

## 2. LANDASANTEORI

### 2.1. LANDASANTEORI

#### 2.1.1. Pengertian Pajak

Pengertian pajak sangat beraneka ragam, berikut ini merupakan beberapa pendapat dari para ahli yang mengemukakan pengertian pajak dipandang dari beberapa hal, yaitu:

1. Menurut Prof.Dr.M.J.H Smeets

" Pajak adalah prestasi kepada pemerintah yang terutang melalui norma-norma hukum, dan yang dapat dipaksakan, tanpa adakalanya kontraprestasi yang dapat ditunjukkan dalam hal yang individual ; maksudnya adalah untuk membiayai pengeluaran pemerintah." (Santosa, 1998:4).

2. Menurut Prof.Dr.Rochmat Soemitro, S.H

" Pajak adalah peralihan kekayaan dari pihak rakyat kepada negara untuk membiayai pengeluaran rutin dan surplusnya digunakan untuk *public saving* yang merupakan sumber utama untuk membiayai *public investment* " (Santosa, 1998:6).

3. Menurut Sommerfeld

" Pajak adalah suatu pengalihan sumber-sumber yang wajib dilakukan dari sektor swasta kepada sektor pemerintah berdasarkan peraturan tanpa mendapat suatu imbalan kembali yang langsung dan seimbang, agar pemerintah dapat melaksanakan tugas-tugasnya menjalankan pemerintahan." (Achmad dan Fakhri, 1999:1).

Dari beberapa pengertian pajak tersebut, dapat dikemukakan pengertian pajak secara lebih lengkap sebagai berikut:

Pajak adalah suatu pengalihan sumber-sumber wajib yang dilakukan dari sektor swasta kepada sektor pemerintah berdasarkan Undang-Undang, sehingga dapat dipaksakan, tanpa ada kontra prestasi yang langsung dan seimbang yang dapat ditunjukkan secara individual dan hasilnya merupakan sumber penerimaan negara

yang akan digunakan untuk membiayai pengeluaran pemerintah baik pengeluaran rutin maupun pengeluaran pembangunan.

Dari pengertian tersebut, terdapat empat karakteristik atau ciri-ciri yang melekat pada pengertian pajak, yaitu:

1. Iuran dari sektor swasta kepada sektor negara, artinya bahwa yang berhak melakukan pemungutan pajak adalah negara, baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah. Sedangkan yang dipungut adalah pihak swasta dalam pengertian secara luas.
2. Berdasarkan Undang-Undang, artinya walaupun negara mempunyai hak untuk memungut pajak namun pelaksanaan pemungutan pajak berdasarkan Undang-Undang berarti pelaksanaannya dapat dipaksakan.
3. Tanpa imbalan dari negara yang langsung dapat ditunjuk secara individual, artinya bahwa imbalan atau kontrapresepsi oleh negara atas pembayaran pajak tersebut dapat diperuntukkan bagi rakyat secara individual dan tidak dapat dihubungkan secara langsung dengan besarnya pajak.
4. Untuk membiayai pengeluaran pemerintah baik pengeluaran rutin maupun pengeluaran pembangunan.

## 2.1.2. Pembedaan dan Pembagian Jenis Pajak

### 2.1.2.1 Menurut Golongannya

Menurut golongannya pajak dapat dibagi menjadi dua, yaitu :

#### 1. Pajak langsung

Pajak langsung adalah pajak yang dimaksudkan untuk dipikul sendiri oleh yang membayarnya. Jadi pajak ini tidak bisa dilimpahkan kepada pihak lain. Ditinjau dari segi tata usaha negara, Pajak Langsung adalah pajak yang dikenakan secara berkala, misalnya tiap tahun, setiap bulan dan sebagainya. Contoh pajak langsung adalah Pajak Penghasilan yang disingkat PPh.

#### 2. Pajak tidak langsung

Pajak tidak langsung adalah pajak yang dimaksudkan dapat dilimpahkan atau dibebankan oleh yang membayar kepada pihak lain atau pemikul. Ditinjau dari segi tata usaha negara, Pajak Tidak Langsung adalah pajak yang pengenaannya tidak dilakukan secara berkala. Pengenaan Pajak Tidak

Langsung biasanya dikaitkan dengan tindakan, perbuatan, dan kejadian, misalnya tindakan berupa jual beli barang. Contoh Pajak Tidak Langsung adalah Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM), serta Bea Materai.

#### 2.1.2.2 Menurut Sifatnya

Menurut sifatnya pajak dibagi menjadi dua yaitu:

1. Pajak yang bersifat perorangan atau subyektif  
Pajak subyektif adalah pajak yang dalatn pengenaannya memperhatikan keadaan atau kondisi pribadi wajib pajak. Misalnya; Pajak Penghasilan Orang Pribadi.
2. Pajak yang bersifat kebendaan atau pajak obyektif  
Pajak Obyektif adalah pajak yatig dalam petigenaannya hanya memperhatikan sifat obyek pajaknya saja. Misalnya : Bea Materai, PPh Badan.

#### 2.1.2.3 Menurut Lembaga pemungutnya

Menurut lembaga pemungutnya, pajak dibagi menjadi dua yaitu:

1. Pajak Negara  
Pajak negara adalah pajak yang wewenang pemungutannya ada ditatigan pemerintah pusat, sehingga pajak negara sering juga disebut pajak pusat.
2. Pajak Daerah  
Pajak daerah adalah pajak yang wewenang pemugutannya ada pada Pemerintah daerah untuk kepentingan pembiayaan rumah tangga pemenntah daerah tersebut.

## **2.2.TEORI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN**

### 2.2.1. DefinisiPBB

Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan bagi orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi dan bangunan, atau memperoiieh manfaat atas bumi dan bangunan tersebut

### 2.2.2. Teori Tentang PBB

Dasar hukum yang mengatur tentang PBB adalah Undang-Undang tahun 1985 yang telah diubah dengan Undang-Undang No.12 tahun 1994 tentang perubahan atas Undang-Undang No.12 tahun 1985. Perubahan yang terjadi didalam Undang-Undang No.12 tahun 1994 yang terdapat pada pasal 3 ayat 3 adalah mengenai besarnya NJOPTICP yang ditetapkan sebesar Rp 8.000,000,00 untuk setiap wajib pajak.

Contoh : NJOP Bumi	Rp xxx
NJOP Bangunan	Rp <del>xxx</del> +
NJOP sebagai Dasar Pengenaan PBB	Rp xxx
NJOPTKP	<u>(Rp 8.000.000)</u>
NJOP untuk perhitungan PBB	Rp xxx

Dimana sebelumnya dalam Undang-Undang NO.12 tahun 1985 tentang obyek pajak berupa bangunan diberi batas nilai Bangunan Tidak Kena Pajak sebesar Rp 2.000.000,00 (dua juta rupiah) untuk tiap satuan bangunan.

Contoh Nilaijualbangunan	Rp 1.800.000
Batas nilai jual bangunan tidak kena pajak	<u>(Rp 2.000.000)</u>
Nilai jualbangunankenapajak	Rp Nihil

Dalam pelaksanaannya, PBB juga diatur dengan Peraturan Peinerintah serta Keputusan Menteri Keuangan, Adapun pengenaan PBB ini adalah menjamin adanya kepastian hukum, keadilan dan kesederhanaan serta ditunjang oleh sistem administrasi perpajakan yang memudahkan wajib pajak dalam mematuhi kewajiban pembayaran pajak.

Adapun tujuan dan arah penyempumaan Undang-Undang yang mengatur tentang PBB yang baru ini adalah sebagai berikut:

- a. Menunjang kebijaksanaan pemerintah menuju kemandirian bangsa dalam pembiayaan pembangunan yang sumber utamanya berasal dari penerimaan pajak.
- b. Lebih metnberikan kepastian hukutn dan keadilan bagi masyarakat untuk berpartisipasi dalam pembiayaan pembangunan sesuai dengan kemampuannya.

### 2.2.3. ObyekPBB

Yang menjadi obyek Pajak Bumi dan Bangunan menurut pasal 2 UU PBB No.12 tahun 1985 adalah bumi dan bangunan yang berada di wilayah Republik Indonesia dan klasifikasinya diatur oleh Menteri Keuangan.

Bumi meliputi:

- a. permukaan bumi
- b. perairan, seperti : rawa-rawa tambak pengairan, lebak lebung, laut wilayah Republik Indonesia (tambang-tambang lepas pantai).
- c. tubuh bumi yang berada di bawahnya (yang telah diusahakan seperti pertambangan, dan lain-lain).

Bangunan meliputi:

- a. Konstruksi teknik yang ditanam atau yang diletakkan secara tetap pada tanah dan atau perairan untuk tempat tinggal, tempat usaha, tempat yang diusahakan.
- b. Termasuk dalam pengertian bangunan adalah :
  - (1) bagian lingkungan dalam satu kesatuan dengan kompleks
  - (2) kolam renang
  - (3) pagar mewah
  - (4) tempat olahraga
  - (5) galangan atau dermaga
  - (6) taman-taman mewah
  - (7) penampungan
  - (8) fasilitas lain yang memberikan manfaat
  - (9) jalan tol, dan sebagainya.

### 2.2.4. Bukan Obyek PBB

Sedangkan obyek pajak yang dikecualikan dari pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan menurut pasal 3 UU PBB No.12 Tahun 1985 adalah :

- a. Tanah atau bangunan yang digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum dibidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional yang dimaksudkan untuk tidak memperoleh keuntungan.
- b. Tanah atau bangunan yang digunakan untuk kuburan umum, peninggalan purbakala atau sejenis itu seperti museum.

- d. Tanah yang merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak.
- e. Bangunan yang digunakan oleh perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

#### 2.2.5. SubyekPBB

Di dalam Undang-Undang NO.12 tahun 1994 pasal 4 ayat 1 yang menjadi subyek pajak PBB adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan atau memperoleh manfaat atas bangunan yang meliputi pemilik, penghuni, pengontrak, pengelola, penggarap, pemakai, dan penyewa.

Jika suatu obyek pajak belum diketahui secara pasti siapa yang menjadi wajib pajaknya, maka subyek pajak dapat ditunjuk oleh Dirjen Pajak.

Beberapa ketentuan khusus siapa saja yang menjadi subyek pajak adalah:

1. Jika suatu obyek pajak memanfaatkan atau menggunakan bangunan milik orang lain bukan karena sesuatu hak berdasarkan Undang-Undang atau bukan karena perjanjian, maka subyek pajak yang memanfaatkan atau menggunakan bumi dan atau bangunan ditetapkan sebagai obyek pajak.
2. Suatu obyek pajak yang masih dalam sengketa pemilikan di pengadilan, maka orang atau badan yang memanfaatkan atau menggunakan obyek pajak tersebut ditetapkan sebagai wajib pajak.
3. Subyek pajak dalam waktu yang lama berada diluar wilayah obyek pajak, sedang untuk merawat obyek pajak tersebut dikuasakan kepada orang atau badan , maka orang atau badan yang diberi kuasa dapat ditunjuk sebagai wajib pajak.

#### 2.2.6. Klasifikasi Bumi dan Bangunan

Untuk menentukan besarnya nilai bumi dan atau bangunan, maka obyek pajak diklasifikasikan. Klasifikasi bumi dan bangunan dalam pasal 2 ayat 2 Undang-Undang No.12 tahun 1994 adalah pengelompokkan bumi dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman serta untuk memudahkan penghitungan pajak yang terutang.

menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman serta untuk memudahkan penghitungan pajak yang terutang.

Faktor-faktor yang harus diperhatikan dalam menentukan klasifikasi bumi atau tanah adalah sebagai berikut:

- a. Letak, merupakan lokasi dimana obyek pajak berada.
- b. Peruntukan, merupakan pengguiaan atas pemakaian seperti perumahan.
- c. Pemanfaatan, merupakan penggunaan atas obyek pajak seperti pertanian, ladang dan sawah.
- d. Kondisi lingkungan, merupakan keadaan obyek pajak disekilamya.

Sedangkan faktor-faktor yang harus diperhatikan dalam menentukan klasifikasi bangunan adalah:

- a. Bahan yang digunakan, merupakan bahan yang digunakan sehingga terbentuknya bangunan.
- b. Rekayasa
- c. Letak, merupakan tempat obyek pajak bangunan tersebut berada.
- d. Kondisi lingkungan, merupakan keberadaan obyek pajak bangunan dilingkungannya.

#### 2.2.7. Jenis-jenis Obyek Pajak

Berdasarkan keputusan Direktorat Pajak Nomor KEP-533/PJ/2000 tanggal 20 Desember 2000 sebagaimana telah diubah dengan Kep.Dirjen Pajak No. KEP-115/PJ/2002 ada beberapa jenis Obyek Pajak yang selanjutnya diuraikan sebagai berikut:

##### a. Obyek Pajak Standar

Obyek pajak standar adalah obyek-obyek pajak yang menurut kriteria-kriteria sebagai berikut:

Tanah :  $< 10.000 \text{ m}^2$

Bangunan : Jumlah latitai  $< 4$

Luas bangunan :  $< 1.000 \text{ m}^2$

b. Obyek Pajak Non Standar

Obyek pajak non standar adalah obyek-obyek pajak yang menurut kriteria-kriteria sebagai berikut:

Tanah : > 10.000 m<sup>2</sup>

Bangunan : Jumlah lantai > 4

Luas bangunan : > 1.000 m<sup>2</sup>

c. Obyek Pajak Khusus

Obyek pajak khusus adalah obyek-obyek pajak yang memiliki konstruksi khusus atau keberadaannya memiliki arti yang khusus seperti lapangan golf, pelabuhan laut, pelabuhan udara, jalan tol, pompa bensin, dan lain-lain.

## 2.2.8. Dasar Pengenaan Pajak PBB

### 2.2.8.1 Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP)

Pengertian NJOP sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 ayat 3 Undang-Undang No.12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan dan telah diubah dengan Undang-Undang No.12 tahun 1994 adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli. Nilai Jual Obyek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Obyek Pajak pengganti.

Sedang yang dimaksud:

- a. Perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis adalah suatu pendekatan atau metode penentuan nilai jual suatu obyek pajak dengan cara membandingkannya dengan obyek pajak lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan memiliki fungsi yang sama, dan telah diketahui harga jualnya.
- b. Nilai perolehan baru adalah suatu pendekatan atau metode penentuan nilai jual suatu obyek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh obyek tersebut pada saat penilaian dilakukan yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik obyek tersebut.
- c. Nilai jual pengganti adalah suatu pendekatan atau metode penentuan nilai jual suatu obyek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi obyek pajak tersebut.

Penetapan Nilai Jual Obyek Pajak adalah setiap 3 tahun sekali, namun untuk daerah tertentu seperti pertokoan dan perkantoran yang karena perkembangan pembangunati mengakibatkan ketiaikan Nilai Jual Obyek Pajak yang cukun besar, maka nilai jualnya ditetankan setian satu tahun sekali.

#### 2.2.9. Penilaian NJOP Tanah

Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) tanah diperoleh berdasarkan Pendekatan Data Pasar untuk mendapatkan Nilai Pasar Wajar dalam transaksi, yang tertuang dalam Surat Keputusan Kepala Kani.or Wilayah IX DJP Jawa Timur.

##### 1. Pendekatan Data Pasar

Berdasarkan metode ini tanati diperoleh dengan cara membandingkan beberapa transaksi juai bdi, maupun tanah-tanah yang ditawarkan yang terletak disekitar atau tidak jauh dari tanah yang sedang dinilai Data tersehui dianalisa dan disesuaikan dengan perbedaati-perbedaan maupim kesamaan-kesamaan yang terdapat atitara tanah yang sedang dinilai dengan transaksi-transaksi maupun penawaran-jrtenawaran yang terjadi dipasaran Proses perbandingan dan penyesuaian lersebut dipengaruhi oleh faktor-faktor lokiisi, bentuk, luas, elevasi, waktu, peruntukkan dan status tanah.

Cara raendapatkan nilai tanah ;

Nilai jual tanah dijalan aaaaa no.x	Rp xxx	
Niiai jual tanah dijalan bbbbb n<}x	Rp xxx+	
Jumlah keseluruhan nilai jual tanah		Rp xxx
Dibagi 2		*
Nilai jual tanah rata-rata		R <sub>P</sub> xxx

#### 2.2.10. Penilaian NJOP Bangunan

##### 2.2.10.1. Metode Penilaian Bangunati

Untuk menentukan Nilai Jual Obyek Bangunan penulis menggunakan metode Pendekatan Biaya (*Co.st Approachi*)

##### a. Pendekatan Biaya

Metode penilaian ini yang juga dikenal sebagai pendekatan Teknis Ekonomi ialah suatu prose? menghitung seluruh biaya untuk mereproduksi baru semua

1. Nilai Reproduksi Baru (*Cost of Reproduction New*)

Istilah Nilai Reproduksi Baai (*Cost of Reproduction New*) yang disebutkan disini didefinisikan sebagai jumlah biaya untuk memproduksi aktiva pengganti baru berdasarkan tingkat harga yang berlaku saat ini dengan menggunakan matenal yang sama atau sejenis dengan aktiva yang sedang dinilai.

2. Depresiasi Terpadu

Penyusutan-penyusutan yang terdiri dari:

- (1). Kerusakan atau deteriorasi secara fisik (*Physical Deterioration or and Tear*) yang disebabkan oleh pemakaian / penggunaan.
- (2).Keusangan Fungsi (*Functional Obsolescence*). Keusangan yang disebabkan dari dalam yang dikaitkan dengan berlebihan atau kekurangan dengan kebutuhan.
- (3). Keusangan Ekonomis (*Economical Obsolescence*). Penyusutanyang disebabkan dari luar yang dikaitkan dengan pengaruh secara ekonomis atas daya guna aktiva tersebut.

3. Nilai Pasar Wajar-dalam penggunaan

Istilah Nilai Pasar Wajar (*Fair Market Value*) yang disebutkan disini didefinisikan sebagai nilai yang diperoleh dari hasil pengurangan nilai reproduksi baru dengan penyusutan terpadu yang tercermin dari hasil pengamatan setempat atas kondisi aktiva dibandingkan dengan aktiva pengganti yang baru dengan asumsi tetap memiliki tujuan sebagai suatu kesatuan usaha yang sedang berjalan, tanpa memiliki kaitan khusus terhadap penghasilan.

2.2.10.2 Penyusutan Bangunan

Tingkat penyusutan bangunan berdasarkan umur efektif, keluasan dan kondisi bangijnan. Umur efektif bangunan secara umum adalah sebagai berikut:

$$\text{Umur efektif} = \text{Tahun pajak} - \text{Tahun dibangun} \quad (2.1)$$

Bila tahun direnovasi terisi., maka :

$$\text{Umur efektif} = \text{Tahun pajak} - \text{Tahun renovasi} \quad (2.2)$$

### 2.2.10.2 Penyusutan Bangunan

Tingkat penyusutan bangunan berdasarkan umur efektif, keluasan dan kondisi bangunan. Umur efektif bangunan secara umum adalah sebagai berikut:

$$\text{Umur efektif} = \text{Tahun pajak} - \text{Tahun dibangun} \quad (2.1)$$

Bila tahun direnovasi terisi, maka :

$$\text{Umur efektif} = \text{Tahun pajak} - \text{Tahun renovasi} \quad (2.2)$$

### 2.2.10.3. Biaya Komponen Bangunan

Untuk melakukan proses petiilaian individual properti untuk mendapatkan nilai reproduksi baru dalam hal ini menggunakan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB) untuk Surabaya dan Sidoarjo.

## 2.2.11 Dasar Perhitungan Pajak

### 2.2.11.1 Nilai Jual Kena Pajak (NJKP)

Berdasarkan PP No.46 tahun 2000 Nilai Jual Kena Pajak adalah nilai jual yang dipergunakan sebagai dasar penghitungan pajak<sup>7</sup> yaitu suatu persentase tertentu dari nilai jual sebenarnya.

NJKP dihitung dari NJOP dikalikan persentase NJKP besarnya persentase NJKP ditetapkan dengan peraturan pemerintah serendah-rendahnya 20% dan setinggi-tingginya 100% dari NJOP. Sebenarnya NJKP sebagai dasar perhitungan pajak yang terutang sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 6 ayat 3 UU No.12 tahun 1981 tentang PBB sebagaimana telah diubah dengan UU No.12 tahun 1994, ditetapkan untuk :

1. Obyek pajak perkebunan sebesar 40% dari Nilai Jual Obyek Pajak
2. Obyek pajak kehutanan sebesar 40% dari Nilai Jual Obyek Pajak
3. Obyek pajak pertambangan sebesar 40% dari Nilai Jual Obyek Pajak
4. Obyek pajak lainnya :
  - a. Sebesar 40% dari Nilai Jual Obyek Pajak apabila Nilai Jual Obyek Pajaknya Rp 1.000.000.000,- atau lebih.
  - b. Sebesar 20% dari Nilai Jual Obyek Pajak apabila Nilai Jual Obyek Pajaknya kurang dari Rp 1.000.000.000,-

#### 2.2.11.2. Penentuan kembali NJKP

Pengenaan Pajak Bumi dari Bangunan dibagi ke dalam beberapa sektor, yaitu sektor perkotaan, sektor pedesaan, sektor perkebunan, sektor perhutanan dan sektor pertambangan. Dari kelima sektor tersebut, sektor pedesaan merupakan sektor yang realisasi penerimannya nomor dua terkecil dibandingkan sektor lainnya. Pengertian sektor pedesaan menurut Surat Edaran Dirjen Pajak Nomor SE-51/Pj.6/1994 tanggal 13 Agustus 1994 tentang penentuan sektor pedesaan dan perkotaan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah daerah dalam suatu wilayah administrasi pemerintahan desa atau kelurahan yang tidak mempunyai sarana dan prasarana kota, yaitu sarana dan prasarana yang menunjang kegiatan administrasi pemerintahan, sosial, ekonomi dan perdagangan. Sarana dan prasarana itu meliputi jalan yang baik, penerangan listrik, air minum, kesehatan, pasar dan rekreasi. Dari kriteria ini dapat disimpulkan sektor pedesaan merupakan wilayah kelurahan atau desa yang terbelakang dan terisolir. Persentase NJKP sektor perkotaan dapat ditentukan berdasarkan zona peruntukan, dimana di mana zona penentuan ditentukan berbeda-beda. Misalnya : untuk zona industri sebesar 35%, perdagangan 30% dan perumahan 25%.

Diskriminasi persentase NJKP juga ditentukan berdasarkan penentuan kriteria kota besar, sedang dan kecil. Kondisi ini didasarkan pada keadaan dikarenakan nilai lebih yang berbeda antara masing-masing zona perkotaan dan keadaan kota.

Upaya-upaya yang dapat dilakukan dalam rangka meningkatkan sektor perkotaan adalah dengan pendataan dan penilaian kembali obyek PBB yang potensial dan bernilai tinggi, peninjauan NJOP bumi dan bangunan dan pembentukan basis data yang akurat dan handal. Kegiatan ini jika dilakukan dengan terarah dan terencana dapat menutupi kekurangan PBB dari sektor pedesaan.

#### 2.2.11.3. Tarif PBB Terutang

Tarif pajak yang dikenakan atas obyek pajak adalah tarif tunggal, yaitu sebesar 0,5 % (lima persepuluh persen).

#### 2.2.11.4. Nilai Jual Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)

Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.201/KMK 04/2000 pada pasal 2 disebutkan bahwa NJOPTKP ditetapkan setinggi-tingginya Rp 12.000.000,- untuk setiap wajib pajak, dan pada pasal 3 disebutkan juga bahwa besarnya NJOPTKP untuk daerah kabupaten/Isota, ditetapkan oleh Kepala Kantor Wilayah Dirjen Pajak atas nama Menteri Keuangan dengan metnpertimbangkan petidapat Pemerintah Daerah setempat.

Apabila Wajib Pajak mempunyai beberapa Obyek Pajak, yang diberikan Nilai Jual Obyek Pajak Tidak Kena Pajak hanya salah satu Obyek Pajak yang nilainya terbesar.

#### 2.2.12 Cara Perhitungan Pajak

Bedasarkan Undang-Undang Nomor 12 tahun 1994 dalam pasal 3 ayat 1, PajaV Bumi dan Bangunan dihitung detigan mengalikan tanf pajak detigan Dasap Pengenaan Pajak.

Dasar Pengenaan Pajak adalah Nilai Jual Kena Pajak (NJKP atau *assesment value*) adalah nilai juai yang dipergunakan sebagai DPP, yaitu suatu persentase tertentu dari nilai jual sebenarnya, seperti contoh skemaris berikut;

NJOP:

Nilai jual bumi atau tanah.	= Rpxxx
Nilai jual bangunan	= Rp xxx +
	<hr/> Rpxxx

Dikurangi:

NJOP tidak kena pajak	= Rp xxx -
Nilai jual bersih sebagai DPP	<hr/> Rp xxx

Dikalikan:

Persentase NJKP	- x%
	<hr/>

NJKP (sebagai Dasar Perhitungan Pajak)	= Rp xxx
--	----------

Dikalikan:

Tarif pajak	= x%
	<hr/>

Pajak Bumi dan Bangunan terutang	<hr/> Rpxxx
----------------------------------	-------------

Secara lebih ringkas besarnya Pajak Bumi dan Bangunan, menurut Undang-Undang Pajak Nomor 12 tahun 1994 dapat pula dihitung dengan menjumlah seluruh nilai obyek pajak yang dirailiki wajib pajak kemudian dikurangkan dengan Nilai Jual Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP). Hasil pengurangan tersebut dikalikan dengan NJKP. Pajak Bumi dan Bangunan merupakan perkalian antara NJKP dengan persentase tarif pajak. Dengan demikian besarnya PBB yang terutang adalah

$$\begin{aligned} \text{PBB} &= \text{Tarifpajak} \times \text{NJKP} & (2.3) \\ &= 0,5 \% \times 20 \% (\text{NJOP}-\text{NJOPTKP}) \end{aligned}$$

Menurut pasal 6 ayat 2 Undang-Undang Nomor 12 tahun 1994, pada dasarnya penetapan NJOP adalah 3 tahun sekali. Namun demikian untuk daerah tertentu yang karena perkembang pembangunan mengakibatkan kenaikan NJOP cukup besar, maka penetapan nilai jual ditetapkan setahun sekali.

### 2.3. SPOP, SPPT dan SKPKB

#### 2.3.1. Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP)

SPOP merupakan sarana pendaftaran obyek pajak berupa bumi atau bangunan. Dalam UU NO.12 tahun 1985, SPOP diartikan sebagai surat yang digunakan oleh wajib pajak untu melaporkan data obyek pajak menurut ketentuan Undang-Undang ini. SPOP bisa diperoleh dari atau diberikan oleh Kantor Pajak PBB yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah dan atau bangunan yang dimiliki, dikuasai atau dimanfaatkan oleh wajib pajak.

Surat Pemberitahuan Obyek Pajak adalah surat yang digunakan oleh subyek pajak untuk mendaftarkan obyek pajak. SPOP dikirim dari Direktorat Jendral Pajak ke subyek pajak dan harus diisi oleh subyek pajak dengan jangka waktu paling lambat 30 hari setelah SPOP diterima oleh subyek pajak dari Direktorat Jenderal Pajak.

#### 2.3.2. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT)

Surat Pemberitahuan Pajak Terutang adalah surat yang digunakan oleh Direktorat Jenderal Pajak untuk memberitahukan besarnya pajak terutang kepada

pajak. Apabila Kantor Pajak PBB sudah memiliki data obyek pajak, SPPT dapat diterbitkan berdasarkan data yang telah ada.

### 2.3.3. Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB)

SKPKB ini timbul karena :

- a. SPOP tidak disampaikan sesuai dengan ketentuan. Besarnya pajak yang terutang adalah sebesar pokok pajak yang ditambah denda administrasi 25% dari pokok pajak.
- b. Berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain, terayata jumlah pajak yang terutang lebih besar daripada jumlah pajak yang dihitung berdasarkan SPOP yang disampaikan oleh wajib pajak. Pajak yang terutang menurut SKPKB adalah pokok pajak ditambah denda administrasi 25% dihitung dari seluruh pajak yang terutang menurut SPPT.

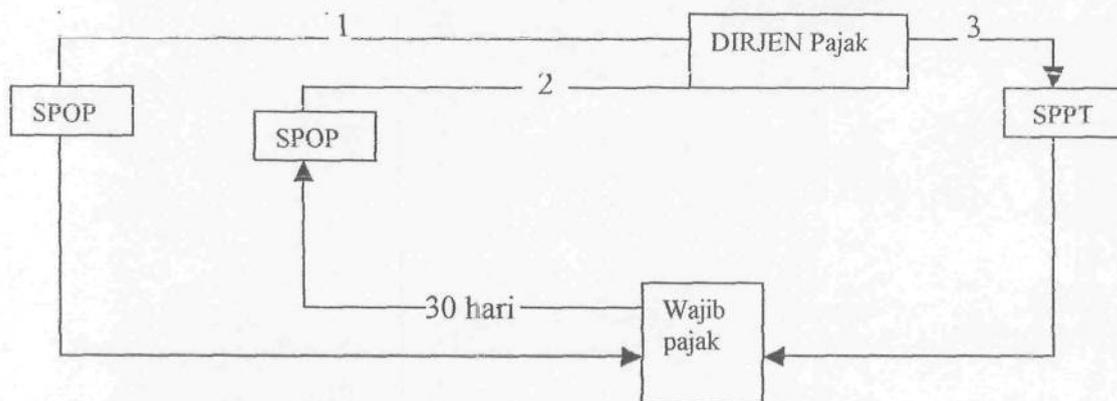
Untuk lebih metnperjelas uraian diatas, maka berikut ini bagan mengenai sistem pengenaan PBB dan bagaimana SPOP, SPPT dan SKP dikeluarkan oleh Dirjen Pajak.

**Gambar 2.1**  
**Sistem Pengenaan PBB**



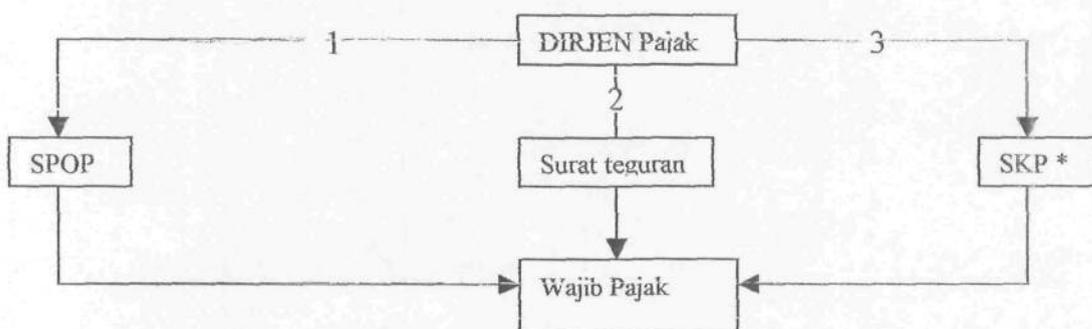
Sumber : Mardiasmo, 2000 :24

**Gambar 2.2**  
**Surat Pemberitahuan Obyek Pajak Kembali**



Sumber : Mardiasmo, 2000 :245

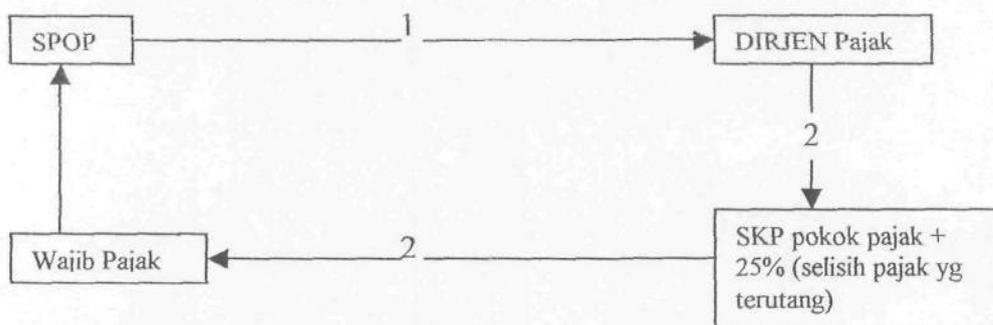
**Gambar 2.3**  
**Surat Pemberitahuan Obyek Pajak Tidak Kembali**



SKP \* : Pokok pajak + 25 % denda administrasi dari pokok pajak.

Sumber : Mardiasmo, 2000 :245

**Gambar 2.4**  
**Surat Pemberitahuan Obyek Pajak kembali tapi tidak benar**



Sumber : Mardiasmo, 2000:246

**Gambar 2.5**  
**Surat Pemberitahuan Obyek Pajak**  
**Dari sifat dan fungsinya**



Sumber: Mardiasmo, 2000

## 2.4. Tata Cara Pembayaran dan Pelunasan PBB

### 2.4.1. Tata Cara Pembayaran PBB

Tata cara pembayaran PBB dilakukan berdasarkan SPPT dan surat pelunasan berdasarkan SKP serta berdasarkan STP.

Dengan demikian berikut ini merupakan uraian mengenai tata cara pembayaran atau pelunasan PBB :

1. Pelunasan atau pembayaran pajak berdasarkan SPPT. Pajak yang terutang berdasarkan SPPT harus dilunasi selambat-lambatnya 6 bulan sejak diterimanya SPPT oleh wajib pajak.
2. Pelunasan atau pembayaran berasarkan SKP. Pajak yang terutang berdasarkan SKP harus dilunasi selambat-lambatnya 1 bulan sejak tanggal diterimanya SKP oleh wajib pajak.
3. Pelunasan atau pembayaran pajak berdasarkan STP. PBB terytang yang tercantum dalam STP harus dilunasi selambat-lambatnya 1 bulan sjak tanggal diterimanya STP oleh wajib pajale STP dikeluarkan oleh Direktorat Jendral Pajak untuk wajib pajak yang tidak melunasi atau kurang membayar pajak terutang dalam SPPT/SKP pada saat jatuh tempo.

Sedangkan tempat pembayaran PBB, yang tercantum pada SPPT, SKP maupun STP dilakukan di:

- a. Bank Persepsi yaitu Bank Pemerintah, kecuali Bank Pembangunan Indonesia (Bapindo) dan Bank Tabungan Negara (BTN), serta Bank lain yang ditunjuk Pemerintah.
- b. Kantor Pos dan Giro.
- c. Petugas pemungut yang secara resmi ditunjuk oleh Walikota atau Bupati. Sedang untuk DKI Jakarta ditunjuk oleh Gubernur Kepala Kota, harus menyetorkan hasil penagihan setiap hari ke tempai pembayaran yaitu Bank Persepsi atau Kantor Pos dan Giro.

#### 2.4.2. Tata Cara Penagihan PBB

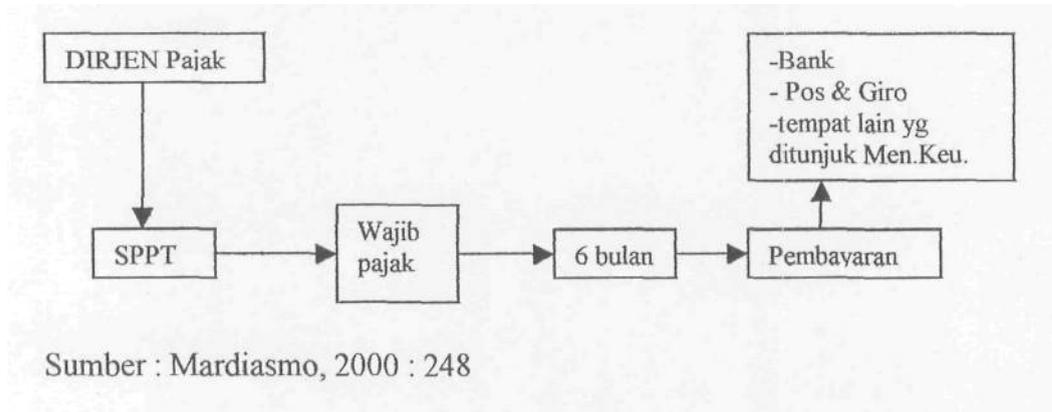
Tata cara penagihan PBB dapat dilakukan dengan menerbitkan STP atau surat paksa, dimana apabila wajib pajak tidak dapat melunasi maupun yang kurang bayar.

Cara-cara penagihan dapat dilakukan sebagai berikut:

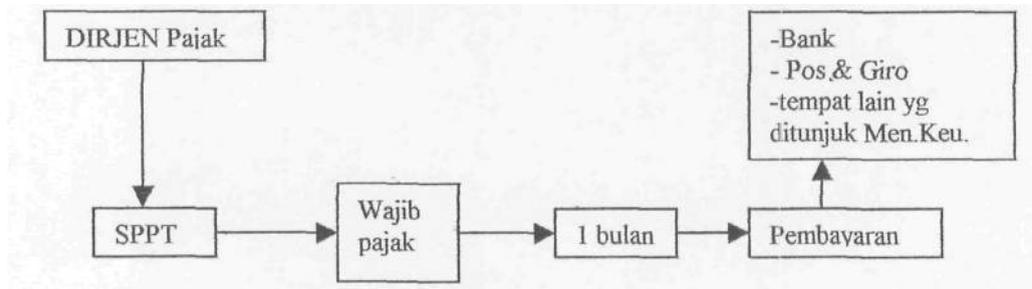
- a. Penagihan dengan menerbitkan STP. Penagihan dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pajak jika pajak terutang yang tercantum dalam SPPT atau SKP tidak atau kurang bayar pada tanggal jatuh tempo.
- b. Penagihan dengan surat paksa. Bahwa pajak yang terutang berdasarkan STP harus dilunasi paling lambat 1 bulan sejak tanggal diterimanya STP oleh wajib pajak. Jika wajib pajak tidak melunasi pada saat jatuh tempo akan terbit surat teguran (terbit 7 hari setelah jatuh tempo tidak dilakukan pembayaran). Jika wajib pajak masih belum melunasi setelah dikeluarkannya surat teguran, maka kepala Kantor Pelayanan Pajak PBB akan diterbitkan surat paksa.

Agar lebih mudah dipahami, berikut ini diberikan bagan r.ata cara pembayaran dan penagihan PBB.

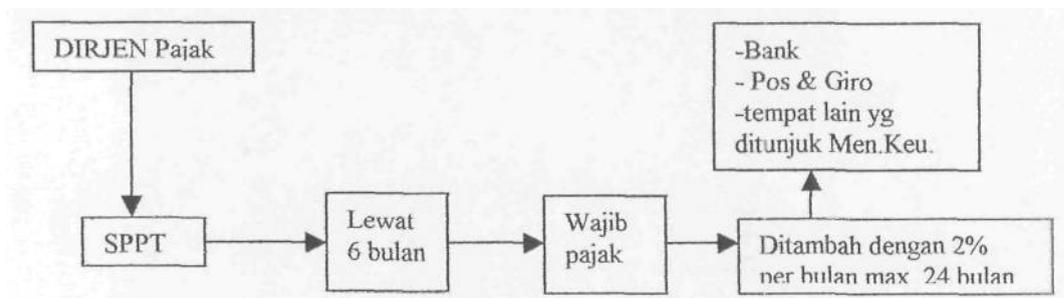
**Gambar 2.6**  
**Tata Cara Pembayaran dan Penagihan SPPT**



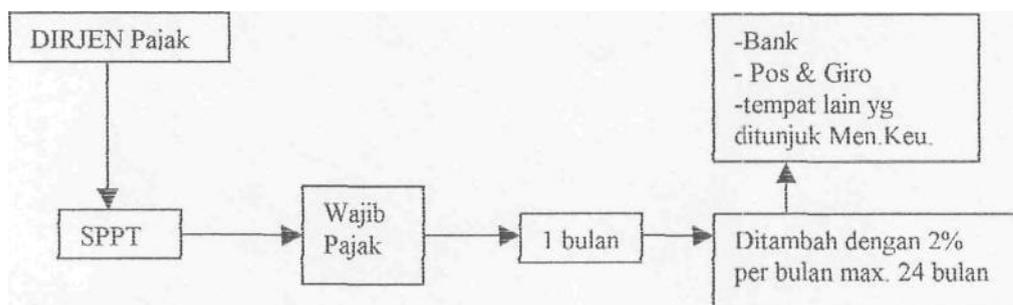
**Gambar 2.7**  
**Pembayaran berdasarkan SKP**



**Gambar 2.8**  
**Pembayaran tidak atau kurang dibayar pada saat jatuh tempo**



Gambar 2.9  
Pembayaran berdasarkan STP



Sumber: Mardiasmo, 2000 : 2

## 2.5. Defmisi Stasiun Pengisian Bahan Bakar untuk Umum (SPBU)

SPBU meaipakan istiih yang tidak asing lagi bagi masyarakat kita. SPBU merupakan singkatan dari Stasiun Pengisian Bahan Bakar untuk Umum atau seringkali SPBU dikenal dengan istilah pompa bensin.

Maksud dan tujuan dibangunnya sarana SPBU ini adalah melayani kebutuhan masyarakat akan bahan bakar (premium, premix dan minyak solar) khususnya untuk kendaraan bermotor, agar masyarakat memperoleh bahan bakar dengan harga yang wajar, ukuran dan mutu yang benar.

### 2.5.1. Komponen dan Cara Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan SPBU

SPBU merupakan objek pajak yang bersifat khusus karena adanya perbedaan daiam menentukan Dasar Pengenaan Pajak. Cara penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan Stasiim Pengisian Bahan Bakar untuk Umum tertuang dalam Surat Edaran Dirjen Pajak No. SE-65/Pj.6/1993. Hal-hai yang perlu diperhatikan daiam perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan yaitu:

#### 1. NJOP Tanah

Penghitungan untuk luas tanah SPBU menggunakan metode harga pasar, dengan cara mengetahui nilai-nialai tanah yang tetietak disekitar atau tidak jauh dari lokasi obyek pajak yang sedang diniiai.

Contoh:

Niiai juai tanah dijaian Mawar 78                      Rp xxx

Niiai juai tanah dijalan Mawar 99                      Rp xxx 4

Total nilai jual tanah Rp xxx

Dibagi 2

Nilai jual tanah rata-rata Rp xxx

Kemudian nilai jual tanah rata-rata dikonversikan menurut klasifikasi penggolongan dan ketentuan nilai jual tanah kelompok A atau B yaitu tentukan kelasnya (lampiran 4) sehingga diperoleh NJOP tanah per m<sup>2</sup> Rp xxx. Berdasarkan NJOP tanah per m<sup>2</sup> tersebut diperoleh nilai sistem tanah Rp xxx yang diperoleh dengan cara mengalikan luas tanah dengan NJOP per m<sup>2</sup> tersebut.

## 2. NJOP Bangunan

Luas bangunan yang ada pada suatu SPBU pada umumnya terdiri atas kanopi, kantor, ruang genset, tangki serta fasilitas yang digunakan.

Berikut adalah tabel perhitungan nilai bangunan seperti ditunjukkan pada tabel di bawah ini:

Tabel 2.1. Perhitungan nilai bangunan

Biaya komponen utama + material per m <sup>2</sup>				Rp	xxx
Luas	m <sup>2</sup>	x	Rp	Rp	xxx
Nilai sebelum disusutkan				Rp	xxx
Penyusutan	%	x	Rp	Rp	(xxx)
Nilai setelah disusutkan				Rp	xxx
NJOP Bangunan				Rp	xxx
NJOP per m <sup>2</sup>				Rp	xxx

Sumber : Data internal KP PBB

Keterangan :

- (1). Biaya komponen utama dan material diperoleh dari DBKB setempat dengan melihat nilai setiap jenis bangunan.
- (2). Penyusutan diperoleh dari tabel penyusutan (lampiran 3), dengan cara mengetahui biaya komponen utama dan material, mengetahui umur efektif bangunan dan kondisi bangunan maka ditemukan biaya pengganti baru bangunan per m<sup>2</sup> dan persentase penyusutan.

Sebagai pelengkap fungsi bangunan terdapat fasilitas bangunan. Fasilitas bangunan ini terdiri atas fasilitas yang dapat disusutkan, fasilitas yang tidak dapat disusutkan serta fasilitas tangki. Untuk menghitung fasilitas bangunan kita memerlukan DBKB daerah setempat serta tabel penyusutan. Berikut di bawah ini adalah tabel-tabel yang menunjukkan setiap fasilitas bangunan yang terdapat pada SPBU:

**Tabel 2.2.** Perhitungan Nilai Fasilitas yang dapat disusutkan

NO	Item	Luas		NJOP per m <sup>2</sup> (Rp000)	NJOP sblm Disusutkan (Rp000)	
1.	Perkerasan jalan	m <sup>2</sup>	x	xxx	xxx	
2.	Pagar keliling (batako)	m	x	xxx	xxx	
3.	Pemadam kebakaran	m2	x	xxx	xxx+	
Nilai sebelum disusutkan					xxx	
Penyusutan		%	x	xxx	(xxx)	
Nilai setelah disusutkan						Rp xxx
4.	Saluran telepon/PABX	buah	x	xxx	xxx	
5.	Daya genset	KVA	x	xxx	xxx+	
Nilai sebelum disusutkan					xxx	
Penyusutan		%	x	xxx	(xxx)	
Nilai setelah disusutkan						Rpxxx+
Jumlah fasilitas yang dapat disusutkan						<b>Rp xxx</b>

Sumber : data internal KP PBB "X"

**Tabel 2.3.** Perhitungan Nilai Fasilitas yang tidak dapat disusutkan

NO	Item	Luas		NJOP per m <sup>2</sup> (Rp 000)	NJOP (Rp 000)	(Rp 000)
1.	AC Split	unit	x	xxx	xxx	
2.	Listrik PLN	KVA	x	xxx	xxx	
Jumlah fasilitas yang tidak dapat disusutkan						<b>xxx</b>

Sumber : data internal KP PBB "X", diolah

**Tabel 2.4.** Perhitungan Nilai Fasilitas Tangki

NO	Item	Luas		NJOP per m <sup>2</sup> (Rp.000)	NJOP sbllm disusutkan (Rp.000)	(Rp.000)
1.	Tangki premium	m <sup>3</sup>	x	xxx	xxx	
2.	Tangki premix	m <sup>3</sup>	x	xxx	xxx	
3.	Tangki solar	m <sup>3</sup>	x	xxx	xxx	
3.	Tangki solar	m <sup>3</sup>	x	xxx	xxx +	
Nilai sebelum disusutkan					xxx	
Penyusutan		%	x	xxx	xxx	
Nilai setelah disusutkan						xxx
Jumlah fasilitas tangki yang dapat disusutkan						xxx

Sumber: data internal KP PBB "X" , diolah

**Tabel 2.5** Perhitungan Nilai Fasilitas SPBU

NO	Keterangan	
1.	Fasilitas yang dapat disusutkan	Rp xxx
2.	Fasilitas yang tidak dapat disusutkan	Rp xxx
3.	Fasilitas tangki	Rp xxx +
	Jumlah	Rp xxx

Sumber: data internal KP PBB "X" , diolah

### 3. Menghitung PBB terutang

Menghitung PBB terutang sudah dijelaskan diatas