

## II. TINJAUAN PUSTAKA

### A. Pajak

Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang- Undang (dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

(Mardiasmo ; 2003 : 1)

Sedangkan pajak menurut arti katanya ialah iuran yang wajib dibayar oleh rakyat sebagai sumbangan kepada negara. Dari definisi tersebut, dapat disimpulkan bahwa pajak memiliki unsur- unsur:

1. Iuran dari rakyat kepada negara

Yang berhak memungut pajak adalah negara. Iuran tersebut berupa uang (bukan barang).

2. Berdasarkan Undang- Undang

Pajak dipungut berdasarkan atau dengan kekuatan Undang- Undang serta aturan pelaksanaannya.

3. Tanpa jasa timbal atau kontraprestasi dari negara yang secara langsung dapat ditunjuk.

Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah.

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

(Mardiasmo ; 2003 : 1)

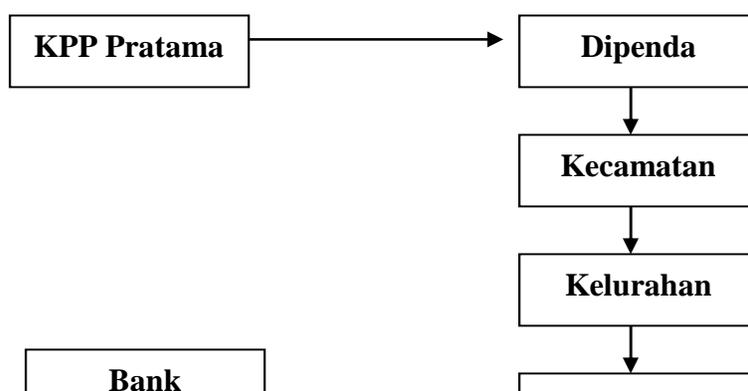
Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala seksi pendataan pada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Metro , bahwa KPP Pratama memiliki fungsi sebagai:

- a. Pengelolaan data Pajak Bumi dan Bangunan.
- b. Pendataan Objek dan Subjek Pajak dan penelitian objek Pajak Bumi dan Bangunan.
- c. Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan.

Sedangkan untuk sistem pendataan dan pengembalian SPOP dilakukan dengan melibatkan aparat kelurahan misalnya kepala dusun/lingkungan, ketua RW, ketua RT dan petugas lainnya yang ditugaskan oleh kepala kelurahan atau kepala kecamatan atas petunjuk KPP Pratama. Para petugas yang ditunjuk oleh kelurahan mendatangi wajib pajak untuk menyerahkan SPOP dan membantu wajib pajak memberikan petunjuk tentang tata cara pengisian SPOP tersebut. Setelah diterima petugas, kemudian diserahkan kepada kelurahan, KPP Pratama melalui pos tercatat atau diantar langsung oleh petugas yang ditunjuk oleh kelurahan.

Setelah SPOP diterima oleh KPP Pratama, dilakukan pemeriksaan yang selanjutnya data SPOP tersebut dipergunakan sebagai bahan untuk menentukan pajak terhutang. Setelah KPP Pratama melakukan pemeriksaan terhadap SPOP, maka selanjutnya dilakukan penilaian terhadap SPOP tersebut. Berdasarkan SPOP tersebut, Dirjen Pajak akan menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutan (SPPT) berdasarkan data objek pajak yang telah ada pada KPP Pratama.

Tahap- tahap penerimaan SPPT dan sistem pembayaran wajib pajak dapat dilihat pada gambar 1:



### **Gambar 1. Tahap- tahap Penerimaan SPPT dan Sistem Pembayaran Wajib Pajak**

Gambar 1 di atas menjelaskan bahwa KPP Pratama menyerahkan SPPT kepada Dipenda dengan menggunakan berita acara yang kemudian diserahkan SPPT kepada setiap kecamatan dan akan diteruskan kepada tiap- tiap kelurahan. Pada akhirnya wajib pajak akan menerima SPPT tersebut melalui RT/RW yang ada pada masing- masing kelurahan. Dengan menggunakan SPPT tersebut wajib pajak dapat membayar PBB secara langsung ke tempat pembayaran yaitu bank yang ditunjuk KPP Pratama atau dapat membayar melalui petugas pemungut.

### **B. Fungsi dan Pengelompokan Pajak**

Pajak merupakan salah satu sumber kas negara untuk menjalankan pemerintahan. Pajak tersebut akan dikembalikan kembali kepada masyarakat melalui pembiayaan pembangunan prasarana dan sarana yang dipentingkan masyarakat sehingga kehidupan masyarakat dapat tertunjang kelancaraanya, sehingga pajak memiliki dua fungsi, yaitu:

1. Fungsi Budgetair

Pajak sebagai sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran- pengeluarannya.

## 2. Fungsi Mengatur (Regulerend)

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

(Mardiasmo ; 2003 : 5)

Pajak berfungsi untuk menjalankan pemerintahan dalam rangka melindungi segenap Bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia guna meningkatkan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut berpartisipasi mentertibkan dunia berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial. Untuk itu Negara memerlukan dana dari rakyat yaitu pajak.

(Boediono ; 2000 : 34)

Pengelompokan pajak dibagi menjadi tiga jenis, yaitu:

### 1. Menurut golongannya

- a. Pajak Langsung, yaitu pajak yang harus dipikul sendiri oleh wajib pajak dan tidak dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain.
- b. Pajak Tidak Langsung, yaitu pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain.

### 2. Menurut sifatnya

- a. Pajak Subjektif, yaitu pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subjeknya, dalam arti memperhatikan keadaan diri wajib pajak.
- b. Pajak Objektif, yaitu pajak yang berpangkal pada objeknya, tanpa memperhatikan keadaan diri wajib pajak.

3. Menurut lembaga pemungutannya
  - a. Pajak pusat, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara.
  - b. Pajak daerah, yaitu pajak oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah.

(Rachmad Soemitro ; 1986 ; 5)

### **C. Usaha Peningkatan Penerimaan Pajak**

Langkah- langkah yang dilakukan pemerintah untuk meningkatkan penerimaan pajak adalah melalui intensifikasi dan ekstensifikasi. Ekstensifikasi mempengaruhi jumlah ketetapan PBB secara langsung, sedangkan intensifikasi tidak berpengaruh secara langsung terhadap ketetapan PBB.

Ekstensifikasi adalah perluasan pemungutan pajak dalam arti:

1. Menentukan wajib pajak baru dengan menemukan pajak- pajak baru.
2. Menciptakan pajak- pajak baru untuk memperluas ruang lingkup yang ada.

(Rochmat Soemitro 1998 : 79)

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, ekstensifikasi adalah:

1. Perluasan (tentang tanah, perluasan, dan sebagainya)
2. Perpanjangan; Pemanjangan (tentang jalan, waktu, dan sebagainya)

Ekstensifikasi Pajak Bumi dan Bangunan dapat dirumuskan sebagai mendata dan mendaftarkan objek pajak yang belum terdaftar sebagai objek Pajak Bumi dan Bangunan. Hal itu dilakukan dengan cara menemukan dan memperluas lingkup pajak dalam arti mendata objek pajak yang belum ada. Sehingga pada akhirnya diharapkan dapat memperbesar tingkat penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan.

#### **D. Pajak Bumi dan Bangunan**

Bumi dan Bangunan merupakan objek dari Pajak Bumi dan Bangunan, jadi yang dimaksud dengan Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak negara yang bersifat kebendaan. Pajak kebendaan ini tidak memperhatikan wajib pajak tetapi hanya memperhatikan objek pajaknya saja. Objek pajak yang kecil maupun yang besar akan dikenakan pajak sesuai dengan kemampuan dan keadaannya.

#### **E. Pengertian Subjek dan Objek Pajak**

Subjek pajak menurut Pasal 4 ayat 1 adalah orang atau badan yang :

- a. Mempunyai hak atas bumi/tanah, dan atau
- b. Memperoleh manfaat atas bumi/tanah, dan atau
- c. Memiliki, menguasai atas bangunan, dan atau
- d. Memperoleh manfaat atas bangunan

Orang atau badan yang menjadi subjek Pajak Bumi dan Bangunan adalah mengandung arti orang atau badan dalam luas, yaitu:

a. Pengertian orang adalah:

1. Orang yang sudah dewasa
2. Orang yang belum dewasa, diwakili oleh wakilnya

b. Pengertian badan ialah:

1. Perseroan Terbatas (PT)
2. Persekutuan Komanditer (CV)
3. Badan Usaha Milik Negara (BUMN)
4. Badan Usaha Milik Swasta (BUMS)
5. Persekutuan
6. Kongsi
7. Perkumpulan Kongsi
8. Yayasan atau Lembaga
9. Firma dan Bentuk Usaha Tetap

Subjek pajak dapat berubah status menjadi wajib pajak secara teoritis mulai saat memperoleh penghasilan kena pajak dan sebaliknya subjek pajak berhenti menjadi wajib pajak pada saat ia kehilangan sumber penghasilan secara permanen, sehingga tidak memperoleh penghasilan secara permanen, sehingga tidak memperoleh penghasilan kena pajak lagi. Juga kalau wajib pajak meninggal dunia atau meninggalkan Indonesia selama- lamanya berarti ia berhenti sekaligus sebagai subjek pajak maupun sebagai wajib pajak dalam negeri.

(Soemitro : 1997 : 63)

Objek pajak menurut Pasal 2 ayat 1 adalah Bumi dan Bangunan, Bumi adalah permukaan bumi dan yang ada di bawahnya. Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut Wilayah Indonesia. Sedangkan Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan, bangunan tersebut di atas meliputi:

1. Jalan Tol
2. Galangan Kapal/Dermaga
3. Kolam Renang
4. Taman Mewah
5. Tempat olah raga
6. Jalan tikungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan
7. Pagar mewah
8. Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak
9. Fasilitas lain yang memberikan manfaat

#### **F. Batas Objek Pajak Bumi dan Bangunan**

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

- a. Hak guna bangunan, adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan milik sendiri paling lama tiga puluh tahun.
- b. Hak guna usaha, adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu paling lama dan dua puluh lima tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan
- c. Hak milik

- d. Hak pakai
- e. Hak sewa
- f. Hak membuka hutan
- g. Hak memungut hasil hutan

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

- a. Hak yang digunakan untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan, kebudayaan nasional yang tidak termasuk untuk memperoleh keuntungan
- b. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau sejenis itu.
- c. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, Tanah Negara yang belum dibebani suatu hak.
- d. Dipergunakan oleh perwakilan diplomatik, konsultan bidang azas timbal balik.
- e. Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi Internasional yang ditentukan oleh menteri keuangan.

## **G. Dasar Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan**

### **G.1. Dasar Perhitungan NJOP (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, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan

objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti. NJOP diperoleh dengan mengalikan luas bumi dan bangunan dengan klasifikasi bumi dan bangunan. Klasifikasi adalah pengelompokan bumi dan bangunan menurut nilai jual dan digunakan sebagai pedoman serta untuk mempermudah perhitungan pajak yang terhutang.

Klasifikasi diatur oleh Menkeu, terakhir melalui KepMenkeu No. 523/KMK.04/1998 Tanggal 18 Desember 1998.

## **G.2. Dasar Perhitungan NJKP (Nilai Jual Kena Pajak)**

Nilai jual kena pajak ditetapkan serendah-rendahnya 20% dan setinggi-tingginya 100%.

Besarnya persentasi NJKP ditetapkan dengan peraturan pemerintah dengan memperhatikan kondisi ekonomi nasional.

Sesuai PP. No.25 Tahun 2002, besarnya NJKP

### 1. 40%

Untuk objek sektor perkebunan, kehutanan dan pertambangan, untuk sektor pedesaan dan perkotaan dengan NJOP >1 miliar

### 2. 20%

Untuk objek sektor Pedesaan dan Perkotaan dengan NJOP < 1 miliar

## **G.3. Dasar Perhitungan Tarif**

Pasal 5

Tarif pajak yang dikenakan adalah sebesar 0,5 persen dari NJKP

## H. Pengelolaan dan Pemungutan Pajak

Pengelolaan dan pemungutan pajak adalah pemerintah. Pemerintah secara umum dibagi menjadi pemerintah pusat dan pemerintah daerah. Pemerintah pusat lebih ditekankan untuk mengurus kepentingan negara, sedangkan Pemerintah daerah hanya mengurus kepentingan daerah.

Peraturan pemerintah (PP) NO.47/1985 tentang pembagian hasil penerimaan pajak bumi dan bangunan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah menetapkan bahwa penerimaan PBB mempengaruhi besarnya penerimaan bagi hasil PBB dengan imbalan pembagian sekurang-kurangnya 10% untuk pemerintah pusat, sedangkan 90% merupakan bagian penerimaan untuk pemerintah daerah. Berdasarkan pembagian tersebut, maka bagian masing-masing penerimaan PBB adalah sebagai berikut:

- Pemerintah pusat		= 10%
- Biaya pemungutan	: 10% x 90%	= 9%
- Pemerintah Dati I	: 20% x 81%	= 16,2%
- Pemerintah Dati II	: 80% x 81%	= 64,8 %
Jumlah penerimaan PBB		= 100%

Hasil perbandingan pemerintah yang memungut dan mengelola pajak tersebut, maka pajak dibagi menjadi pajak pusat atau negara dan pajak daerah. Pajak pusat adalah pajak yang dikelola dan dipungut oleh negara seperti : Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Bea Materai dan Penjualan Barang Mewah (PPnBM). Sedangkan pajak daerah adalah pajak yang pengelolaan dan pemungutannya dilaksanakan oleh pemerintah daerah dan untuk kepentingan daerah itu sendiri,

contoh pajak daerah yaitu : Pajak Reklame, Pajak Pembangunan I, Pajak Kendaraan Baermotor, dan Pajak daerah lainnya.

## **I. Tata Cara Pendaftaran Objek Pajak**

1. dalam rangka pendapatan, wajib pajak akan diberikan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) untuk diisi dan dikembalikan ke Direktorat Jendral Pajak. Dalam pengisian SPOP, wajib pajak harus mengisi dengan jelas, benar, lengkap, dan tepat waktu. Pengisian dengan jelas, benar, lengkap dan tepat waktu maksud nya adalah :
  - a. Jelas maksudnya penulisan data tidak menimbulkan kesalahan yang dapat merugikan negara maupun wajib pajak sendiri.
  - b. Benar maksudnya data yang dilaporkan harus sesuai dengan keadaan sebenarnya, seperti luas tanah dan bangunan, tahun dan harga perolehan, sesuai dengan kolom pertanyaan yang ada pada SPOP.
  - c. Lengkap maksudnya semua kolom diisi, diberikan tanggal dan ditandatangani.
  - d. Tepat waktu maksudnya SPOP dikembalikan ke KPP Pratama selambatnya 30 hari setelah tanggal diterima SPOP oleh WP.
2. Berdasarkan SPOP tersebut, Dirjen pajak akan menerbitkan surat pemberitahuan pajak terutang (SPPT) berdasarkan data objek pajak yang telah ada pada KPP Pratama.
3. Berdasarkan SPPT, Dirjen pajak kemudian menetapkan Surat Ketetapan Pajak (SKP) dan setelah itu mengeluarkan Surat Tagihan Pajak (STP) untuk wajib pajak.

