

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Pengertian Prosedur**

Terdapat beberapa pendapat mendefinisikan prosedur diantaranya sebagai berikut:

Menurut Ardiyose (2013 : 734) pengertian prosedur adalah sebagai berikut:

“Suatu bagian sistem yang merupakan rangkaian tindakan yang menyangkut beberapa orang dalam satu atau beberapa bagian yang ditetapkan untuk menjamin agar suatu kegiatan usaha atau transaksi dapat terjadi berulang kali dan dilaksanakan secara beragam.”

Menurut Mulyadi (2016 : 4) pengertian prosedur bahwa:

“Suatu urutan kegiatan klerikal, biasanya melibatkan beberapa orang didalam satu atau lebih departemen, yang di terapkan untuk menjamin penanganan secara seragam transaksi perusahaan yang terjadi berulang-ulang.”

Dari definisi diatas dapat disimpulkan bahwa Prosedur merupakan sekumpulan bagian yang saling berkaitan dan mempunyai tatacara dalam menjalankan suatu pekerjaan.

##### **2.1.1 Asas Pemungutan Pajak**

Menurut Siti Resmi (2014:10) asas pemungutan pajak dibagi menjadi tiga,yaitu:

- a. Asas domisili (asas tempat tinggal)

Negara berhak mengenakan pajak atau seluruh penghasilan Wajib Pajak yang bertempat tinggal di wilayahnya, baik penghasilan yang berasal dari dalam maupun dari luar negeri. Asas ini berlaku untuk wajib pajak dalam negeri.

b. Asas sumber

Negara berhak mengenakan pajak atas penghasilan yang bersumber dari wilayahnya tanpa memperhatikan tempat tinggal Wajib Pajak.

c. Asas Kebangsaan

### **2.1.2 Sistem Pemungutan Pajak**

Menurut Mardiasmo ( 2013 : 7) mendefinisikan sebagai berikut:

a. *Official Assessment System*

Suatu sistem pemungutan yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak.

b. *Self Assessment System*

Suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada Wajib Pajak untuk menentukan sendirinya besarnya pajak terutang.

c. *With Holding System*

Suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiskus dan bukan Wajib Pajak yang bersangkutan) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak.

### **2.1.3 Pengertian Pajak**

Terdapat beberapa pendapat mengenai definisi pajak diantaranya sebagai berikut:

Menurut Rochmat Soemitro (2013 : 1) pengertian pajak adalah sebagai berikut:

“Pajak dari perspektif ekonomi sebagai beralihnya sumber daya dari sektor privat kepada publik, pemahaman ini memberikan gambaran bahwa adanya pajak menyebabkan dua situasi menjadi berubah”.

Menurut Pasal 1 UU no 28 Tahun 2007 Perubahan Ketiga atas Undang-Undang No.6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tatacara Perpajakan:

“Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapat timbal balik secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Sedangkan menurut Waluyo (2013 : 3) definisi pajak adalah sebagai berikut:

“Pajak adalah iuran wajib berupa uang atau barang yang dipungut oleh penguasa berdasarkan norma – norma hukum, guna menutup biaya produksi barang–barang dan jasa–jasa kolektif dalam mencapai kesejahteraan umum”.

Dari beberapa definisi diatas, dapat disimpulkan bahwa pajak adalah iuran wajib pajak rakyat kepada negara (pemerintah) yang bersifat memaksa berdasarkan ketentuan yang telah ditetapkan (undang-undang) tanpa adanya kontraprestasi secara langsung yang dapat dirasakan oleh rakyat dan digunakan untuk menyelenggarakan kesejahteraan umum.

#### **2.1.4 Pengertian Pajak Daerah**

Menurut Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah pasal 1 angka no 9 adalah sebagai berikut:

“Pajak daerah yang selanjutnya disebut pajak adalah kontribusi wajib pajak kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang

bersifat memaksa berdasarkan Undang – undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar – besarnya kemakmuran rakyat.

Sedangkan menurut Siahaan (2013 : 175) pengertian pajak daerah adalah sebagai berikut:

“Pajak daerah adalah kontribusi wajib pajak oleh seorang pribadi atau badan kepada daerah yang bersifat memaksa tanpa mendapat timbal balik secara langsung”

Dari definisi diatas dapat disimpulkan bahwa pajak daerah adalah atas orang pribadi/badan yang di pungut oleh pemerintah daerah yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah itu sendiri.

#### **2.1.5 Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan**

Pajak ini adalah pajak atas bumi dan bangunan yang dimiliki, dikuasai dan atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. PBB Perdesaan Perkotaan merupakan jenis pajak kabupaten/kota yang baru diterapkan berdasarkan Undang-undang Nomor 28 tahun 2009.

PBB perdesaan Perkotaan pada dasarnya merupakan jenis pajak pusat, yang dipungut oleh pemerintah pusat melalui Direktorat Jenderal Pajak. Kementerian Keuangan, dimana hasilnya sebagian besar diserahkan kepada kepala daerah. Tetapi, pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan PBB-P2 dialihkan sebagai salah satu pajak daerah, dengan pengalihan PBB-P2 ini merupakan suatu tindak lanjut kebijakan otonomi daerah dan desentralisasi fiskal.

## **2.2 Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan**

### **2.2.1 Objek Pajak PBB P2**

Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan yaitu pajak atas bumi dan bangunan dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

Bumi : Permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan, pedalaman, serta laut wilayah kabupaten.

Bangunan : Konstruksi teknik yang ditanam atau di letakan secara tetap pada tanah dan/atau perairan, pedalaman dan/atau laut.

Objek PBB-P2 sebagaimana yang dikecualikan sebagai berikut:

- a) Digunakan oleh pemerintah dan Daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan.
- b) Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan.
- c) Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu.
- d) Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah Negara yang belum dibebani suatu hak.

- e) Digunakan untuk perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik dan digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional.

### **2.2.2 Subjek Pajak PBB P2**

Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.

Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yaitu:

- a) Besarnya NJOP yang ditetapkan setiap 3 tahun, kecuali untuk Objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya.
- b) Besarnya NJOP ditetapkan oleh Bupati.

Nilai jual Objek Pajak Tidak kena Pajak (NJOPTKP) yaitu besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp. 10.000.000,00 untuk setiap Wajib Pajak (WP).

### **2.2.3 Tarif Pajak Bumi dan Bangunan**

Untuk NJOP kurang dari atau sama dengan 1 milyar sebesar 0,11% dan untuk NJOP lebih dari 1 milyar sebesar 0,22%. Rumus perhitungsn PBB P2 yaitu:

$PBB \text{ terutang} = \text{Tarif} \times \text{NJOP} - \text{NJOPTKP}$

Pembeli kena 5%

Penjual kena 2,5%

Pembeli ada pengurangan Rp. 60.000.000

Hasil pengurangan x 5%

### **2.3. Penentuan Pajak Terutang**

Saat penentuan pajak terutang adalah menurut Keadaan Objek pajak pada tanggal 1 Januari dengan demikian mutasi atau perubahan atas Objek Pajak yang terjadi setelah tanggal 1 Januari akan dikenakan pada tahun berikutnya.

#### **2.3.1 Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan**

##### **Perkotaan**

Dalam PERBUB PBB Nomor 69 Tahun 2016 Pasal 2 meliputi:

1. Pendaftaran Objek Pajak baru merupakan pendaftaran objek PBB yang belum terdaftar pada administrasi Pemerintah Daerah
2. Pendataan dan penilaian Objek Pajak merupakan pelaksanaan pembentukan basis data PBB yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah
3. Penerbitan SPPT PBB merupakan proses penerbitan berdasarkan cetak masal PBB atau berdasarkan Pelayanan, Pendataan, DAN Penetapan langsung Wajib Pajak
4. Pembayaran PBB merupakan proses pembayaran PBB yang dilakukan oleh Wajib Pajak melalui Payment online system pada TP PBB tau TPE yang harus dilunasi paling lambat 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT PBB oleh wajib pajak
5. Mutasi objek/Subjek Pajak merupakan perubahan atas data objek/ Subjek Pajak yang diakibatkan oleh jual beli, waris, hibah, dan lain-lain

6. Penerbitan salinan SPPT/SKPD merupakan proses penerbitan SPPT/SKPD sebagai pengganti SPPT/SKPD yang hilang/belum diterima wajib pajak.
7. Pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi PBB dan pengurangan atau pembatalan SPPT/SKPD merupakan proses penerbitan keputusan pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi PBB dan pengurangan atau pembatalan SPPT/SKPD/STPD sebagai penerbitan yang dikarenakan kekhilafan wajib pajak atau bukan karena kesalahan wajib pajak dan mengurangi atau membatalkan SPPT, SKPD PBB atau STPD PBB yang tidak benar.
8. Pembetulan SPPT/SKPD PBB/ STPD PBB merupakan proses penerbitan keputusan pembetulan sebagai akibat penerbitan SPPT/SKPD/STPD yang tidak benar sebagai akibat kesalahan hitung, atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan Pajak Bumi dan Bangunan
9. Penentuan kembali tanggal jatuh tempo merupakan penentuan kembali tanggal/saat jatuh tempo pembayaran atas permohonan wajib pajak karena keterlambatan diterimanya SPPT wajib pajak karena sebab-sebab tertentu
10. Pengembalian kelebihan pembayaran pajak merupakan proses penyelesaian atas kelebihan pembayaran PBB kepada wajib pajak
11. Pengurangan PBB terutang merupakan pemberian pengurangan pembayaran atas permohonan wajib pajak terhadap ketetapan PBB yang terutang

12. Penagihan PBB merupakan tata cara penagihan wajib pajak yang tidak dibayar atau kurang bayar setelah jatuh tempo pembayaran
13. Pengajuan Keberatan PBB merupakan tata cara pengajuan keberatan atas penetapan PBB akibat kesalahan atas luas bumi ataupun bangunan kesalahan dalam penempatan ZNT yang berpengaruh terhadap NJOP serta penetapan pajak yang harus dibayarkan oleh wajib pajak.
14. Pemberian informasi merupakan pemberian informasi PBB atas permohonan wajib pajak

### **2.3.2 Pelaksanaan Pemungutan PBB P2 Sebagai Pajak Daerah**

Sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 15/PMK.07/2014 dan nomor 10 Tahun 2014, pemerintah daerah bertugas dan bertanggung jawab menyiapkan hal-hal berikut ini:

1. Peraturan Daerah, Peraturan Kepala Daerah, dan SOP
2. Struktur Organisasi dan Tata Kerja
3. Sumber Daya Manusia
4. Sarana dan Prasarana
5. Kerjasama dengan pihak terkait, antara lain , Kantor Pelayanan Pajak Pratama, Perbankan, Kantor Pertanahan, dan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah.
6. Pembukuan rekening penampungan PBB P2 pada bank yang sehat.