

2. LANDASAN TEORI

2.1 Pengertian Pajak

Pajak merupakan salah satu penerimaan negara yang cukup besar. Oleh sebab itu setiap objek pajak wajibkan untuk membayar pajak.

Menurut *S.I. Djajadiningrat* “Pajak adalah suatu kewajiban menyerahkan sebagian dari pada kekayaan ke kas negara disebabkan oleh suatu keadaan, kejadian, dan perbuatan yang memberikan kedudukan tertentu, tetapi bukan sebagai hukuman, menurut peraturan-peraturan pemerintah serta dapat dipaksakan tetapi tidak ada jasa timbal balik dari negara secara langsung, untuk memelihara kesejahteraan umum” (Tjahjono dan Husein, 1997:3).

2.2 Pajak Bumi dan Bangunan

2.2.1 Pengertian Bumi

Menurut Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan Nomor 12 Tahun 1994 Bab I Pasal 1 Ayat 1 bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya. Dimana permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Indonesia.

2.2.2 Pengertian Bangunan

Menurut Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan Nomor 12 Tahun 1994 Bab I Pasal 1 Ayat 2 Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan atau perairan yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal atau tempat yang dapat diusahakan.

2.2.3 Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan

Berdasarkan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan menyatakan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak

negara yang dikenakan bagi mereka yang memperoleh manfaat dari bumi dan bangunan serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya.

2.2.4 Subyek Pajak Bumi dan Bangunan

Subyek Pajak Bumi dan Bangunan dalam Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 Bab III Pasal 4 Ayat 2 adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi dan atau memperoleh manfaat atas bumi, dan atau memiliki, menguasai, dan atau memperoleh manfaat atas bangunan.

Subyek pajak dari Pajak Bumi dan Bangunan ini dapat dibagi menjadi 2 yaitu subyek pajak perorangan dan subyek pajak badan. Yang termasuk dalam subyek pajak badan adalah PT, CV, Fa, BUMN/BUMD, Koperasi, Lembaga dan Badan Usaha Tetap (BUT).

2.2.5 Pengecualiaan Objek Pajak Bumi dan Bangunan

Objek pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan menurut Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 Bab II Pasal 3 Ayat 1 Tahun 2001 adalah:

1. Objek pajak yang digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan.

Yang dimaksud tidak mencari keuntungan adalah objek pajak itu diusahakan untuk melayani kepentingan umum, dan nyata-nyata tidak ditujukan untuk mencari keuntungan .

Termasuk dalam pengertian ini adalah hutan wisata milik negara sesuai dengan Pasal 2 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1967 tentang ketentuan-ketentuan pokok kehutanan, misalnya tanah wakaf, madrasah, dan rumah sakit umum.

Untuk mengetahuinya dapat dilihat pada Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga dari yayasan atau badan yang bergerak dalam bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional tersebut.

2. Objek pajak yang digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu.
3. Objek pajak yang merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak.
4. Objek pajak yang digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
5. Objek pajak yang digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri keuangan.

2.2.6 Klasifikasi Bumi dan Bangunan

Menurut Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 Bab II Pasal 2 Ayat 2 Klasifikasi Bumi dan Bangunan adalah pengelompokan bumi dan bangunan menurut nilai jualnya. Klasifikasi ini digunakan sebagai pedoman untuk memudahkan perhitungan pajak yang terutang.

Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomer 273/KMK.04/1995 maka klasifikasi bumi atau tanah adalah sebagai berikut:

1. Bumi/tanah yang digunakan untuk usaha di bidang perkebunan.
2. Bumi/tanah yang digunakan untuk usaha di bidang perhutanan.
3. Bumi/tanah yang digunakan untuk usaha di bidang pertambangan.
4. Bumi/tanah yang digunakan untuk usaha di bidang perikanan dan peternakan.

Faktor–faktor yang mempengaruhi klasifikasi Bumi atau tanah adalah :

- Faktor letak, merupakan lokasi objek pajak tersebut berada.
- Faktor peruntukan, merupakan penggunaan atas objek pajak seperti perumahan.
- Faktor pemanfaatan, merupakan penggunaan atas objek pajak seperti pertanian, ladang, dan sawah.
- Faktor kondisi lingkungan, merupakan keadaan objek pajak sekitarnya.

Faktor–faktor yang dapat mempengaruhi klasifikasi bangunan antara lain :

- Faktor bahan yang digunakan, merupakan bahan yang digunakan sampai terbentuknya bangunan.

- Faktor letak, merupakan tempat objek pajak bangunan tersebut berada.
- Faktor kondisi lingkungan, merupakan kebendaan objek pajak bangunan di lingkungannya.

2.3 Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Unsur-unsur yang harus diketahui dalam perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan Nilai Jual Kena Pajak (NJKP).

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan jika tidak terdapat transaksi jual beli maka ditentukan melalui :

1. Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis (*Market Data Approach*) yaitu suatu pendekatan atau metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara membandingkan dengan objek pajak lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama serta telah diketahui harga jualnya.
2. Nilai perolehan baru (*Cost Approach*) yaitu suatu pendekatan atau metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek tersebut pada saat penilaian dilakukan, yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek tersebut.
3. Nilai jual pengganti (*Income Approach*) yaitu suatu pendekatan atau metode penentuan nilai jual suatu objek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi objek pajak tersebut.

2.3.1 Penilaian Nilai Jual Objek Pajak Tanah

Jenis-jenis objek pajak berdasarkan Keputusan Direktorat Jendral Pajak No Kep-04/PJ.6/1998 adalah:

1. Objek Pajak Umum

Adalah objek pajak yang memiliki konstruksi umum dengan keluasan tanah berdasarkan kriteria-kriteria tertentu. Objek pajak umum ini terdiri atas:

a. Objek Pajak Standart

Adalah objek pajak yang memiliki kriteria :

Tanah : = 10.000 m²

Bangunan : jumlah lantai = 4

Luas Bangunan : = 1.000 m²

b. Objek Pajak Non Standart

Adalah objek pajak yang memiliki salah satu kriteria sebagai berikut:

Tanah : = 10.000 m²

Bangunan : jumlah lantai >4

Luas Bangunan : > 1.000 m²

2. Objek Pajak Khusus

Adalah objek pajak yang memiliki konstruksi khusus atau keberadaannya memiliki arti yang khusus seperti lapangan golf, pelabuhan laut, pelabuhan udara, jalan tol, dan pompa bensin.

2.3.2 Penilaian NJOP Bangunan

Penilaian NJOP bangunan ini dilakukan dengan cara menghitung Nilai Perolehan Bangunan Baru (NPBB) dikurangi dengan penyusutan bangunan. Nilai Perolehan Bangunan Baru (NPBB) adalah seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh ataupun membangun bangunan baru. Perhitungan NPBB ini termasuk biaya komponen utama, komponen material, serta fasilitas bangunan.

2.3.2.1 Perhitungan Nilai Bangunan

Penilaian individu adalah memperhitungkan karakteristik dari seluruh objek pajak. Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB) merupakan daftar yang dibuat untuk memudahkan perhitungan nilai bangunan berdasarkan pedekatan biaya yang terdiri dari biaya komponen utama atau biaya komponen material bangunan dan biaya komponen fasilitas bangunan. Daftar Biaya Komponen Bangunan digunakan sebagai alat bantu dalam penilaian bangunan.

2.3.2.2 Penyusutan Bangunan

Tingkat penyusutan bangunan berdasarkan umur efektif, keluasan, dan kondisi bangunan. Umur efektif bangunan adalah:

$$\text{Umur Efektif} = \text{Tahun Pajak} - \text{Tahun Dibangun} \quad (2.1)$$

Dalam penentuan nilai bangunan diperhitungkan faktor penyusutan. Faktor penyusutan ditentukan berdasarkan pengelompokan besarnya biaya pembuatan atau pengganti baru bangunan per m^2 , umur efektif dan kondisi bangunan pada umumnya yang dituangkan dalam daftar penyusutan.

2.4 Nilai Jual Kena Pajak (NJKP)

NJKP (Nilai Jual Kena Pajak) atau *assessment value* adalah suatu presentase tertentu dari nilai jual sebenarnya, dimana besarnya presentase ini telah ditetapkan serendah-rendahnya 20% dan setinggi-tingginya 100% dari Nilai Jual Kena Pajak.

Besarnya Nilai Jual Kena Pajak ditetapkan dengan memperhatikan kondisi ekonomi nasional yang saat ini berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2002 sebagai berikut :

- a. Objek pajak perkebunan, kehutanan, pertambangan sebesar 40% (empat puluh per seratus) dari Nilai Jual Objek Pajak;
- b. Objek pajak lainnya:
 1. Sebesar 40% (empat puluh per seratus) dari Nilai Jual Objek Pajak apabila Nilai Jual Objek Pajaknya Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) atau lebih;
 2. Sebesar 20% (dua puluh per seratus) dari Nilai Jual Objek Pajak apabila Nilai Jual Objek Pajaknya kurang dari Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

2.5 Tarif Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOP-TKP)

Tarif pajak Bumi dan Bangunan adalah sebesar 5% yang berlaku secara menyeluruh terhadap objek pajak macam apapun di seluruh wilayah Indonesia, karenanya dikenakan sebagai tarif tunggal.

Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 201/KMK.04/2000 tanggal 6 Juni 2000 pasal 1 ayat (2) maka setiap wajib pajak diberikan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOP-TKP), dimana besarnya NJOP-TKP ditetapkan setinggi-tingginya sebesar Rp 12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) untuk setiap wajib pajak. Setiap wajib pajak yang memiliki beberapa objek pajak, NJOP-TKP ini hanya boleh dikenakan pada satu objek pajak yang memiliki nilai terbesar, sedangkan objek pajak lainnya dikenakan secara penuh.

2.6 Cara Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Berdasarkan Undang-undang No.12 Tahun 1994 dalam Pasal 3 ayat 1 PBB dihitung dengan mengalikan tarif pajak dengan dasar perhitungan pajak. Dasar perhitungan pajak adalah Nilai Jual Kena Pajak (NJKP). Skematis dari perhitungan PBB adalah sebagai berikut:

Tanah/ Bumi	: xxx m ² X Rp xxx	= Rp xxx
Bangunan	: xxx m ² X Rp xxx	= <u>Rp xxx +</u>
Nilai Jual Objek Pajak sebagai dasar pengenaan pajak		= Rp xxx
Nilai Jual Objek Pajak sebagai dasar pengenaan pajak		= Rp xxx
Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOP- TKP)		= <u>Rp xxx -</u>
Nilai Jual Objek Pajak untuk perhitungan PBB		= Rp xxx
Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) = xx % X NJOP untuk perhitungan PBB		
PBB terutang = Tarif X NJKP (Nilai Jual Kena Pajak)		

2.7 Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT)

SPOP (Surat Pemberitahuan Objek Pajak) adalah surat yang digunakan oleh wajib pajak untuk melaporkan data objek pajak menurut ketentuan undang-undang.

SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang) adalah surat yang digunakan Direktorat Jendral Pajak untuk memberitahukan besarnya pajak terutang kepada wajib pajak.

Berdasarkan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP), Direktorat Jendral Pajak akan menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) atau akan diterbitkan berdasarkan data objek pajak yang telah ada pada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KPPBB).

2.8 Surat Setoran Pajak (SSP)

SSP adalah surat yang digunakan oleh wajib pajak untuk menyetorkan pajak terutang menurut ketentuan undang-undang.

2.9 Saat dan Tempat Terutangnya Pajak

Pajak terutang mulai tanggal 1 Januari sesuai dengan keadaan objek pajak pada tanggal itu karena tahun pajak dimulai pada tanggal 1 Januari.

Tempat pajak yang terutang dapat diketahui untuk daerah Jakarta adalah di wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta sedangkan untuk daerah lainnya adalah di wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II atau Kotamadya Daerah Tingkat II yang meliputi letak objek pajak.

2.10 Pengertian Bandar Udara secara umum dan Jenis-Jenis Bandar Udara

Bandar Udara adalah sarana dan prasarana pendukung dalam transportasi udara yang merupakan sarana perhubungan sangat penting untuk hubungan domestik dan internasional. Saat ini di Indonesia terdapat 124 bandar udara

dengan penerbangan reguler. Disamping itu masih terdapat pula beberapa bandar udara perintis yang digunakan untuk penerbangan hanya sesekali dalam seminggu.

Fasilitas yang terdapat dalam bandar udara antara lain seperti:

1. *Apron* (Landasan parkir)
Daerah antara landasan pacu dengan bangunan terminal atau hanggar yang digunakan untuk parkir pesawat, sebagai tempat untuk menaikkan atau menurunkan penumpang, barang atau untuk perbaikan pesawat.
2. *Glide Slope*
Beberapa pondasi dengan lampu–lampu yang dibangun disebelah *runway* berfungsi untuk “petunjuk pada saat “ pesawat akan *landing*.
3. *Midle Marker*
Ruang teknik dengan radar yang dibangun didepan landasan pacu, berfungsi untuk “petunjuk pada saat” pesawat menuju *runway*.
4. *Paved Shoulders* (Bahu Jalan)
Perkerasan sebelah *runway* dan *taxiway*. Fungsinya sebagai jalan darurat.
5. *Runway* (Landasan Pacu)
Jalan khusus untuk pesawat yang digunakan untuk berangkat (*take off*) dan mendarat (*landing*).
6. *Turning Area*
Daerah akhir dari *runway* yang digunakan untuk perputaran pesawat. Konstruksinya sama dengan konstruksi untuk *runway*.
7. *Taxiway*
Jalan khusus untuk pesawat (jalan penghubung) antara landasan pacu dan landasan parkir.
8. Terminal
Dalam terminal terdapat bangunan utama dengan fasilitas lengkap, dimana fasilitas tersebut digunakan untuk melayani arus penumpang dan bagasi. Selain itu dalam terminal juga terdapat ruang–ruang untuk kantor perusahaan penerbangan, seperti:
 - Tempat untuk pengecekan keberangkatan
 - Ruang tunggu untuk penumpang yang akan berangkat
 - Kantor bea cukai
 - Pertokoan

- Tempat untuk kedatangan atau keberangkatan penumpang
- Pemeriksaan barang–barang bawaan

Jenis–jenis Bandar udara adalah:

1. Bandar Udara Internasional

Melayani angkutan langsung para penumpang dan barang dari atau ke luar negeri. Bandar udara ini juga tempat transit untuk menuju ke tempat lain.

Ciri–ciri dari bandar udara internasional antara lain :

- Kapasitas pesawat sampai dengan pesawat type boeing B747 atau Airbus 300 (pesawat berbadan lebar).
- Mempunyai daerah komersil dan terminal yang luas dengan pertokoan dan perkantoran didalamnya.
- Mempunyai fasilitas pemeliharaan.
- Mempunyai tempat parkir yang luas.

2. Bandar Udara Domestik

Melayani angkutan penumpang dan barang dari atau ke daerah yang merupakan pusat untuk menuju ke daerah sekitarnya. Bandar udara ini juga merupakan tempat transit untuk menuju ke daerah terpencil. Bandar udara domestik biasanya langsung berhubungan dengan bandar udara internasional.

Ciri–ciri bandar udara domestik antara lain:

- Kapasitas pesawat sampai dengan type boing 737 atau Airbus
- Mempunyai bangunan terminal cukup luas
- Ada beberapa daerah komersil (pertokoan)
- Mempunyai fasilitas pemeliharaan kecil.

3. Bandar Udara Perintis

Melayani angkutan penerbangan untuk daerah terpencil, kadang–kadang hanya digunakan oleh perusahaan perindustrian (seperti industri pertambangan).

Ciri–ciri bandar udara perintis antara lain:

- Kapasitas hanya untuk pesawat ringan seperti CN-235 atau F27, Casa 212
- Mempunyai landasan pacu (*Runway*) sempit dan pendek, kadang–kadang landasan pacu tersebut hanya berupa lapangan rumput.
- Mempunyai terminal kecil atau tidak ada terminal.

- Terdapat beberapa bangunan untuk pelayanan.

2.11 Tata Cara Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan untuk Bandar Udara dengan metode biaya.

Penilaian pada bandar udara terdiri dari penilaian tanah serta penilaian bangunan serta semua fasilitas kelengkapan lainnya.

Penilaian tanah untuk bandar udara pada umumnya dapat dikelompokkan menjadi 3 jenis yaitu:

1. Tanah komersial meliputi tanah untuk keperluan:
 - a) Terminal
 - b) Tempat parkir
 - c) Jalan akses

$$\text{Luas Tanah Komersial} = (2 \times \text{Luas bangunan a}) + b + c$$

2. Tanah Non Komersial meliputi:

- a) Tanah untuk bangunan teknis.

Yang termasuk dalam tanah untuk bangunan teknis meliputi tanah-tanah tempat gudang cargo dan bangunan teknis seperti gedung operasional, *workshop*, gedung tower, bangunan pemadam kebakaran dan lain-lain.

$$\text{Luas Tanah Bangunan Teknis} = \{ 2 \times (\text{Luas gudang cargo} + \text{luas bangunan teknis}) \}$$

- b) Tanah untuk landasan dan pengamanan

Yang termasuk dalam tanah jenis ini meliputi tanah :

- Landasan pacu (*runway*)
- *Taxiway*
- *Overrun, paved shoulder*
- Apron, heliped
- *Inspection road*
- Tanah pengamanan yaitu tanah antara *runway* atau *taxiway* dan bangunan dan atau pagar, diukur dari garis tengah *taxyway* atau *runway*. Ukurannya tergantung dari lebar *runway* dihitung sebelah kiri dan kanan.

Luas tanah untuk landasan dan pengamanan pada umumnya :

a. Jika ada taxiway = 3 x { lebar minimal tanah pengamanan x panjang runway }

b. Jika tidak ada taxiway = 2 x { lebar minimal pengamanan x panjang runway }

3. Tanah cadangan

Tanah cadangan ini biasanya masih dimanfaatkan oleh masyarakat sekitarnya untuk persawahan dan perladangan, perhitungan tanahnya dilakukan dengan cara membandingkan dengan tanah sekitarnya.

Penilaian bangunan untuk bandar udara pada umumnya terdiri dari:

1. Bangunan komersial yang meliputi perkantoran, terminal, pertokoan.
2. Bangunan teknis meliputi menara kontrol, hanggar, *fire station*, ruang genset atau pompa, gardu listrik, bangunan radar, *markers*, bangunan meteo, tangki minyak, bengkel, *water treatment*, kantor operasional.
3. Bangunan khusus yang meliputi *taxyway*, *runway*, *apron*, jalan inspeksi, fasilitas bangunan

Pada penilai nilai jual objek pajak bandar udara ada perhitungan penyusutan yang harus dilakukan. Perhitungan penyusutan ini dikenakan pada bangunan dan fasilitas yang ada pada bandar udara serta pada tanah, dimana penyusutan pada tanah dikenakan untuk *taxyway*, *runway* dan *apron* yang dihitung dari lapisan atas. Besarnya penyusutan ini adalah 2% per tahun dan maksimum penyusutan 40%.

Contoh cara Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan untuk bandar udara:

- Komersial	83.000 m ² X Rp 150=	Rp 12.450.000	
- Non komersial			
- untuk bangunan teknis	136.950 m ² X Rp 100=	Rp 13.695.000	
- landasan dan pengamanan	1.350.000 m ² X Rp 35=	Rp 47.250.000	
- Cadangan			
- Komersial	94.000 m ² X Rp 100=	Rp 9.400.000	
- Non komersial	<u>1.400 m²X Rp 50=</u>	<u>Rp 70.000</u>	
	1.665.350 m ²		Rp 82.865.000

A. Bangunan

1. Pesangger terminal

- lantai 1 $10.000 \text{ m}^2 \times \text{Rp } 920 \times 0,97 = \text{Rp } 8.924.000$

- lantai 2 $2.000 \text{ m}^2 \times \text{Rp } 920 \times 0,97 = \text{Rp } 1.784.800$

2. *VIP building* $300 \text{ m}^2 \times \text{Rp } 600 \times 0,97 = \text{Rp } 174.600$

3. *Control tower* $210 \text{ m}^2 \times \text{Rp } 1500 \times 0,97 = \text{Rp } 305.550$

4. *Work shop* $350 \text{ m}^2 \times \text{Rp } 400 \times 0,97 = \underline{\text{Rp } 135.800}$

Rp 11.324.750

B. Landasan dan pengaman

1. *Runway* $112.500 \text{ m}^2 \times \text{Rp } 270 \times 1,00 = \text{Rp } 30.375.000$

2. *Apron* $91.000 \text{ m}^2 \times \text{Rp } 250 \times 1,00 = \text{Rp } 22.750.000$

3. *Helipad* $21.000 \text{ m}^2 \times \text{Rp } 105 \times 1,00 = \text{Rp } 2.205.000$

4. *Over run* $\underline{7.200 \text{ m}^2 \times \text{Rp } 105 \times 1,00 = \underline{\text{Rp } 756.000}}$

231.700 m^2

Rp 56.086.000

C. Tanah komersial

1. Jalan akses dan parkir $100.000 \text{ m}^2 \times \text{Rp } 80 \times 0,97 = \text{Rp } 7.760.000$

2. Pagar $6.250 \text{ m}^2 \times \text{Rp } 80 \times 0,97 = \text{Rp } 485.000$

3. Genset $3.000 \text{ KV} \times \text{Rp } 400 \times 1,00 = \underline{\text{Rp } 1.200.000}$

Rp 9.445.000

Nilai Jual Objek Pajak

Rp 159.720.750

Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)

(Rp 12.000.000)

Nilai Jual Objek Pajak untuk perhitungan PBB

Rp 147.720.750

Nilai Jual Kena Pajak = $20\% \times \text{Rp } 147.720.750 = \text{Rp } 29.544.150$

PBB terutang = $5\% \times \text{Rp } 59.088.300 = \text{Rp } 1.477.207,5$

Catatan : Angka-angka di atas hanya merupakan contoh yang diasumsikan besar penyusutan pertahun berkisar antara 0% sampai dengan 3%.

0,97 diambil dari 100% dikurangi dengan penyusutan 3%.

1,00 diambil dari 100% dikurangi dengan penyusutan 0%, karena merupakan bangunan yang baru selesai sehingga belum ada penyusutan.

2.12 Tata Cara Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan untuk Bandar Udara dengan Metode Pendapatan (*Income Approach*).

Pendekatan pendapatan adalah suatu pendekatan penilaian properti yang didasarkan pada pendapatan bersih per tahun yang diterima dari pengusahaan properti tersebut. Pendapatan bersih ini kemudian dikapitalisasikan dengan suatu faktor tingkat kapitalisasi tertentu untuk mendapatkan nilai pasar wajarnya. Dalam pendekatan pendapatan ini, nilai properti adalah fungsi pendapatan, dimana semakin tinggi pendapatan yang dapat dihasilkan oleh properti maka semakin tinggi pula nilai properti tersebut. Untuk properti perumahan, pendapatan diperoleh dari sewa bersihnya, yaitu pemasukan sewa properti tersebut dikurangi biaya operasionalnya melalui pendekatan pendapatan. Konsep penilaian melalui metode ini sangat sederhana dan langsung, dibutuhkan 2 variabel saja yaitu satu angka yang mewakili pendapatan dan satu angka yang mewakili tingkat suku bunga kapitalisasi.

International Assesment Appraisers Organization (IAAO) tahun 1996 menyatakan bahwa dalam aplikasi pendekatan pendapatan, terdapat beberapa langkah dasar sebagai berikut:

- a. Mengestimasi pendapatan kotor potensial
- b. Melakukan pengurangan pendapatan kotor potensial dengan tingkat kekosongannya.
- c. Melakukan penjumlahan antara pendapatan lain-lain dan pendapatan kotor potensial setelah dikurangi dengan tingkat kekosongannya untuk mendapatkan perkiraan pendapatan kotor efektif.
- d. Menentukan biaya-biaya operasi.
- e. Mengurangkan pendapatan kotor efektif dengan biaya-biaya operasional untuk mendapatkan pendapatan bersih operasi sebelum bunga dan pajak.
- f. Menentukan tingkat kapitalisasi yang sesuai untuk diterapkan.
- g. Menentukan prosedur pengkapitalisasian yang sesuai untuk diterapkan.
- h. Melakukan pengkapitalisasian pendapatan bersih operasi untuk mengestimasi nilai properti

Rumus estimasi nilai properti secara umum adalah sebagai berikut:

$$MV = I : R \quad (2.2)$$

Dimana : MV = estimasi nilai properti

I = pendapatan bersih operasi selama satu tahun

R = tingkat kapitalisasi

Sumber: Konsep-konsep Dasar Penilaian Properti

Berdasarkan rumusan diatas, estimasi nilai pasar wajar (MV) dari suatu properti dapat diperoleh dengan mengkapitalisasi pendapatan bersih per tahun (I) pada suatu tingkat kapitalisasi tertentu (R). Rumus pengkapitalisasian ini digunakan jika penilaian dilakukan terhadap properti hak milik kekal (*Free Hold*). Sampai saat ini bandar udara dianggap sebagai properti hak milik kekal yaitu milik pemerintah. Oleh karena itu untuk menghitung tingkat kapitalisasi dapat menggunakan rumus tersebut diatas.

Dalam bandar udara terdapat dua pendapatan yang diakui, yaitu pendapatan aeronautika dan pendapatan non aeronautika. Pendapatan aeronautika adalah pendapatan yang berasal dari kegiatan inti dari bandar udara. Pendapatan-pendapatan yang termasuk dalam kelompok pendapatan aeronautika adalah Pelayanan Jasa Pendaratan, Penempatan, Penyimpanan Pesawat Udara (PJP4U), Pelayanan Jasa Penumpang Pesawat Udara (PJP2U), Pelayanan Jasa Penerbangan (PJP), *Aviobridge* (Jasa mengantar penumpang dari ruang tunggu langsung masuk dalam pesawat). Sedangkan pendapatan non aeronautika adalah pendapatan yang diperoleh dari kegiatan-kegiatan yang mendukung terjadinya pendapatan aeronautika seperti pemakaian counter, sewa ruang dan sewa tanah, konsesi, parkir, pendapatan rekening listrik, pendapatan sewa tempat reklame, pendapatan rekening air, pendapatan rekening telepon, pendapatan bunga dan pendapatan-pendapatan lainnya. Untuk mencari pendapatan bersih operasi selama setahun maka perlu diketahui besarnya biaya-biaya operasi yang dikeluarkan.

Biaya operasi tahunan (*outgoings*) adalah biaya-biaya yang rutin dikeluarkan setiap tahunnya untuk mengoperasikan gedung tersebut sehingga dapat menghasilkan pendapatan sewa. Dalam bandar udara biaya dikelompokkan menjadi 2 yaitu biaya pegawai dan biaya operasi. Biaya pegawai ini menyangkut penghasilan pegawai dan tunjangan kesejahteraan pegawai, dimana yang termasuk pegawai disini adalah pegawai langsung dan berada dibawah angkasa pura. Biaya operasi adalah biaya lainnya selain biaya pegawai. Dalam bandar udara biaya memang dikelompokkan menjadi 2 kelompok. Ini gunanya hanya untuk melihat apakah jumlah pegawai yang dimiliki mencukupi atau terlalu banyak, sehingga dalam perhitungan tingkat kapitalisasi kedua biaya ini termasuk dalam biaya-biaya operasi.

Perhitungan tingkat kapitalisasi dipengaruhi oleh pendapatan bersih operasi selama setahun dan estimasi nilai properti. Untuk menghitung pendapatan bersih operasi selama setahun perlu diketahui besarnya total pendapatan yang diperoleh selama setahun dikurangi dengan biaya-biaya operasi selama setahun. Pendapatan bersih operasi selama setahun ini dibagi dengan estimasi nilai properti untuk mengetahui tingkat kapitalisasi. Pada bandar udara Juanda yang dianggap mewakili estimasi nilai properti adalah nilai jual objek pajak (NJOP) dengan metode biaya. Ini disebabkan bandar udara Juanda tidak memiliki objek pembanding yang fungsinya sama dan letaknya berdekatan, sehingga sampai saat ini tidak ada yang dapat menghitung nilai pasar dari bandar udara Juanda kecuali pihak Pajak Bumi dan bangunan (PBB). Dengan demikian nilai jual objek pajak dengan metode biaya yang telah dihitung oleh pihak Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dinyatakan dapat mewakili nilai pasar dari bandar udara Juanda. Sehingga dapat disimpulkan rumus untuk menghitung tingkat kapitalisasi adalah:

$$\text{Tingkat Kapitalisasi} = \frac{\text{Pendapatan bersih} - \text{Total biaya}}{\text{Nilai pasar atau Nilai jual atau NJOP metode biaya}} \times 100\% \quad (2.3)$$