

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Landasan Teori**

##### **2.1.1 Pengertian Prosedur**

Definisi prosedur menurut Mulyadi (2016:4) adalah

Suatu urutan kegiatan klerikal, biasanya melibatkan beberapa orang dalam satu departemen atau lebih, yang dibuat untuk menjamin penanganan secara seragam transaksi perusahaan yang terjadi berulang-ulang.

Menurut Rudi M Tambunan (2013:84) pengertian dari prosedur adalah :

Pedoman yang berisi prosedur operasional yang ada di dalam suatu organisasi yang digunakan untuk memastikan bahwa semua keputusan dan tindakan, serta penggunaan fasilitas-fasilitas proses yang dilakukan oleh orang-orang dalam organisasi yang merupakan anggota organisasi berjalan efektif dan efisien, konsisten, standar dan sistematis.

Berdasarkan pengertian prosedur dari dua ahli di atas dapat disimpulkan bahwa prosedur merupakan urutan kegiatan yang melibatkan beberapa orang dalam suatu organisasi yang digunakan untuk memastikan bahwa semua keputusan dan tindakan berjalan efektif, efisien, konsisten, standar, sistematis dan menjamin penanganan secara seragam transaksi perusahaan yang terjadi berulang.

### 2.1.2 Pengertian Pajak Daerah

Damas Dwi Anggoro (2017:18) mengungkapkan bahwa pajak daerah adalah pajak-pajak yang pemungutannya terdapat dan diatur dalam Peraturan Daerah dimana pemerintah tidak akan memberikan imbalan secara langsung terhadap wajib pajak. Contoh dari pajak daerah itu seperti pajak kendaraan bermotor, pajak hiburan, pajak rumah makan/restoran, pajak iklan, pajak kendaraan bermotor, dan sebagainya.

Menurut Phaurela Artha (2018:24), definisi pajak daerah adalah :

Kontribusi wajib 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 (UU No.28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah.) Seperti halnya dengan pajak umumnya, pajak daerah memiliki peranan ganda yaitu sebagai sumber pendapatan daerah (*budgetary*) dan alat pengatur (*regulatory*).

Menurut Achmad Sani (2017:21) yang dikutip dari Mardiasmo pajak daerah merupakan

Iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepala daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan daerah untuk meningkatkan dan memeratakan kesejahteraan masyarakat.

Berdasarkan tiga definisi diatas, dapat disimpulkan bahwa pajak daerah merupakan pajak yang di atur dalam Peraturan Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa menurut

undang-undang yang berlaku dan digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan daerah untuk pemerataan kesejahteraan masyarakat.

#### **2.1.2.1 Jenis Pajak Kabupaten/Kota**

Yang termasuk ke dalam jenis pajak kabupaten/kota menurut kebijakan akuntansi akrual 2017 Kota Cimahi adalah :

1) Pajak Hotel;

Pajak Hotel adalah pajak atas pelayanan yang disediakan oleh hotel. Hotel adalah fasilitas penyedia jasa penginapan/peristirahatan termasuk jasa terkait lainnya dengan dipungut bayaran, yang mencakup juga motel, losmen, gubuk pariwisata, wisma pariwisata, pesanggrahan, rumah penginapan dan sejenisnya, serta rumah kos dengan jumlah kamar lebih dari 10 (sepuluh). Objek Pajak Hotel adalah pelayanan yang disediakan oleh hotel dengan pembayaran, termasuk jasa penunjang sebagai kelengkapan hotel yang sifatnya memberikan kemudahan dan kenyamanan, termasuk fasilitas olahraga dan hiburan. Jasa penunjang meliputi fasilitas telepon, faksimile, teleks, internet, fotokopi, pelayanan cuci, seterika, transportasi, dan fasilitas sejenis lainnya yang disediakan atau dikelola Hotel.

2) Pajak Restoran;

Pajak Restoran adalah pajak atas pelayanan yang disediakan oleh restoran. Restoran adalah fasilitas penyedia makanan dan/atau minuman dengan dipungut bayaran, yang mencakup juga rumah makan, kafetaria, kantin, warung,

bar, dan sejenisnya termasuk jasa boga/katering. Objek Pajak Restoran adalah pelayanan yang disediakan oleh restoran, meliputi pelayanan penjualan makanan dan/atau minuman yang dikonsumsi oleh pembeli, baik dikonsumsi di tempat pelayanan maupun di tempat lain. Tidak termasuk objek Pajak Restoran adalah pelayanan yang disediakan oleh restoran yang nilai penjualannya tidak melebihi batas tertentu yang ditetapkan dengan peraturan daerah. Dasar pengenaan Pajak Restoran adalah jumlah pembayaran yang diterima atau yang seharusnya diterima restoran.

3) Pajak Hiburan;

Pajak Hiburan adalah pajak atas penyelenggaraan hiburan. Hiburan adalah semua jenis tontonan, pertunjukan, permainan, dan/atau keramaian yang dinikmati dengan dipungut bayaran. Objek Pajak Hiburan adalah jasa penyelenggaraan hiburan dengan dipungut bayaran.

4) Pajak Reklame;

Pajak Reklame adalah pajak atas penyelenggaraan reklame. Reklame adalah benda, alat, perbuatan, atau media yang bentuk dan corak ragamnya dirancang untuk tujuan komersial memperkenalkan, menganjurkan, mempromosikan, atau untuk menarik perhatian umum terhadap barang, jasa, orang, atau badan, yang dapat dilihat, dibaca, didengar, dirasakan, dan/atau dinikmati oleh umum. Objek Pajak Reklame adalah semua penyelenggaraan reklame. Dasar pengenaan Pajak Reklame adalah Nilai Sewa Reklame.

5) Pajak Penerangan Jalan;

Pajak Penerangan Jalan adalah pajak atas penggunaan tenaga listrik, baik yang dihasilkan sendiri maupun diperoleh dari sumber lain. Objek Pajak Penerangan Jalan adalah penggunaan tenaga listrik, baik yang dihasilkan sendiri maupun yang diperoleh dari sumber lain.

6) Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan;

Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan adalah pajak atas kegiatan pengambilan mineral bukan logam dan batuan, baik dari sumber alam di dalam dan/atau permukaan bumi untuk dimanfaatkan. Mineral Bukan Logam dan Batuan adalah mineral bukan logam dan batuan sebagaimana dimaksud di dalam peraturan perundang-undangan di bidang mineral dan batubara.

7) Pajak Parkir;

Pajak Parkir adalah pajak atas penyelenggaraan tempat parkir di luar badan jalan, baik yang disediakan berkaitan dengan pokok usaha maupun yang disediakan sebagai suatu usaha, termasuk penyediaan tempat penitipan kendaraan bermotor. Parkir adalah keadaan tidak bergerak suatu kendaraan yang tidak bersifat sementara. Objek Pajak Parkir adalah penyelenggaraan tempat Parkir di luar badan jalan, baik yang disediakan berkaitan dengan pokok usaha maupun yang disediakan sebagai suatu usaha, termasuk penyediaan tempat penitipan kendaraan bermotor.

8) Pajak Air Tanah;

Pajak Air Tanah adalah pajak atas pengambilan dan/atau pemanfaatan air tanah. Air Tanah adalah air yang terdapat dalam lapisan tanah atau batuan di bawah

permukaan tanah. Objek Pajak Air Tanah adalah pengambilan dan/atau pemanfaatan Air Tanah.

9) Pajak Sarang Burung Walet;

Pajak Sarang Burung Walet adalah pajak atas kegiatan pengambilan dan/atau pengusaha sarang burung walet. Objek Pajak Sarang Burung Walet adalah pengambilan dan/atau pengusaha Sarang Burung Walet.

10) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah pajak atas bumi 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.

11) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan.

Dokumen sumber yang digunakan sebagai dasar pengakuan pendapatan perpajakan berdasarkan penetapan wali kota (*official assessment*) adalah:

- a) Surat Ketetapan Pajak Daerah atau dokumen lain yang dipersamakan;  
atau
- b) Surat Pemberitahuan Pajak Terutang.

Dokumen sumber yang digunakan sebagai dasar pengakuan pendapatan perpajakan berdasarkan metode *self assesmenet* oleh Wajib Pajak adalah:

- a) Surat Setoran Pajak Daerah;
- b) Surat Pemberitahuan Pajak Daerah;
- c) Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar; dan/atau
- d) Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan.

Mekanisme Pembayaran Pajak bagi Wajib Pajak dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Wajib Pajak Membayar sendiri pajak yang terutang

1) Wajib Pajak melakukan pembayaran sendiri atas pajak yang terutang pada masa pajak/bagian tahun pajak atau pajak yang masih harus dibayar pada akhir tahun ke kas daerah melalui tempat pembayaran yang diatur dengan atau berdasarkan Peraturan Walikota.

2) Wajib Pajak juga melakukan pembayaran pajak yang masih harus dibayar atas ketetapan pajak yang diterbitkan oleh otoritas perpajakan kas daerah melalui tempat pembayaran yang diatur dengan atau berdasarkan Peraturan Walikota.

b. Pemotongan/Pemungutan Pajak

Pajak terutang yang masih harus dibayar oleh Wajib Pajak juga dapat dilakukan dengan mekanisme pemotongan/pemungutan yang dilakukan oleh pihak pemberi penghasilan, maupun pihak-pihak lainnya yang ditunjuk oleh pemerintah.

### **2.1.3 Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan**

Menurut Kebijakan Akuntansi Akrua 2017 Kota Cimahi, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah pajak atas bumi 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.

Menurut Vanli Tuwo (2016:89) Bumi dan Bangunan adalah sebagai berikut :

Bumi dan Bangunan dalam perpajakan atau Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pungutan pajak yang dikenakan terhadap Bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman (termasuk rawa-rawa, tambak, perairan) serta laut wilayah Republik Indonesia dan atau Bangunan yang meliputi konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan.

Dari pengertian pajak bumi dan bangunan di atas dapat disimpulkan bahwa pajak bumi dan bangunan adalah pajak atas bumi dan bangunan yang dikuasai oleh orang pribadi atau badan meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut dan atau bangunan yang dilekatkan secara tetap pada tanah atau perairan.

### **2.1.4 Tarif dan Dasar Pajak Bumi dan Bangunan**

Menurut pedoman Kementerian Keuangan tentang Pedoman Umum Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan menjelaskan bahwa ada rumus dan peraturan lebih lanjut mengenai tarif dasar dan perhitungan pajak bumi dan bangunan yang dikenakan.

**Rumus:**

$$\text{Nilai Properti} = \text{Nilai Tanah} + (\text{Nilai Bangunan Baru} - \text{Penyusutan}).$$

Disamping beberapa hal tersebut di atas dalam pelaksanaan pendekatan biaya, masih ada faktor penyusutan/depresiasi sebagai akibat penggunaan, pemakaian, dan pendayagunaan properti, dimana yang harus diperhitungkan, yaitu :

1) Penyusutan atau kemerosotan fisik (Physical Deterioration) adalah suatu kehilangan nilai yang diakibatkan oleh kemerosotan, kerusakan, keretakan, kemunduran badan/fisik properti baik yang nampak ataupun tidak nampak, sehingga wujud, struktur, dan elemen yang ada menjadi menurun nilai/ harganya.

2) Penyusutan atau keausan fungsional (Functional Obsolescence) merupakan suatu kerugian atau kehilangan yang melekat pada properti sebagai akibat dari tidak berfungsi atau rusaknya mekanisme alat atau perlengkapan atau tujuan bangunan, sehingga tidak dapat memenuhi tujuan, kenyamanan, dan keselamatan pengguna properti, misalnya, lift/escalator rusak, air conditioner tidak dingin atau rusak padahal konstruksi bangunan didesain tanpa ventilasi, pintu sering macet/tidak dapat dibuka, jendela tidak dapat ditutup dengan benar karena engsel telah lepas/kayu mengembang, dan lain-lain.

3) Penyusutan ekonomi (Economic Obsolescence)

Yakni suatu kerugian atau kehilangan nilai yang diakibatkan oleh kekuatan-kekuatan di luar properti yang menyangkut faktor-faktor ekonomi/moneter atau lingkungan masyarakat. Hal itu terjadi misalnya karena perubahan peraturan

pemerintah/zoning, perubahan nilai mata uang sebagai akibat krisis moneter, dan lain-lain.

#### 1) Pendekatan Pendapatan (Income Approach)

Pendekatan pendapatan ini merupakan suatu teknik penilaian yang menghitung atau memperkirakan pendapatan bersih yang diproses/dianalisis berdasarkan jumlah modal investasi yang menghasilkan pendapatan/penghasilan/return dari jumlah modal tersebut. Jumlah modal disebut sebagai nilai kapitalisasi, pada hakikatnya adalah sejumlah antisipasi pendapatan tahunan, dikurangi beban/biaya/ bunga/gaji atau pengeluaran pertahun, dan diperhitungkan dalam persentase (%) secara matematis sebagai nilai kapitalisasinya.

Pada dasarnya prosedur penilaian yang ditempuh melalui pendekatan pendapatan adalah memproyeksikan pendapatan yang diperhitungkan dapat dihasilkan oleh suatu properti dimasa mendatang menjadi nilai saat ini. Metode ini dalam penerapannya memerlukan suatu kondisi seperti dibawah ini:

- 1) Kewajaran atas penghasilan/pendapatan sebagai taksiran dari antisipasi pendapatan bersih.
- 2) Waktu atau saat yang menentukan dalam mendapatkan penghasilan bersih biasanya mempergunakan umur ekonomis (economic life) dari properti.
- 3) Tingkat kapitalisasi yang diubah dalam bentuk persentase (%).
- 4) Konversi pendapatan terhadap modal.

Dari hal-hal tersebut di atas, maka sesungguhnya tata cara penilaian dengan

mempergunakan pendekatan pendapatan ini dapat disimpulkan sebagai berikut:

- 1) Proses penentuan pendapatan/return/pulangan/penghasilan bersih;
- 2) Proses kapitalisasi.
- 3) Cara Penilaian

Mengingat jumlah objek pajak yang sangat banyak sedangkan jumlah tenaga penilai dan waktu penilaian dilakukan yang tersedia sangat terbatas, maka pelaksanaan dengan dua cara, yaitu:

a) Penilaian Massal

Dalam sistem ini NJOP bumi dihitung berdasarkan NIR (Nilai Indeks Rata-Rata) yang terdapat pada setiap ZNT (Zona Nilai Tanah), sedangkan NJOP bangunan dihitung berdasarkan DBKB. Perhitungan penilaian massal dilakukan terhadap objek pajak dengan menggunakan program komputer konstruksi umum (Computer Assisted Valuation/CAV).

b) Penilaian Individual

Penilaian Individual diterapkan untuk objek pajak dengan kriteria:

- 1) Luasan Objek Pajak:
  - a. Luas tanah  $> 10.000 \text{ M}^2$  ;
  - b. Jumlah lantai  $> 4$  lantai; atau
  - c. Luas bangunan  $> 1.000 \text{ M}^2$ .

2) Objek Pajak yang nilainya sama dengan atau lebih besar dari Rp.1.000.000.000,00.

3) Objek Pajak khusus.

Pelaksanaan pendaftaran dilakukan dengan menggunakan SPOP (Surat Pemberitahuan Objek Pajak) dan LSPOP (Lampiran Surat Pemberitahuan Surat Objek Pajak), sedangkan untuk data-data tambahan dengan menggunakan LKOK ataupun dengan lembar catatan lain untuk menampung informasi tambahan sesuai keperluan penilaian masing-masing Objek Pajak.