BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pajak

2.1.1. Pengertian Pajak

1. Menurut Prof. Mr. P.W.A.D. Linden ;

   Pajak ialah setiap sumbangan terutang pada alat-alat pendapatan negara terlepas dari suatu jasa yang khusus dari yang berwajib.

2. Menurut Mr. Dr. S. Damste ;

   Pajak ialah utang pada suatu badan hukum publik yang tidak ada jasa sebaliknya dari pihak badan tadi.

3. Menurut Prof. Dr. Andriani ;

   Pajak ialah pemungutan yang dilakukan oleh yang berwajib dengan paksaan yuridis memperoleh alat-alat guna menutupi keperluan negara dengan tak wajib melakukan suatu jasa sebaliknya.

(Pengertian diatas diambil dari buku Pengantar Ilmu Hukum Pajak, karangan R.Santoso Broto Diharjo, S.H.).

Berdasarkan pendapat dari tokoh-tokoh tersebut di atas kita dapat mengambil kesimpulan bahwa :

Pajak ialah suatu pemungutan berupa uang yang dilakukan dengan paksaan hukum yuridis oleh yang berwajib guna membelanjai biaya-biaya umum.

Apabila wajib pajak ingkar, maka akan dikenakan sanksi berupa:

a. Sanksi hukum, yaitu kalau dengan sengaja melalaikan, atau menggelapkan pembayaran pajak akan dituntut di muka pengadilan sesuai dengan besarnya pajak yang dilalaikan.

b. Sanksi ekonomi, yaitu apabila tidak membayar pajak, maka akan dicabut izin usahanya.

2.1.2. Fungsi Pajak

Sedangkan pajak sendiri mempunyai dua fungsi, yaitu:

1. Fungsi Budgetair

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

2. Fungsi Mengatur

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

2.1.3. Syarat Pemungutan Pajak

1. Pemungutan pajak harus adil (syarat keadilan)
2. Pemungutan pajak harus berdasarkan undang-undang (syarat yuridis)
3. Tidak menganggu perekonomian (syarat ekonomis)
4. Pemungutan pajak harus efisien (syarat finansiil)
5. Sistem pemungutan pajak harus sederhana

Dalam pemungutan pajak didukung oleh teori-teori sebagai berikut:

1. Teori asuransi; negara melindungi keselamatan jiwa, harta benda, dan hak-hak rakyatnya. Oleh karena itu rakyat harus membayar

pajak yang diibaratkan sebagai suatu premi asuransi karena memperoleh jaminan perlindungan tersebut.

2. Teori kepentingan; pembagian beban pajak kepada rakyat didasarkan pada kepentingan (misalnya perlindungan) masing-masing orang. Semakin besar kepentingan seseorang terhadap negara, makin tinggi pajak yang harus dibayar.
3. Teori Daya Pikul; beban pajak untuk semua orang harus sama beratnya, artinya pajak harus dibayar sesuai dengan daya pikul masing-masing orang.
4. Teori Bakti; dasar keadilan pemungutan pajak terletak pada hubungan rakyat dengan negaranya. Sebagai warga negara yang berbakti rakyat harus selalu menyadari bahwa pembayaran pajak adalah sebagai suatu kewajiban.
5. Teori Asas Daya Beli; dasar keadilan terletak pada akibat pemungutan pajak. Maksudnya pemungut pajak berarti menarik daya beli dari rumah tangga masyarakat untuk rumah tangga negara.Selanjutnya negara akan menyalurkannya kembali kemasyarakat dalam bentuk pemeliharaan kesejahteraan masyarakat.

2.1.4. Penggolongan Pajak

Adapun pajak itu dapat dibagi menjadi dua golongan, yaitu:

- *Pajak langsung*

  Pajak langsung ialah pajak-pajak yang harus dipikul sendiri oleh wajib pajak dan tidak dilimpahkan kepada pihak lain. Pajak ini tidak menaikkan harga, dan dikenakan seseorang berulang-ulang pada waktu tertentu (setiap tahun atau bulan). Contohnya pajak penghasilan, pajak rumah tangga dan dan lain sebagainya.

- *Pajak tak langsung*

  Pajak tak langsung ialah pajak-pajak yang akhirnya dapat menaikan harga, karena akhirnya ditanggung oleh pembeli, dan pajak tersebut baru terutang jika terjadi hak-hal yang menyebabkan terhutangnya pajak. Contoh pajak penjualan, pajak pembangunan, dan lain sebagainya.

Pajak menurut sifatnya dibagi menjadi:

1. Pajak Subjektif, yaitu pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subjeknya, dalam arti memperhatikan keadaan diri wajib pajak, contohnya: Pajak Penghasilan.
2. Pajak Objektif, yaitu pajak yang berpangkal pada objeknya, tanpa memperhatikan keadaan diri wajib pajak.Contoh: Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah.

Sedangkan pajak menurut lembaga pemungutnya dibagi menjadi:

1. Pajak Pusat, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara.

Contoh:Pajak Pertambahan Nilai, Pajak Penjualan atas Barang Mewah, Pajak Bumi dan Bangunan, dan Bea Materai.

2. Pajak Daerah, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah.Pajak Daerah terdiri atas:
    a. Pajak Daerah Tingkat I (Propinsi), contoh: PajaKendaraan Bermotor, dan Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor.
    b. Pajak Daerah Tingkat II (Kotamadya/Kabupaten), contoh: Pajak Pembangunan I, Pajak Penerangan Jalan dan Pajak Bangsa Asing.

2.2. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Pajak Bumi dan Bangunan adalah pungutan yang dikenakan terhadap bumi dan atau bangunan. Pengertian bumi adalah termasuk permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Secara umum pengertian bumi adalah tanah, termasuk tanah pekarangan, sawah, empang, perairan pedalaman, dan laut wilayah Indonesia. Sedangkan yang dimaksud bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau peraiaran. Termasuk dalam pengertian bangunan yang dapat pajak adalah bangunan tempat tinggal (rumah), gedung kantor, hotel, pabrik, emplasemen, dan lain-lain. Semua ini merupakan satu kesatuan.

(Pengertian diatas diambil dari buku Perpajakan 4, karangan Drs.Mardiasmo,MBA,Akt)

Pada dasarnya semua tanah dan banguan yang berada di wilayah negara kita ini dimasukkan sebagai obyek pajak. Namun, terhadap tanah dan bangunan tertentu dapat dikecualikan atau tidak dikenai pajak.

Adapun obyek pajak yang tidak dikenai pajak bumi dan bangunan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Tanah atau bangunan yang digunakan untuk melayani kepentingan umum;
2. Tanah yang digunakan untuk kuburan umum;
3. Tanah atau bangunan yang digunakan oleh perwakilan diplomatik atau konsullat berdasarkan atas perlakuan timbal balik;
4. Tanah yang merupakan hutan lindung, tanah nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
5. Bangunan yang digunakan oleh perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

Sedangkan objek pajak yang dikenakan pajak bumi dan bangunan adalah sebagai berikut:

1. Yang menjadi objek pajak adalah bumi dan/atau bangunan.
2. Yang dimaksud dengan klasifikasi bumi dan bangunan adalah pengelompokkan bumi dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman, serta untuk memudahkan penghitungan pajak yang terhitung.

Dalam menentukan klasifikasi bumi/tanah diperhatikan faktor-faktor sebagai berikut:

a. Letak

b. Peruntukan

c. Pemanfaatan

d. Kondisi lingkungan dan lain-lain/perkembangan lingkungan.

Dalam menentukan klasifikasi bangunan diperhatikan faktor-faktor sebagai berikut:

a. Bahan yang digunakan

b. Rekayasa

c. Letak

d. Kondisi lingkungan dan lain-lain

Disamping pengecualian tersebut pajak untuk bangunan juga diberikan semacam keringanan berdasarkan UU No 12 1994 yang sering disebut sebagai "Batas Nilai Jual Tidak Kena Pajak", yaitu sebesar Rp.8.000.000,00 (delapan juta rupiah) untuk setiap unit bangunan. Artinya bagi wajib pajak yang nilai bangunannya kurang atau sama dengan Rp.8.000.000,00 (delapan juta rupiah) tidak dikenakan pajak atas bangunannya.

Sebelum dikenakan kewajiban PBB atas suatu obyek, terlebih dahulu harus ditentukan siapa wajib pajak atau subyek pajak yang akan dikenakan kewajiban membayar pajak. Subyek pajak PBB 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.

Untuk menghitung besarnya PBB, terlebih dahulu perlu diketahui faktor-faktor berikut:

1. Tarif pajak adalah sebesar 0,5%
2. Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) yang berupa bumi dan bangunan dapat ditentukan melalui:
   a. Pendekatan perbandingan harga dengan obyak lain yang sejenis, menetukan NJOP dengan cara membandingkan dengan harga obyek pajak lain yang sejenis yang letaknya berdekatan serta telah diketahui harga jualnya.
   b. Pendekatan nilai perolehan baru, yaitu suatu pendekatan untuk menentukan NJOP dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh/membangun obyek pajak dengan mempergunakan unit biaya dari material/komponen bangunan.
   c. Pendekatan Nilai Jual Pengganti, yaitu suatu pendekatan untuk menentukan NJOP dengan memperhitungkan hasil produksi/ pendapatan obyak pajak yang bersangkutan.
   d. Nilai Jual Kena Pajak (NJKP), yang besarnya 20% x NJOP.

Sehingga rumus yang digunakan untuk menghitung besarnya PBB adalah;

PBB = 0,5% x 20% x NJOP

2.2.1. Tahun Pajak, Saat, dan Tempat Yang Menentukan Pajak Terutang

1. Tahun Pajak adalah jangka waktu satu tahun takwim. Jangka waktu satu tahun takwim adalah dari 1 Januari sampai dengan 31 Desember.
2. Saat yang menentukan pajak yang terutang adalah menurut keadaan objek pajak pada tanggal 1 Januari.
3. Tempat pajak yang terutang
   a. Untuk daerah Jakarta, di wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
   b. Untuk daerah lainnya, di wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II atau Kotamadya yang meliputi letak objek pajak.

2.2.2. Istilah dalam PBB

Berdasarkan peraturan-peraturan yang mengatur tentang pelayanan satu tempat maka untuk memudahkan pemahaman, penulis sajikan istilah-istilah sebagai berikut:

1. Sismiop (Sistem Manajemen Inparasi Obyek Pajak) yaitu sistem yang berintegrasi untuk mengolah informasi data obyek PBB dengan bantuan komputer, sejak dari pengumpulan data (melalui pendaftaran, pedataan dan penilaian) pemberian identitas Nomor Obyek Pajak (NOP), rekaman data pemeliharaan, penagihan sampai dengan pelayanan kepada wajib pajak melalui Pelayanan Satu Tempat (PST).

2. Peta Desa/Kelurahan

   Yaitu peta wilayah Pemerintahan Administratif Desa/Kelurahan skala tertentu yang menilai segala informasi mengenai jenis tanah, batas dan nomor blok/persil, batas wilayah administrasi, pemerintahan dan legenda lain.

3. Peta Foto

   Yaitu peta yang detailnya adalah bayangan. Bayangan foto garis yang sudah dibetulkan serta diberikan keterangan tambahan yaitu kartografi yang penting sehingga dapat dipakai sebagai peta.

4. Blok/Persil

   Yaitu zona geografi yang terdiri dari sekelompok obyek pajak (tanah dan bangunan) yang dibatasi oleh batas alam atau buatan manusia yang bersifat permanen tetap, seperti jalan, selokan, sungai untuk kepentingan pengenaan PBB dalam suatu wilayah Administrasi Desa/Kelurahan.

5. SPOP (Surat Pemberitahuan Objek Pajak)

   Surat yang ditentukan oleh Direktorat Jendral Pajak untuk menetapkan besarnya pajak atau wajib pajak untuk melaporkan data obyek pajaknya (tanah dan bangunan).

6. SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang)

   Surat yang digunakan oleh Direktorat Jendral Pajak untuk menetapkan besarnya wajib pajak terutang (diterimakan wajib pajak).

7. STTS (Surat Tanda Terima Setoran)

   Surat yang digunakan oleh Direktorat Jendral Pajak (diterimakan wajib pajak) sebagai bukti pembayaran pajak terutang (terdapat di tempat pembayaran, Bank atau Kantor Pos).

8. Dasar Hukum

   - UU No. 12 Tahun 1985 pasal 15,16, 19 sebagaimana telah diubah dengan UU No.12 Tahun 1994 tetang Pajak Bumi dan Bangunan.
   - UU No. 21 Tahun 1997 pasal 16, 17, 18, 19, 20 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

2.3. Keberatan

2.3.1 Pengertian Keberatan

Keberatan atas pajak adalah ketidaksetujuan wajib pajak atas ketetapan PBB yang tercantum dalam SPPT/SKP/STP.

- Keberatan atas SPPT/SKP/STP/Surat Ketetapan BPHTB(Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) yang diajukan oleh wajib pajak, pada dasarnya baru diterima seluruhnya/sebagian apabila wajib pajak dapat membuktikan alasan *Yuridis Fiskal* yang kuat bahwa SPPT/SKP yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pelayanan PBB tidak/kurang sesuai dengan data dan keadaan yang sebenarnya.
- Maksud dan tujuan penyelesaian PBB adalah untuk memberikan kepastian hukum kepada wajib pajak, yaitu menjamin hak wajib pajak melaksanakannya atas keadilan dalam perpajakan.

- Yang dimaksud keberatan PBB adalah:

  a. Dalam hal wajib pajak merasa SPPT dan atau SKP tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya, yaitu :

     – Kesalahan luas obyek bumi dan atau bangunan.

     – Kesalahan klasifikasi obyek bumi dan atau bangunan.

     – Kesalahan penetapan/pengenaan.

  b. Dalam hal terdapat perbedaan penafsiran UU antara wajib pajak dengan fiskus, antara lain :

     – Penetapan subyek pajak sebagai wajib pajak.

     – Obyek pajak yang tidak dikenakan PBB.

  c. Pengajuan keberatan harus tidak menunda kewajiban membayar pajak yang terutang.

2.3.2 Tata Cara Pengajuan Keberatan

- Diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia kepada Kantor Pelayanan PBB dengan melampirkan SPPT asli dan surat kuasa yang dikuasakan pihak lain.
- Diajukan dalam satu surat untuk setiap keberatan setiap tahun pajak dengan jelas.
- Diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan setelah diterimanya SPPT, kecuali ada suatu alasan yang jelas dan diluar kekuasaan wajib pajak.
- Keberatan sampai Rp.100.000,00 dapat diajukan secara peorangan/kolektif melalui Lurah/Kades.

- Keberatan dengan ketetapan melebihi Rp.100.000,00 diajukan secara perorangan.
- Pengajuan keberatan harus dilampiri bukti pendukung :
  1) Fotocopy KTP, KK atau identitas lainnya dari wajib pajak.
  2) Fotocopy pelunasan PBB tahun terakhir.
  3) Fotocopy salah satu surat tanah dari bangunan, antara lain:
     - Sertifikat
     - Akta Jual Beli
     - IMB (Izin Mendirikan Bangunan)
     - IPB (Izin Pendirian Bangunan)
     - Surat Keterangan Lurah/Kades
     - Dokumen (hanya yang jelas dan penting)
- Apabila diminta oleh wajib pajak untuk keperluan pengajuan keberatan, Kantor Pelayanan PBB wajib memberikan penjelasan secara tertulis hal-hal yang menjadi dasar pengajuan PBB.
- Tanda terima surat keberatan dapat berupa:
  1) Tanda Resi dari PT Pos Indonesia
  2) Pendaftaran pelayanan yang diberikan oleh Petugas Kantor Pelayanan PBB, dalam hal pengajuan keberatan yang disampaikan langsung ke Kantor Pelayanan PBB

2.3.3. Penyelesaian Keberatan

- Surat keberatan dengan pokok ketetapan pajak diatas Rp.500.000,00, yang diterima Kantor Pelayanan PBB langsung diterima Kepala Kanwil DJP setempat, dengan dilengkapi analisa

serta usulan dalam rangka proses pengambilan keputusan oleh Kepala Kanwil DJP yang bersangkutan.

- Setiap surat keberatan yang diajukan perorangan/kolektif diperiksa secara administratif (Pemeriksaan Sederhana Kantor) yang hasilnya dituangkan dalam berita acara Pemeriksaan Sederhana kantor. Apabila dapat dilakukan Pemeriksaan Sederhana Lapangan oleh Petugas.
- Keputusan dapat berupa; penerimaan, penolakan atau penerimaan sebagai hasil Pemeriksaan Sederhan Kantor atau Lapangan.
- Dalam jangka waktu 1 tahun Kepala Kanwil/Kepala Kantor Pelayanan PBB tidak memberikan suatu keputusan, maka pengajuan keberatan dikabulkan.
- Dalam jangka waktu 12 bulan sejak tanggal surat keberatan diterima, Kepala Kanwil DJP/Kantor Pelayanan PBB harus memberikan keputusan.
- Kepala Kanwil/Kepala Kantor Pelayanan PBB melaporkan secara tertulis sebab-sebab tidak dapat terpenuhinya keberatan kepada Dirjen Pajak, dengan tembusan kepada Kepala Kanwil DPJ.
- Untuk menghindari perselisihan antara pihak fiskus dengan wajib pajak mengenai tanggal penyelesaian keberatan yang melebihi 12 bulan, tanggal diterima di Kanwil DPJ/Kantor Pelayanan PBB dengan wajib pajak maka keputusan penyelesaian diselesaikan paling lambat 12 bulan kurang 1 (satu) hari dihitung dari tanggal surat keberatan wajib pajak.

2.4. Pengurangan

2.4.1. Pengertian Pengurangan

Yang dimaksud pemberian pengurangan atas besarnya pajak terutang adalah pemberian pengurangan pembayaran kepada wajib pajak terhadap ketetapan pajak bumi dan bangunan yang terutang.

1) Pengurangan atas pajak terutang yang tercantum dalam SPPT dan atau SKP dapat diberikan kepada wajib pajak perorangan atau badan dalam hal :
   a. Kondisi tertentu Subyek Pajak
   b. Kondisi tertentu Obyek Pajak
   c. Obyek Pajak terkena bencana alam
2) Sebagai penghargaan Pemerintah RI atas jasa anggota veteran RI, maka diambil kebijaksanaan untuk memberikan pengurangan PBB anggota veteran RI dengan ketetentuan tertentu.
3) Pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terutang dapat diberikan kepada wajib pajak orang pribadi atau badan dalam hal :
   a. Tanah atau bangunan untuk kegiatan sosial atau pendidikan
   b. Kondisi tertentu tanah atau bangunan
   c. Hibah

2.4.2. Tata Cara Pengajuan Pengurangan

1) Permohonan pengurangan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia kepada Kepala Kator Pelayanan PBB yang menerbitkan SPPT atau SKP dengan mencantumkan besarnya prosentase pengurangan yang diminta dengan :
   a. Surat kekuasaan dalam hal dikuasakan pada pihak lain.
   b. Fotocopy SPPT tahun yang bersangkutan.
   c. Fotocopy KTP, KK atau identitas lainya dari wajib pajak.
   d. Fotocopy bukti pembayaran PBB tahun terakhir.
   e. Fotocopy SPT PPh tahun terakhir dan neraca laba rugi tahun terakhir yang sudah diaudit oleh Akuntan Public, bagi wajib pajak badan.
   f. Fotocopy bukti pendukung:
      - Surat Keputusan pensiun
      - Surat pernyataan dari Kepala Desa/Kades
      - Tanda penerimaan uang pensiun
      - Keterangan lainnya yang sejenis
2) Permohonan pengurangan PBB dalam hal obyek pajak terkena bencana alam yang bersifat masal, surat pengajuan dapat diajukan secara tertulis dan kolektif oleh Kepala Desa/Lurah yang diketahui oleh Camat.
3) Permohonan pengurangan PBB dalam hal obyek pajak terkena bencana alam atau sebab lain yang luar biasa, diajukan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak terjadinya bencana alam.

4) Permohonan pengurangan dengan ketetapan kurang sama dengan Rp.100.000,00 dapat diajukan secara kolektif atau perorangan dan pemohon pengurangan lebih dari Rp.100.000,00 diajukan oleh wajib pajak yang bersangkutan.
5) Permohonan pengurangan dan anggota veteran RI dapat diajukan secara kolektif melalui Induk Organisasi, sebelum SPPT diterbitkan selambat-lambatnya minggu pertama bulan Januari tahun pajak yang bersangkutan atau dalam waktu 3 (tiga) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT.
6) Pengajuan pengurangan diajukan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT dan atau SKP oleh wajib pajak.

2.4.3. Penyelesaian Pengurangan

1) Kantor Pelayanan PBB setelah menerima permohonana pengurangan dari wajib pajak atau Kepala Desa/Lurah memberikan tanda terima dengan formulir pelayanan wajib pajak penatausahaan kedalam Buku Penjagaan Penyelesaian Permohonan Pengurangan.
2) Surat permohonan pengurangan dengan pokok ketetapan pajak di atas Rp.500.000.000,00, yang diterima oleh Kantor Pelayan PBB harus segera diteruskan kepada Kepala Kantor Wilayah Dirjen Pajak untuk diproses.
3) Untuk permohonan pengurangan kurang dari Rp.500.000.000,00, diterbitkan surat keputusan pemberian pengurangan berdasarkan

hasil Pemeriksaan Sederhana Kantor yang dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan.

4) Untuk permohonan pengurangan akibat bencana alam diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Pengurangan berdasarkan hasil Pemeriksaan Sederhana Lapangan yang dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan.
5) Pemeriksaan Sederhana Lapangan untuk pengurangan dalam kasus bencana alam dilakukan kepada Kantor Pelayanan PBB atau Pejabat/Petugas yang ditunjuk dengan mengikutsertakan Camat yang bersangkutan dan harus mempergunakan Surat Perintah Pemeriksaan Sederhana Kantor dan Lapangan.
6) Keputusan pemberian pengurangan diambil berdasarkan Pemeriksaan Sederhana Kantor atau Pemeriksaan Sederhana Lapangan dengan pertimbangan yang wajar dan obyektif.
7) Keputusan pemberian penguranagn diterbitkan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak diterimanya permohonan pengurangan.