kegiatan-kegiatan tertentu seperti melalui pemberi kerja dan bendaharawan pemerintah dan non karyawan berdasarkan *property base* sasarnya pertokoan, mall, pusat perdagangan, perumahan, apartemen, dan lainnya.

Pemerintah juga melakukan intensifikasi pemungutan pajak agar dapat meningkatkan penerimaan negara atau daerah, khususnya intensifikasi sektor Pajak Bumi dan Bangunan. Intensifikasi pajak dilaksanakan memfokuskan pada kegiatan optimalisasi penggalan pendapatan dan penerimaan pajak terhadap obyek dan subjek pajak yang telah terdaftar dalam administrasi Direktorat Jenderal Pajak. Intensifikasi pajak ini dapat diwujudkan dengan peningkatan tarif pajak, peningkatan kepatuhan wajib pajak dalam membayar kewajiban perpajakannya menggunakan kekuatan hukum seperti penerbitan SPT (Surat Pemberitahuan), pemeriksaan, penyidikan, penagihan aktif, pemberian sanksi dan denda, pengendalian atas tindakan pidana karena lalai membayar pajak, peningkatan kualitas aparatur perpajakan (*tax administration reform*), dan pembinaan kepada wajib pajak, serta pengawasan administratif (Hehakaya, 2016:2).

Adapun faktor-faktor pendukung intensifikasi adalah

1. Sistem jemput bola dalam arti petugas melakukan penagihan terhadap penunggak pembayaran pajak.
2. Memberikan surat peringatan terhadap para penunggak wajib pajak.
3. Memberikan informasi terkait kemudahan pembayaran pajak.

4. Meningkatkan kegiatan penyuluhan kepada masyarakat.
5. Mengadakan sosialisasi kepada masyarakat setempat mengenai tata cara pembayaran PBB.

Faktor-faktor penghambatnya adalah

1. Kurangnya pengetahuan masyarakat tentang prosedur pembayaran.
2. Belum mampu menetapkan sanksi yang lebih tegas.

Adapun penelitian ini merupakan pengembangan dari (Zufdi., *et al* 2016:8) yaitu hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan kegiatan intensifikasi dan ekstensifikasi pajak dalam penerimaan PBB sudah efektif. Hal ini dapat dilihat dari jumlah penerimaan yang meningkat dan menembus target setelah intensifikasi dan ekstensifikasi ini di terapkan. Namun masih ada beberapa kendala dalam pelaksanaan intensifikasi dan ekstensifikasi tersebut.

Berdasarkan hal yang telah dikemukakan sebelumnya, peneliti tertarik untuk meneliti lebih dalam tentang Intensifikasi Pajak Bumi dan Bangunan yang sudah diterapkan Pemerintah Daerah dalam rangka meningkatkan penerimaan pajak. Maka judul yang akan diangkat dalam penelitian ini adalah **“Evaluasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Melalui Intensifikasi pada Kantor Kelurahan Karang Pilang di Surabaya.**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi masalah di atas, maka perumusan masalah dalam penelitian yaitu: Untuk Mengevaluasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Melalui Intensifikasi pada Kantor Kelurahan Karang Pilang di Surabaya.

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang dikemukakan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah: Untuk Mengevaluasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Melalui Intensifikasi pada Kantor Kelurahan Karang Pilang di Surabaya.

1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian di atas, penelitian ini diharapkan mampu memberikan kegunaan baik secara teoritis maupun praktis bagi pihak yang berkepentingan. Adapun manfaat penelitian ini sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

- a. Sebagai bahan referensi bagi peneliti selanjutnya yang akan melakukan penelitian yang sama mengenai Evaluasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Melalui Intensifikasi.
- b. Penelitian ini diharapkan mampu menambah wawasan, informasi, serta pemikiran dan ilmu pengetahuan, khususnya yang berkaitan dengan Evaluasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Melalui Intensifikasi.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Direktorat Jenderal Pajak dan Kantor Kelurahan Karang Pilang Surabaya, diharapkan penelitian ini dapat memberikan masukan kepada aparat pajak dalam memberikan gambaran terkait Evaluasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Melalui Intensifikasi.
- b. Memperluas wawasan bagi peneliti agar dapat membandingkan teori yang didapatkan dalam kegiatan perkuliahan dengan penerapan dan teori pada obyek penelitian khususnya terkait dengan Evaluasi Pelaksanaan Intensifikasi dalam Rangka Peningkatan Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan.

1.5 Ruang Lingkup

Mengingat adanya keterbatasan kemampuan peneliti, maka ruang lingkup penelitian ini terbatas pada Peningkatan Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Melalui Intensifikasi pada Kantor Kelurahan Karang Pilang di Surabaya periode tahun 2015 sampai dengan tahun 2017.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Landasan Teori

2.1.1 Pajak

2.1.1.1 Pengertian Pajak

Pembangunan nasional merupakan kegiatan yang berlangsung terus menerus dan berkesinambungan. Untuk merealisasikan tujuan tersebut perlu memperhatikan masalah pembiayaan pembangunan yang salah satu sumber dananya berasal dari dalam negeri yaitu sektor pajak.

Menurut TMbooks (2013:1) pajak adalah kontribusi wajib kepada Negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pembayaran pajak merupakan perwujudan dari kewajiban kenegaraan dan peran serta Wajib Pajak untuk secara langsung dan bersama-sama melaksanakan kewajiban perpajakan untuk pembiayaan Negara dan pembangua nasional. Membayar pajak bukan hanya merupakan kewajiban, tetapi merupakan hak dari setiap warga Negara untk ikut berpartisipasi dalam bentuk peran serta terhadap pembiayaan Negara dan pembangunan nasional.

Menurut Priantara (2012:2) pajak merupakan iuran kepada kas Negara berdasarkan Undang-Undang sehingga dapat dipaksakan dengan tiada mendapat balas jasa secara langsung. Pajak dipungut penguasa berdasarkan norma-norma

hukum untuk menutup biaya produksi barang-barang dan jasa yang kolektif untuk mencapai kesejahteraan umum.

2.1.1.2 Pengertian Pajak Menurut Ahli

Terdapat bermacam-macam batasan atau pengertian tentang pajak yang dikemukakan oleh para ahli, diantaranya sebagai berikut:

1. Menurut Adriani dalam buku Sari (2013:34), pajak adalah iuran masyarakat kepada Negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan umum (undang-undang) dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung bisa ditunjuk dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum yang berhubungan dengan tugas Negara untuk menyelenggarakan pemerintah.
2. Menurut Soemitro, pajak adalah peralihan kekayaan dari pihak rakyat kepada kas Negara untuk membiayai pengeluaran rutin dan surplusnya digunakan untuk *public saving* yang merupakan sumber utama untuk membiayai *public investment*.
3. Menurut Mardiasmo (2011:1), pajak memiliki unsur-unsur sebagai berikut:
 - a Iuran dari rakyat kepada negara, yang berhak memungut pajak hanyalah negara, dan iuran tersebut uang (bukan barang).
 - b Pelaksanaan pemungutan pajak diatur berdasarkan Undang-Undang Perpajakan.
 - c Tanpa jasa timbal balik atau kontraprestasi dari negara secara langsung, dan dapat ditunjukan dalam pembayaran pajak.

- d Digunakan untuk membiayai rumah tangga negara, yakni pengeluaran-pengeluaran yang bermanfaat bagi masyarakat luas.

Sementara itu, dari prespektif ekonomi, pajak dipahami sebagai beralihnya sumber daya dari sektor privat kepada sektor publik. Pemahaman ini memberikan gambaran bahwa adanya pajak menyebabkan dua situasi menjadi berubah seperti:

- a. Berkurangnya kemampuan individu dalam menguasai sumber daya untuk kepentingan penguasaan barang dan jasa.
- b. Bertambahnya kemampuan keuangan Negara dalam penyediaan barang dan jasa publik yang merupakan kebutuhan masyarakat.

Adapun pemahaman pajak dari prespektif hukum, menurut Soemitro, (dalam Prasetyono 2012:13-14) adalah suatu perikatan yang muncul karena adanya undang-undang yang menyebabkan timbulnya kewajiban warga Negara untuk menyetorkan sejumlah penghasilan tertentu kepada Negara, Negara mempunyai kekuatan untuk memaksa, dan uang pajak tersebut harus digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan. Pendekatan hukum ini memperlihatkan bahwa pajak yang dipungut harus berdasarkan undang-undang, sehingga menjamin adanya kepastian hukum, baik bagi fiskus (petugas pemeriksa pajak) sebagai pengumpul pajak maupun wajib pajak sebagai pembayar pajak.

Prasetyono, (2012:14-15) Dari berbagai pengertian terhadap pajak, baik pengertian secara ekonomis (pajak sebagai pengalihan sumber dari sektor swasta ke sektor pemerintah) maupun pengertian secara yuridis (pajak adalah iuran yang dapat dipaksakan), dapat disimpulkan tentang unsur-unsur yang terdapat dalam pajak sebagai berikut:

Pajak dipungut berdasarkan undang-undang. Asas ini sesuai dengan perubahan ketiga UUD 1945 pasal 23A yang menyatakan, “Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dalam undang-undang”.

2.1.1.3 Jenis Pajak

TMbooks, (2013:1-2) menyatakan bahwa pemungutan pajak di Indonesia dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu:

1. Pajak Pusat

Pajak Pusat adalah pajak-pajak yang dikelola oleh Pemerintah Pusat. Meliputi PPh, PPN, PPnBM, Bea Materai, PBB

2. Pajak Daerah

Pajak Daerah adalah pajak-pajak yang dikelola oleh Pemerintah Daerah baik tingkat Propinsi maupun Kabupaten/Kota. Dimana pajak Propinsi meliputi:

- a Pajak Kendaraan Bermotor
- b Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor
- c Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor
- d Pajak Air Permukaan
- e Pajak Rokok

Pajak Kabupaten/Kota meliputi:

- a Pajak Hotel
- b Pajak Restoran
- c Pajak hiburan
- d Pajak reklame

- e Pajak penerangan jalan
- f Pajak mineral bukan logam dan batuan
- g Pajak parkir
- h Pajak air tanah
- i Pajak sarang burung walis
- j Pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan
- k Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB)

2.1.1.4 Fungsi Pajak.

Priantara, (2012:4) menyatakan bahwa fungsi pajak berarti kegunaan pokok dan manfaat pajak itu sendiri. Pada umumnya dikenal dua macam fungsi pajak yakni:

1. Fungsi pendanaan

Fungsi ini disebut fungsi utama pajak, atau fungsi fiskal yaitu pajak dipergunakan sebagai alat untuk memasukan dana ke kas negara secara optimal berdasarkan undang-undang perpajakan yang berlaku. Upaya memasukan uang sebanyak-banyaknya ke dalam kas negara dilakukan melalui kebijakan intensifikasi pajak yang berkaitan dengan upaya menggali potensi pajak yang belum atau kurang maksimal pengenaan pajaknya, dan kebijakan ekstensifikasi yang berkaitan dengan penambahan

Wajib

Pajak

terdaftar.

2. Fungsi *regulair* (mengatur)

Fungsi *regulair* disebut juga fungsi tambahan dimana pajak yang digunakan yaitu sebagai alat untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu yang letaknya diluar bidang keuangan.

2.1.1.5 Asas Perpajakan

Priantara (2012:5-6) menyatakan pemungutan pajak dikenakan atas sebagian kekayaan atau pengeluaran seseorang atau sebagian keuntungan atau laba suatu badan ke kas negara melalui atau berdasarkan wewenang Pemerintah yang diberikan oleh undang-undang atau peraturan-peraturan perpajakan, maka didalam penyusunan undang-undang dan peraturan perpajakan harus memperhatikan beberapa asas seperti:

1. Asas Kesamaan atau Keadilan

Asas yang berkaitan dengan keadilan, dimana pemungutan dilakukan secara adil dan merata dan pajak dikenakan sesuai dengan kemampuan Wajib Pajak dan tidak diwajibkan bagi mereka yang tidak mampu membayar pajak. Sementara itu, keadilan mengacu pada konsep penerimaan dan pengorbanan bahwa jika kita membayar pajak kepada pemerintah maka pemerintah akan memberikan manfaat dari membayar pajak kepada Wajib Pajak yang membayar walaupun timbal balik tersebut tidak dapat ditunjukkan secara langsung.

2. Asas Kepastian

Asas kepastian dilakukan secara pasti dan tidak sewenang-wenang. Karena itu, dengan asas kepastian ini diharapkan Wajib Pajak dapat

mengetahui berapa besarnya pajak terhutang, dapat memperhitungkan besarnya pajak yang terhutang secara pasti, dapat membayarkan dan melaporkan pajak yang terhutang sebelum jatuh tempo.

3. Asas Kenyamanan

Maksud dari asas kenyamanan adalah Wajib Pajak membayar pajak tidak dalam kondisi yang sulit dalam membayar pajak dan juga diharapkan disaat yang paling tepat bagi Wajib Pajak untuk membayar pajak.

4. Asas Ekonomis

Asas ekonomi adalah biaya pemungutan pajak dan biaya pemenuhan kewajiban bagi Wajib Pajak hendaknya sekecil mungkin.

Menurut Waluyo (2014:15-16) menyatakan bahwa pajak dapat pula dibagi dalam beberapa asas yaitu sebagai berikut:

1. Asas menurut Falsafah Hukum

Hukum pajak harus berdasarkan keadilan. Untuk menyatakan keadilan kepada hak negara untuk memungut pajak, terdapat beberapa teori dasar sebagai berikut:

a. Teori Asuransi

Dalam perjanjian asuransi diperlukan pembayaran premi. Premi tersebut dimaksudkan sebagai pembayaran atas usaha melindungi orang dari segala kepentingannya, misalnya keselamatan dan keamanan harta bendanya.

Teori ini menyamakan pembayaran premi dengan pembayaran pajak.

b. Teori Kepentingan

Teori ini lebih memperhatikan beban pajak yang harus dipungut dari masyarakat

c. Teori Gaya Pikul

Teori ini mengandung maksud bahwa dasar keadilan pemungutan pajak terletak pada jasa-jasa yang diberikan oleh negara kepada masyarakat berupa perlindungan jiwa dan harta bendanya

d. Teori Bakti

Teori ini disebut juga teori kewajiban pajak mutlak. Teori ini berdasarkan pada negara mempunyai hak mutlak untuk memungut pajak. Dengan demikian dasar hukum pajak terletak pada hubungan masyarakat dengan negara.

e. Teori Asas Daya Beli

Dalam teori ini mendasarkan bahwa penyelenggaraan kepentingan masyarakat yang dianggap sebagai dasar keadilan pemungutan pajak yang bukan kepentingan individu atau negara, sehingga lebih menitikberatkan pada fungsi mengatur.

1. Asas Yuridis

Untuk menyatakan suatu keadilan, hukum pajak harus memberikan jaminan hukum kepada warga atau negaranya. Oleh karena itu, pemungutan pajak harus didasarkan pada undang-undang. Landasan hukum pemungutan pajak yakni pasal 23A Amandemen Undang-Undang Dasar 1945.

2. Asas Ekonomis

Seperti pada uraian sebelumnya, pajak mempunyai fungsi reguler dan fungsi *budgeter*. Asas ekonomi ini lebih menekankan pada pemikiran bahwa negara menghendaki agar kehidupan ekonomi masyarakat agar terus meningkat.

3. Asas Pemungutan Pajak Lainnya

Terdapat 3 (tiga) asas yang digunakan untuk memungut pajak dalam pajak penghasilan, adalah sebagai berikut:

a. Asas Domisili atau Kependudukan

Berdasarkan asas ini, negara akan mengenakan pajak atas suatu penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan, apabila untuk kepentingan perpajakan, orang pribadi tersebut merupakan penduduk atau berdomisili di negara itu, atau badan yang bersangkutan berkedudukan di negara itu.

b. Asas Sumber

Negara yang menganut asas sumber akan mengenakan pajak atas suatu penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan hanya apabila penghasilan yang akan dikenakan pajak itu diperoleh atau diterima oleh orang pribadi atau badan yang bersangkutan dari sumber-sumber yang berada di negara itu.

c. Asas Nasional

Dalam asas ini, yang menjadi landasan pengenaan pajak adalah status kewarganegaraan dari orang atau badan yang memperoleh penghasilan.

2.1.1.6 Sistem Pemungutan Pajak

Priantara (2012:10-11) menyatakan bahwa terdapat 3 unsur sistem pemungutan pajak. Ketiga unsur tersebut adalah:

1. Kebijakan Perpajakan

Kebijakan perpajakan merupakan pemilihan unsur-unsur dari berbagai alternatif perpajakan yang tersedia terhadap tujuan yang akan dicapai.

2. Undang-undang pajak

Dari berbagai kebijakan perpajakan yang dapat dipilih oleh regulator-Kementerian Keuangan dan agar dapat memberikan kepastian hukum tentang pemungutan pajak, kebijakan pajak harus dirumuskan dalam suatu peraturan formal yang disebut dengan Undang-undang perpajakan dan peraturan pelaksanaannya.

3. Administrasi Perpajakan

Administrasi perpajakan merupakan instrumen yang mengoperasionalkan kebijakan perpajakan dan hukum pajak yang berlaku. Administrasi perpajakan merupakan prosedur atau tata cara yang lebih rinci dan teknis yang dibutuhkan untuk memenuhi kewajiban yang diatur dalam undang-undang.

Waluyo (2014:17) menyatakan bahwa sistem pemungutan pajak dapat dibagi menjadi 3 (tiga) bagian yakni:

1. Sistem *Official Assessment*

Sistem ini merupakan sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan pajak yang terhutang.

Ciri-ciri *official assessment system* adalah sebagai berikut:

- a. Wewenwng untuk menentukan besarnya pajak terutang berada pada fiskus.
- b. Wajib Pajak bersifat pasif.
- c. Utang pajak timbul setelah dikeluarkan surat ketetapan pajak oleh fiskus.

2. Sistem *Self Assessment*

Sistem ini merupakan pemungutan pajak yang memberi wewenang, kepercayaan, tanggung jawab kepada Wajib Pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang harus dibayar.

3. Sistem *Withholding*

Sistem ini merupakan sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga untuk memotong atau memungut besarnya pajak yang terhutang oleh Wajib Pajak.

2.1.2 Pajak Bumi dan Bangunan

2.1.2.1 Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan

Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak yang paling tua di Indonesia. Pada masa prasejarah rakyat sudah mulai dibebani dengan persembahan upeti atau penyerahan wajib natura oleh para penguasa sebagai tanda pengakuan atas kepemimpinan dan bukti rasa syukur atas pengayoman dari para penguasa tersebut. Yang menjadi obyek pungutan adalah harta milik yang paling berharga dari masyarakat agraris pada masa itu adalah tanah pertanian (Darwin, 2013:2).

Prasetyono (2012:95) menyatakan syarat agar pengenaan pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dapat dilakukan dengan adanya obyek pajak dan subyek pajak. Beberapa pengertian yang terkait dengan PBB, antara lain:

1. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.
2. Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah atau bangunan oleh orang atau badan.
3. Hak atas tanah adalah hak atas tanah termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya sebagaimana dalam UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dari pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa Pajak bumi dan bangunan adalah pajak yang dikenakan atas harta tak bergerak. Yang dipentingkan adalah obyeknya, dan oleh karena itu keadaan atau status orang atau badan yang dijadikan subyek tidak penting sehingga tidak mempengaruhi besarnya pajak (Soemitro, 2011:2).

2.1.2.2 Obyek Pajak PBB

1. Obyek Pajak

Darwin (2013:7-8) menyatakan Obyek dari Pajak Bumi dan Bangunan adalah Bumi dan / atau Bangunan. Pengertian dari bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Sedangkan permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Indonesia. Dari

pengertian diatas jelas bahwa selain tanah, perairan juga merupakan obyek pajak sehingga obyek-obyek yang ada di perairan seperti tambang minyak lepas pantai, budidaya mutiara di laut merupakan obyek dari pajak ini. Selain itu tambang-tambang didaratan baik migas maupun non-migas juga merupakan obyek pajak karena memperoleh manfaat dari tubuh bumi, yang dikelolanya.

Pengertian dari bangunan adalah konstruksi teknis yang ditanamkan atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan kecuali kapal-kapal di laut atau di sungai yang selalu bergerak sehingga dikatak bukan merupakan obyek pajak

2. Obyek Pajak Yang Tidak Dikenakan Pajak

TMbooks (2013:242) berpendapat bahwa Obyek Pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan adalah Obyek Pajak yang:

- a. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum dibidang Ibadah, Sosial, Kesehatan, Pendidikan dan Kebudayaan Nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan.

Yang dimaksud dengan tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan adalah bahwa Obyek Pajak itu diusahakan untuk melayani kepentingan umum, dan nyata-nyata tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, seperti Rumah Sakit Umum, Hutan Wisata Milik Negara dan Pesantren.

- 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, Konsultan berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
- e. Digunakan oleh Badan atau Perwakilan Organisasi Internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

2.1.2.3 Subyek Pajak PBB

Prasetyono (2012:97) menyatakan yang menjadi Subyek Pajak PBB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan yang secara nyata:

1. Mempunyai suatu hak atas bumi.
2. Memperoleh manfaat atas bumi.
3. Memiliki bangunan.
4. Menguasai bangunan.
5. Memperoleh manfaat atas bangunan.

Wajib pajak adalah subyek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak. Darwin (2013:8) mengatakan bahwa Subyek dari Pajak Bumi dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan/ atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/ atau memiliki, menguasai dan/ atau memperoleh manfaat atas bangunan. Pengertian secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dibuktikan dengan adanya suatu hak atas bumi berupa sertifikat, sedangkan memperoleh manfaat atas bumi dibuktikan dengan

adanya pengelolaan atas bumi tersebut oleh orang pribadi atau badan yang bersangkutan sehingga mereka memperoleh hasil dari bumi yang dikelolanya. Sedangkan memiliki, menguasai dan/ atau memperoleh manfaat atas bangunan mencakup siapa saja yang memiliki, menguasai dan/ atau memperoleh manfaat atas bangunan tersebut.

Dari pengertian tersebut diatas seseorang yang memiliki tanah dan/ atau bangunan merupakan Subyek Pajak, penyewa atas tanah dan bangunan tersebut juga merupakan subyek pajak karena kedua pihak tersebut sama-sama memperoleh manfaat atas bumi dan/ atau bangunan yang dimiliki atau disewanya. Walaupun Subyek Pajak dari suatu Obyek Pajak lebih dari satu seperti contoh tersebut diatas, namun kewajiban membayar pajak ditanggung oleh satu pihak yaitu Subyek Pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak yang tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB.

2.1.2.4 Hak dan Kewajiban Wajib Pajak PBB

Membayar Pajak Bumi dan Bangunan yang terutang dalam Surat Pemungutan Pajak Terutang (SPPT) atau utang pajak yang timbul karena pemeriksaan pajak, akan terasa mudah bagi Wajib Pajak apabila mereka memahami hak dan kewajibannya. Selain melaksanakan kewajiban perpajakan, Wajib Pajak mesti mengetahui tentang hak perpajakan. Berikut ini uraian tentang hak dan kewajiban Wajib Pajak PBB yakni:

1. Hak Wajib Pajak PBB

- a. Hak untuk mengajukan Keberatan dan Banding.
 - 1) Hak untuk menyatakan Keberatan.

Pada dasarnya, keberatan PBB yang diajukan oleh Wajib Pajak mengandung makna bahwa:

- a) Wajib Pajak tidak merasa puas atas suatu penetapan pajak yang dikenakan padanya.
- b) Wajib Pajak tidak sependapat atas isi Surat Pemungutan Pajak Terutang (SPPT) karena tidak sesuai atau kurang sesuai dengan keadaan sebenarnya seperti mengenai kesalahan pada luas obyek PBB, kesalahan klasifikasi obyek PBB, kesalahan pada penetapan atau pengenaan pajak terhutang dan terdapat beda persepsi mengenai peraturan perundang-undangan pajak.

2) Persyaratan yang harus dipenuhi Wajib Pajak dalam pengajuan keberatan yaitu:

- a) Surat Pengajuan Keberatan dibuat secara tertulis dalam bahasa Indonesia disertai dengan alasan-alasan yang jelas.
- b) Surat Pengajuan Keberatan harus dilampiri dengan bukti-bukti resmi yang menunjukkan bahwa jumlah pajak yang terhutang yang ditetapkan oleh petugas pajak tidak benar.
- c) Keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 bulan sejak diterimanya SPPT kecuali karena kondisi *force majeure*.
- d) Pengajuan Keberatan tidak menunda kewajiban membayar pajak.
- e) Keberatan atas besarnya pajak terhutang pada SPPT harus diajukan tiap-tiap obyek pajak dengan Surat Keberatan tersendiri pada tiap tahun pajak.

3) Bukti pendukung yang harus dilampirkan untuk memperkuat alasan atas pengajuan Keberatan yaitu:

- a) Fotokopi KTP, Kartu Keluarga, atau identitas.
- b) Bukti Kepemilikan hak atas tanah atau sertifikat dan IMB.
- c) Akta jual beli atau segel (akta jual beli dibawah tangan).
- d) Surat Pemungutan Pajak Terutang (SPPT).
- e) Surat keterangan Lurah/Kepala Desa.
- f) Fotokopi bukti pelunasan SPPT PBB untuk tahun pajak tersebut.

Setelah Surat Keberatan diajukan, Wajib Pajak akan diberi tanda bukti penerimaan, kemudian akan diproses dalam jangka waktu paling lama 12 bulan sejak diterimanya Surat Keberatan. Keputusan atas permohonan WP berupa menerima seluruh atau sebagian, menolak atau menambah pajak yang terutang.

Denda sebesar 50% dari jumlah pajak berdasarkan keputusan Keberatan dikurangi dengan pajak yang telah dibayar sebelumnya, dikenakan atas keputusan Keberatan yang ditolak atau dikabulkan sebagian. Sanksi administrative berupa denda sebesar 50% tidak dikenakan pada WP yang mengajukan permohonan banding.

b. Hak untuk mengajukan Banding.

Apabila Wajib Pajak merasa kurang puas atas keputusan mengenai Keberatannya yang ditetapkan Kepala Daerah, maka dapat mengajukan permohonan Banding hanya kepada Pengadilan Pajak. Pengajuan Banding dapat diajukan karena subyek pajak tidak bersedia menjadi Wajib Pajak atas penunjukan Kepala Daerah, meskipun subyek pajak sudah memberikan keterangan, namun keterangan tetap ditolak oleh Kepala Daerah.

Putusan Banding dapat berupa ditolak atau dikabulkan sebagian, maka terhadap Wajib Pajak dikenai sanksi administrasi berupa denda 100% dari jumlah pajak berdasarkan putusan Banding dikurangi dengan pembayaran pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan. Pengajuan permohonan Banding menanggihkan kewajiban membayar pajak sampai dengan satu (1) bulan sejak tanggal penerbitan Putusan Banding.

c. Hak Memperoleh Pengembalian Kelebihan Pembayaran dan Imbalan Bunga.

Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian pajak kepada Kepala Daerah, atas kelebihan pembayaran pajak yang dibayarnya. Permohonan tersebut dinyatakan secara tertulis dan ditandatangani, sekurang-kurangnya memuat bukti setoran pajak, bukti SPTPD, dokumen atau keterangan yang menjadi dasar pembayaran pajak dan perhitungan pembayaran pajak menurut Wajib Pajak.

Pengembalian kelebihan pembayaran pajak, harus memberikan keputusan dan menerbitkan SKPDLB dalam jangka waktu satu (1) bulan, yang sebelumnya terlebih dahulu dilakukannya pemeriksaan untuk

mengetahui kebenaran atas permohonan tersebut. Kelebihan pembayaran pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan Bunga sebesar 2% sebulan untuk paling lama 24 bulan, jika pengajuan Keberatan atau permohonan Banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya.

d. Hak untuk mengajukan Pembatalan, Pengurangan, dan Pembetulan
Ketetapan

1) Hak untuk mengajukan Pembatalan SKPD atau STPD PBB

Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan Pembatalan SKPD PBB yang tidak benar, manakala pengajuan Keberatan ditolak karena tidak memenuhi persyaratan formil, walaupun persyaratan materiil terpenuhi, demikian juga permohonan Pengurangan atau Pembatalan atas STPD PBB yang tidak benar. Khusus untuk permohonan Pembatalan hasil pemeriksaan pajak atau SKPD ini hanya dapat diajukan Wajib Pajak satu kali saja.

UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah, dan Retribusi Daerah belum mengatur tentang pembatalan penetapan sebagai Wajib Pajak, padahal UU No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan telah mengaturnya, tepatnya pada Pasal 4 ayat (3) UU PBB bahwa:

“Dalam hal atas suatu obyek pajak belum jelas diketahui Wajib Pajaknya, Direktur Jenderal Pajak dapat menetapkan subyek pajak sebagai Wajib Pajak. Namun, apabila orang atau badan yang ditetapkan sebagai Wajib Pajak tersebut berpendapat bukan ia sebagai Wajib Pajak terhadap obyek pajak tersebut, maka yang bersangkutan dapat memberikan

keterangan secara tertulis kepada Direktur Jenderal Pajak bahwa ia bukan Wajib Pajak terhadap obyek pajak yang dimaksud”.

Dan berdasarkan Pasal 4 ayat (5) UU PBB mengatur bahwa: Direktur Jenderal Pajak dapat membatalkan penetapan subyek pajak sebagai Wajib Pajak PBB. Direktur Jenderal Pajak membatalkan penetapan sebagai Wajib Pajak dalam jangka waktu satu (1) bulan sejak diterimanya surat keterangan yang dimaksud.

2) Hak untuk mengajukan Pengurangan PBB

Permohonan pengurangan atas PBB terutang dapat diajukan dalam hal:

- a) Wajib Pajak orang pribadi yang memiliki, menguasai dan atau memanfaatkan lahan pertanian, perkebunan, perikanan, peternakan yang hasilnya sangat terbatas.
- b) Wajib Pajak orang pribadi berpenghasilan rendah sementara NJOP/m² meningkat akibat perubahan lingkungan dan dampak positif pembangunan.
- c) Wajib Pajak orang pribadi berpenghasilan yang semata-mata dari pension, sehingga kewajiban PBB-nya sulit dipenuhi.
- d) Wajib Pajak orang pribadi berpenghasilan rendah sehingga kewajiban PBB-nya sulit dipenuhi.
- e) Wajib Pajak Veteran Pejuang Kemerdekaan, Veteran Pembela Kemerdekaan, penerima Tanda Jasa Bintang Gerilya.
- f) Wajib Pajak yang mengalami kerugian dan kesulitan likuiditas pada tahun pajak sebelumnya, sehingga tidak dapat memenuhi kewajiban rutin perusahaan.

- g) Wajib Pajak orang pribadi atau badan dalam hal obyek pajak yang terkena bencana alam, atau sebab-sebab lain yang luar biasa misalnya kebakaran, kekeringan, wabah penyakit dan hama tanaman.

Besarnya pengurangan PBB tergantung kebijakan yang diatur dalam perda masing-masing kota atau kabupaten misalnya paling tinggi 75%.

3) Hak untuk mengajukan Pembetulan Ketetapan.

Kepala Daerah karena jabatan atau atas permohonan Wajib Pajak, dapat membetulkan SKPD PBB atau STPD PBB, SPPT yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis, kesalahan hitung atau kekeliruan dalam penerapan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.

Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan kepada kepala daerah untuk:

- a) Mengurangkan atau menghapuskan sanksi administrasi berupa bunga, denda, dan kenaikan pajak yang terutang menurut peraturan perundang-undangan perpajakan daerah yang mana sanksi tersebut dikenakan karena kekhilafan Wajib Pajak atau bukan karena kesalahannya.
- b) Mengurangkan atau membatalkan SKPD, STPD PBB atau SPPT yang tidak benar.
- c) Membatalkan hasil pemeriksaan atau ketetapan pajakyang dilaksanakan atau diterbitkan tidak sesuai dengan tata cara yang diterbitkan.

- d) Mengurangkan ketentuan pajak terutang berdasarkan pertimbangan kemampuan membayar Wajib Pajak atau kondisi tertentu obyek pajak.

2. Kewajiban Wajib Pajak PBB

Menurut Mardiasmo (2011:56) Wajib Pajak memiliki beberapa kewajiban yang harus dipenuhi yaitu:

1. Mendaftarkan diri untuk mendapatkan NPWP.
2. Melaporkan luas tanah dan bangunannya sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.
3. Menghitung dan membayar sendiri pajak dengan benar.
4. Mengisi dengan benar SPT dan memasukan ke Kantor Pelayanan Pajak dalam batas waktu yang telah ditentukan.

2.1.2.5 Dasar Pengenaan PBB

1. Dasar penilaian PBB.

Prasetyono (2012:96) menyatakan bahwa dasar pengenaan PBB adalah Nilai Jual Obyek Pajak. NJOP ditetapkan per wilayah berdasarkan keputusan Menteri Keuangan dengan mendengar Gubernur serta memperhatikan:

- a. Harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar.
- b. Perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis, yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama, serta telah diketahui harga jualnya.
- c. Nilai perolehan baru.
- d. Penentuan nilai jual obyek pajak pengganti.

Darwin (2013:28-29) mengatakan bahwa Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) yang diperoleh dari hasil penilaian lapangan kemudian dikonveksi kedalam daftar klasifikasi Bumi (Tanah) dan Bangunan. KMK No. 523/KMK.04/1998 Tentang Penentuan Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan. Menyebutkan bahwa Klasifikasi adalah pengelompokan nilai jual rata-rata atas permukaan bumi berupa tanah dan atau bangunan yang digunakan sebagai pedoman untuk memudahkan perhitungan PBB yang terutang.

Dalam menentukan klasifikasi bumi atau tanah diperhatikan faktor-faktor letak, peruntukan, pemanfaatan, kondisi lingkungan dan lain-lain. Sedangkan untuk menentukan klasifikasi bangunan diperhatikan faktor-faktor bahan yang digunakan, rekayasa, letak, kondisi lingkungan, dan lain-lain. Maksud dari konveksi adalah memasukan Nilai Indikasi Rata-rata yang diperoleh kedalam kelas yang sesuai. Klasifikasi bumi/ tanah dan bangunan ini telah disusun dan ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.03/2010 Tanggal 27 Agustus 2010 sebagaimana tercantum dalam Lampiran-3.

Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) merupakan Dasar Pengenaan PBB yang berlaku mulai 1 Januari sampai dengan 31 Desember tahun pajak berjalan. Berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak, besarnya NJOP yang sudah ditetapkan dalam tahun pajak berjalan tidak dapat dirubah kecuali apabila terjadi kesalahan penentuan NJOP pada awal bulan yang disebabkan adanya data baru yang mendukung perubahan tersebut. Hal ini akan merubah NJOP dan berakibat pada perubahan semua SPPT yang telah diterima

Wajib Pajak.

Dari uraian diatas, dapat disimpulkan bahwa NJOP yang ditentukan bisa sama dengan Nilai Pasar dan bisa berbeda dengan Nilai Pasar. NJOP sama dengan nilai pasar yaitu keadaan pada 1 Januari tahun pajak berjalan. Kondisi ini mungkin berlaku selama kurang lebih 3 (tiga) bulan pertama dalam tahun pajak berjalan khususnya untuk daerah-daerah yang sangat cepat perkembangannya, bahkan mungkin hanya bertahan dalam waktu satu bulan. Sehingga sangat keliru apabila untuk daerah-daerah yang perkembangannya sangat pesat NJOP digunakan sebagai dasar untuk memberikan ganti rugi kepada masyarakat karena sudah berbeda jauh dengan Nilai Pasar. Padahal NJOP sesuai dengan namanya dan konsep awalnya adalah semata-mata untuk kepentingan perpajakan yaitu Pajak Bumi dan Bangunan.

2. Pendataan

a. Pendaftaran Obyek dan Subyek Pajak

Prasetyono (2012:108-109) mengatakan bahwa Pendaftaran obyek PBB dilakukan oleh subyek pajak dengan cara mengambil dan mengisi formulir SPOP secara jelas, benar, dan lengkap, serta ditandatangani dan dikembalikan ke Kantor Pelayanan PBB atau Pelayanan Pajak Pratama yang bersangkutan atau tempat yang ditunjuk untuk pengambilan dan pengembalian SPOP dengan dilampiri bukti-bukti pendukung, seperti:

- 1) Sketsa/ denah obyek pajak;
- 2) Fotokopi KTP dan NPWP;
- 3) Fotokopi Sertifikat Tanah;
- 4) Fotokopi Akta Jual Beli;
- 5) Atau bukti pendukung lainnya.

Formulir SPOP disediakan dan dapat diambil gratis di Kantor Pelayanan PBB atau ditempat lain yang ditunjuk atau melalui teknologi internet dengan mencetak langsung dari *website*: www.pajak.go.id

b. Pendataan Obyek dan Subyek PBB

Pendataan dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan PBB atau Kantor Pelayanan Pajak Pratama dengan menggunakan formulir SPOP dan dilakukan sekurang-kurangnya untuk satu wilayah administrasi Desa/ Kelurahan. Pendataan dapat dilakukan dengan cara:

- 1) Penyampaian dan pemantauan kembali SPOP, dapat dilaksanakan pada Daerah atau Wilayah yang pada umumnya tidak mempunyai peta, Daerah terpencil, atau potensi PBB relatif kecil.
- 2) Identifikasi Obyek Pajak, dapat dilaksanakan pada Daerah/ Wilayah yang sudah mempunyai peta garis/ peta foto yang dapat menentukan posisi relatif OP, tetapi tidak mempunyai data administrasi PBB tiga tahun terakhir secara lengkap
- 3) Verifikasi Obyek Pajak, dapat dilaksanakan pada Daerah/ Wilayah yang sudah mempunyai peta garis/ peta foto yang dapat menentukan posisi relatif OP, tetapi tidak mempunyai data administrasi PBB tiga tahun terakhir secara lengkap

3. Pengukuran Bidang Obyek Pajak

Pengukuran bidang Obyek Pajak dapat dilaksanakan pada Daerah/ Wilayah yang hanya mempunyai sketsa peta Desa/ Kelurahan dan/ atau peta garis/ peta foto, tetapi belum dapat digunakan untuk menentukan posisi relatif Obyek Pajak.

2.1.2.6 Nilai Jual Obyek Pajak Tidak Kena Pajak.

Priantara (2012:600) mengatakan bahwa NJOP Tidak Kena Pajak adalah batas NJOP yang tidak kena pajak. Besarnya NJOP Tidak Kena Pajak pada mulanya ditetapkan sebesar Rp 8.000.000,00 (Delapan Juta Rupiah) untuk setiap Wajib Pajak. Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 201/KMK.04/2000 tanggal 6 juni 2000 tentang Penyesuaian Besarnya NJOP Tidak Kena Pajak sebagai Dasar Perhitungan PBB dinyatakan bahwa NJOP Tidak Kena Pajak ditetapkan setinggi-tingginya Rp 12.000.000,00 (Dua Belas Juta Rupiah) untuk setiap Wajib Pajak. Pada tanggal 4 April 2011 berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 67/PMK.03/2011 Tentang Penyesuaian Besarnya Pajak NJOP Tidak Kena Pajak, terhitung tanggal 1 Januari 2012, NJOP Tidak Kena Pajakn untuk setiap Wajib Pajak diubah menjadi paling tinggi sebesar Rp 24.000.000,00 (Dua Puluh Empat Juta Rupiah). Apabila seorang Wajib Pajak mempunyai beberapa Obyek Pajak, yang diberikan NJOP Tidak Kena Pajak hanya salah satu Obyek Pajak yang nilainya terbesar, sedangkan Obyek Pajak lainnya tetap dikenakan secara penuh tanpa dikurangi NJOP Tidak Kena Pajak.

2.1.2.7 Dasar Perhitungan PBB

Prasetyono (2012: 98) menyatakan bahwa dasar perhitungan PBB adalah Nilai Jual Kena Pajak (NJKP). Adapun besarnya NJKP adalah sebagai berikut:

1. Obyek Pajak Perkebunan adalah 40%;
2. Obyek Pajak Kehutanan adalah 40%;
3. Obyek Pajak Pertambangan adalah 20%;
4. Obyek Pajak Lainnya (Pedesaan dan Perkotaan) adalah:

- a. Apabila NJOP-nya > Rp 1.000.000.000,00, besarnya NJKP adalah 40%.
- b. Apabila NJOP-nya < Rp 1.000.000.000,00, besarnya NJKP adalah 20%.

2.1.2.8 Tarif dan Rumus Perhitungan PBB

1. Tarif PBB

Besarnya tarif PBB adalah 0,5%.

2. Rumus Perhitungan PBB

Rumus perhitungan PBB = Tarif x NJKP

- a. Jika NJKP = 40% x (NJOP- NJOPTKP) maka besarnya PBB = 0,5% x 40% x (NJOP- NJOPTKP) = 0,2% x (NJOP- NJOPTKP).
- b. Jika NJKP = 20% x (NJOP- NJOPTKP) maka besarnya PBB = 0,5 x 20% x (NJOP- NJOPTKP) = 0,1% x (NJOP- NJOPTKP).

Rumus:

- 1) NJOP Kena Pajak = NJOP – NJOP Tidak Kena Pajak.
- 2) NJKP = %NJKP x NJOP Kena Pajak.
- 3) PBB terutang = tarif PBB x NJKP.
- 4) Tarif Pajak ditetapkan sebesar 0,5% (Nol Koma Lima Persen).

Keterangan:

- a NJOP : Nilai Jual Obyek Pajak.
- b NJKP : Nilai Jual Kena Pajak.
- c NJOPTKP : Nilai Jual Obyek Pajak Tidak Kena Pajak.

2.1.2.9 Penetapan dan Tata Cara Pembayaran PBB

1. Penetapan dan Penagihan.

Priantara (2012: 605-606) mengatakan bahwa Direktur Jenderal Pajak dapat mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak (SKP) secara jabatan dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. Apabila Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) tidak disampaikan dalam jangka waktu 30 (Tiga Puluh) hari setelah tanggal diterimanya SPOP dan setelah ditegur secara tertulis tidak disampaikan sebagaimana ditentukan dalam Surat Teguran.
- b. Apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah yang terhutang lebih besar dari jumlah pajak yang dihitung berdasarkan SPOP yang disampaikan oleh Wajib Pajak.

Ketentuan ini memberi wewenang kepada DJP berdasarkan data yang ada pada DJP untuk dapat mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak terhadap Wajib Pajak yang tidak memenuhi kewajiban perpajakan sebagaimana mestinya. Terhadap ketetapan ini dikenakan sanksi administrasi sebagai berikut: “Jumlah pajak yang terutang dalam Surat Ketetapan Pajak adalah pokok pajak ditambah dengan denda administrasi sebesar 25% (Dua Puluh Lima Persen) dihitung dari pokok pajak”.

Apabila jumlah yang tercantum dalam SPPT belum dilunasi Wajib Pajak, maka penagihannya dilakukan berdasarkan Surat Ketetapan Pajak. Jumlah pajak yang terhutang tidak dibayar tepat pada waktunya berdasarkan STP, maka dapat ditagih dengan Surat Paksa. Tindakan pelaksanaan penagihan diawali dengan pengeluaran Surat Teguran oleh Kepala KPP atau oleh Pejabat yang ditunjukannya

setelah tujuh hari sejak saat jatuh tempo pembayarannya. Dalam hal Wajib Pajak tidak melunasi utang pajak dalam jangka waktu sesuai surat teguran, penagihan selanjutnya dilakukan berdasarkan Undang-Undang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa.

2. Tata Cara Pembayar PBB

Darwin (2015:107-109) mengatakan bahwa pada dasarnya pembayaran PBB dapat dilakukan oleh setiap Wajib Pajak melalui 4 (empat) cara sebagai berikut:

- a. Pembayaran langsung ke Bank/ Kantor Pos Tempat Pembayaran.

Wajib Pajak datang langsung ke Bank/ Kantor Pos Tempat Pembayaran dengan membawa SPPT PBB, kemudian membayar di loket pembayaran dan menerima STTS yang telah dibubuhi tanda lunas pembayaran PBB dari Bank/ Kantor Pos Tempat Pembayaran tersebut.

- b. Pembayaran Menggunakan Mekanisme Pengiriman Uang/ *Transfer*.

Cara ini dilakukan oleh Wajib Pajak yang kebetulan tempat domosili Wajib Pajak berbeda dengan lokasi Obyek Pajak.

- c. Pembayaran PBB melalui Petugas Pemungut.

Cara ini dilakukan pada daerah-daerah terpencil dan jauh dari lokasi dari Bank/ Kantor Pos Tempat Pembayaran sehingga menyulitkan masyarakat apabila akan membayar di Bank tempat pembayaran. Petugas pemungut biasanya ditunjuk oleh Camat atau Lurah untuk memungut PBB dari pada Wajib Pajak. Pemungut membawa Tanda Terima Sementara (TTS) kemudian memberikan kepada WP yang sudah membayar. Pemungut menyetor uang PBB ke Bank/ Kantor Pos Tempat Pembayaran. Setelah menyetor, petugas pemungut akan menerima STTS asli dari Bank/ Kantor

Pos Tempat Pembayaran yang kemudian menyerahkan STTS asli kepada Wajib Pajak yang telah dipungut PBB-nya.

- d. Pembayaran PBB secara elektronik melalui Anjungan Tunai Mandiri (ATM)

Cara pembayaran ini adalah cara yang saat ini banyak diterapkan. Selain memudahkan para Wajib Pajak, juga mempercepat proses pembayaran karena Wajib Pajak tidak perlu mengantri di loket Bank/ Kantor Pos Tempat Pembayaran dan ATM dari Bank/ Kantor Pos Elektronik ini telah terkoneksi langsung dengan komputer Kantor Pelayanan Pajak Pratama sehingga penerimaan PBB dapat terpantau secara *real time*.

2.1.2.10 Pembagian Hasil Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan

Priantara (2012: 611-612) mengemukakan bahwa hasil penerimaan pajak merupakan penerimaan negara yang dibagi antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dengan imbalan pembagian sekurang-kurangnya 90% (sembilan puluh persen) untuk Pemerintah Daerah Tingkat II dan Pemerintah Daerah Tingkat I sebagai pendapatan Daerah.

Imbalan pembagian hasil penerimaan PBB diatur dengan Peraturan Pemerintah. Berdasarkan peraturan pemerintah Nomor 16 Tahun 2000 tanggal 10 Maret 2000 tentang Pembagian Hasil Penerimaan PBB Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, Hasil Penirimaan PBB merupakan penerimaan Negara dibagi Pemerintah Pusat dan Daerah dengan Imbalan sebagai berikut:

1. 10% untuk Pemerintah Pusat yang akan dibagikan kepada seluruh Daerah Kabupaten/ Kota yang didasarkan atas realisasi penerimaan PBB Tahun Anggaran berjalan.
 - a. 65% dibagikan secara merata kepada seluruh Daerah Kabupaten/ Kota
 - b. 35% dibagikan sebagai insentif kepada Daerah Kabupaten/ Kota yang realisasi penerimaan PBB sektor pedesaan dan Perkotaan pada tahun anggaran sebelumnya melampaui rencana penerimaan yang ditetapkan.
2. 90% untuk Daerah diperinci sebagai berikut:
 - a. 16,2% untuk Daerah Propinsi yang bersangkutan.
 - b. 64,8% untuk Daerah Kabupaten/ kota yang bersangkutan.
 - c. 9% untuk biaya pemungutan.

2.1.3 Upaya Peningkatan

2.1.3.1 Intensifikasi Pajak

Dalam sistem pemungutan pajak, administrasi perpajakan berperan aktif melaksanakan tugas-tugas pembinaan, pelayanan, pengawasan, dan penerapan sanksi terhadap penundaan pemenuhan kewajiban perpajakan berdasarkan ketentuan yang digariskan dalam peraturan perpajakan. Fungsi pengawasan memegang peranan sangat penting dalam pemungutan pajak, karena tanpa pengawasan dalam kondisi tingkat kepatuhan Wajib Pajak masih rendah, mengakibatkan pemungutan tersebut tidak akan berjalan dengan baik, sehingga Wajib Pajak pun akan melaksanakan kewajiban pajaknya dengan tidak benar dan pada akhirnya penerimaan dari sektor pajak tidak akan tercapai. Dalam kaitan

dengan peningkatan dan pendapatan di bidang perpajakan PBB, maka kebijakan yang ditempuh adalah dalam bentuk Intensifikasi dan Ekstensifikasi pajak,

Intensifikasi berasal dari kata intensif yang berarti sungguh-sungguh (giat secara mendalam) untuk memperoleh efek yang maksimal, terutama untuk mencapai hasil yang diinginkan dalam waktu yang sangat singkat. Menurut Halim (2008:113) intensifikasi adalah suatu upaya, tindakan atau usaha-usaha untuk memperbesar penerimaan sehingga dapat tercapai atau terealisasinya target yang diinginkan atau anggaran yang telah ditetapkan dalam APBD sebelumnya dengan cara melakukan pemungutan yang lebih giat, ketat, dan teliti.

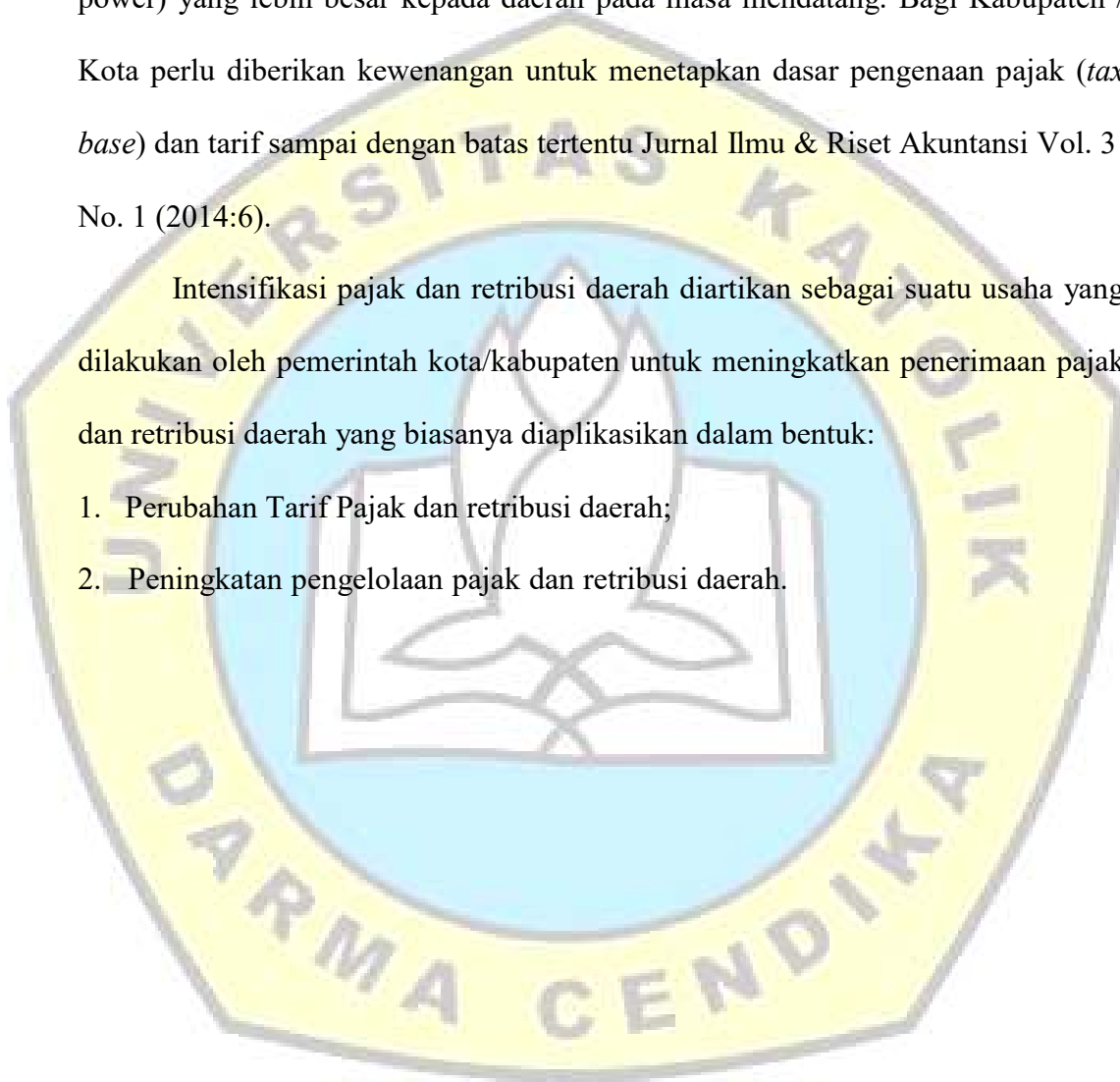
Oleh karena itu, dalam mengukur intensifikasi pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan bukan hanya dilihat dari apakah Wajib Pajak patuh dalam melaksanakan kewajibannya, akan tetapi juga dapat dilihat dari sejauh mana aparatur pajak dalam melakukan penyuluhan, pelayanan, dan pemeriksaan.

Tunliu (2008) bahwa usaha-usaha intensifikasi dalam hal pajak dan retribusi daerah misalnya dapat dilakukan sebagai berikut: (1) Menetapkan target atau wajib setor minimum (wasmin) kepada unit dinas pendapatan di daerah-daerah untuk setup jenis pajak dan retribusi daerah; (2) Memperluas jumlah wajib pajak; (3) Berusaha memperpendek jarak antara wajib pajak dengan fiskus; (4) Meningkatkan kemampuan aparatur dinas; (5) Mengadakan koordinasi secara internal dan eksternal baik vertikal maupun horizontal; (6) Selalu meninjau dan mengajukan perubahan tarif yang dianggap kurang memadai dengan kenyataan. Secara umum upaya yang perlu dilakukan pemerintah daerah dalam rangka meningkatkan pendapatan daerah melalui optimalisasi intensifikasi pemungutan pajak dan retribusi daerah, antara lain dapat dilakukan dengan cara-cara (a)

Memperluas basis penerimaan; (b) Memperkuat proses pemungutan; (c) Meningkatkan pengawasan; (d) Meningkatkan efisiensi administrasi dan menekan biaya pemungutan; Selain intensifikasi, upaya yang dapat ditempuh daerah untuk meningkatkan PAD adalah dengan melakukan ekstensifikasi pajak yaitu melalui kebijaksanaan pemerintah untuk memberikan kewenangan perpajakan (*taxing power*) yang lebih besar kepada daerah pada masa mendatang. Bagi Kabupaten / Kota perlu diberikan kewenangan untuk menetapkan dasar pengenaan pajak (*tax base*) dan tarif sampai dengan batas tertentu Jurnal Ilmu & Riset Akuntansi Vol. 3 No. 1 (2014:6).

Intensifikasi pajak dan retribusi daerah diartikan sebagai suatu usaha yang dilakukan oleh pemerintah kota/kabupaten untuk meningkatkan penerimaan pajak dan retribusi daerah yang biasanya diaplikasikan dalam bentuk:

1. Perubahan Tarif Pajak dan retribusi daerah;
2. Peningkatan pengelolaan pajak dan retribusi daerah.



2.2 Hasil Penelitian Terdahulu

1. Dina Ratna Wulansepty (2014), Strategi Pemungutan PBB Kota Surabaya terhadap Realisasi Target Penerimaan Tahun 2009-2012.

Hasil Penelitian: Pemerintah Kota Surabaya menggunakan strategi pemungutan PBB yaitu strategi mobil keliling, strategi *door to door*, strategi berkoordinasi dengan RT/RW dan Kelurahan, strategi dengan pembayaran via ATM atau *online*.

Tabel 2.1
Persamaan dan Perbedaan dengan Hasil Penelitian Terdahulu

Persamaan	Perbedaan
Meneliti tentang Pajak Bumi dan Bangunan	Penelitian terdahulu membahas tentang strategi pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan, sedangkan penelitian sekarang lebih membahas tentang Upaya Peningkatan Penerimaan PBB melalui Intensifikasi.

Sumber: Peneliti

2. Fierly Oktifauziah (2014), Penilaian Intensifikasi dan Ekstensifikasi untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah.

Hasil Penelitian: Pajak Daerah memberikan kontribusi yang lebih besar dibandingkan dengan retribusi daerah terhadap Pendapatan Asli Daerah.

Tabel 2.2
Persamaan dan Perbedaan dengan Hasil Penelitian Terdahulu

Persamaan	Perbedaan
Meneliti tentang Pajak Bumi dan Bangunan	Penelitian terdahulu adanya pembahasan tentang ekstensifikasi pajak, sedangkan penelitian ini membahas tentang adanya intensifikasi pajak.

Sumber: Peneliti



3. Jon Hendri dan Lena Farida (2013), Optimalisasi Pajak dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan.

Hasil Penelitian: Pemerintah Kabupaten berupaya dalam mengoptimalkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dengan menerapkan strategi agresif yakni, menerapkan kekuatan sanksi pajak untuk memanfaatkan potensi pasar kemudian meningkatkan pengawasan untuk memanfaatkan kebijakan pemerintah dan memanfaatkan sosialisasi untuk memanfaatkan promosi yang dilakukan daerah.

Tabel 2.3
Persamaan dan Perbedaan dengan Hasil Penelitian Terdahulu

Persamaan	Perbedaan
Meneliti tentang Pajak Bumi dan Bangunan	Penelitian terdahulu membahas tentang optimalisasi Pajak Bumi dan Bangunan, sedangkan penelitian ini membahas tentang intensifikasi Pajak Bumi dan Bangunan.

Sumber: Peneliti

2.3 Rerangka Pemikiran

Gambar 2.1

