BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Pengertian dan Fungsi Pajak

Pajak merupakan salah satu penerimaan negara terbesar yang digunakan untuk membiayai pengeluaran dalam menjalankan pemerintahan. Adapun pengertian pajak itu sendiri menurut Prof.Dr.Rachmat Soemitro, SH adalah :

> ***" Iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang – undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal balik (kontrasepsi), yang langsung dapat ditujukan dan digunakan untuk membayar pengeluaran umum."***

"Dapat dipaksakan", artinya apabila hutang pajak tidak dibayar, hutang itu dapat ditagih dengan menggunakan kekerasan, seperti surat paksa dan sita, dan juga penyanderaan terhadap pembayaran pajak tidak dapat ditunjukan jasa timbal balik tertentu. Definisinya yang kemudian dipertahankan (sebagai koreksi dari bagian pertama dari definisinya semula) dapat disimpulkan dari uraian dalam bukunya berjudul pajak dan pembangunan.

Definisi tersebut sebagai berikut :

> ***" Pajak adalah peralihan kekayaan dari rakyat kepada kas negara untuk membiayai pengeluaran rutin dan surplusnya digunakan untuk public saving yang merupakan sumber utama untuk membiayai public investment."***

Sommerfield seorang ekonom amerika yang di ungkapkan oleh salamun A.T, yang mengatakan bahwa yang dimaksud dengan pajak :

> ***"suatu pengalihan sumber-sumber yang wajib dilakukan dari sector swasta pada sector pemerintah berdasarkan peraturan tanpa mendapat suatu imbalan kembali yang langsung dan seimbang, agar pemerintah dapat melaksanakan tugas-tugasnya menjalankan pemerintahan".*** **(Salamun A.T,1985:3)**

sedangkan Tubagus A.C.Zandjani mendefinisan pajak adalah :

> ***"Iuran negara yang dapat dipaksakan yang terutang wajib membayarnya menurut peraturan dan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat di tunjuk dan gunanya untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum yang berhubungan gengan tugas negara dalam menjalankan tugas pemerintahan,"*** **(Tubagus A.C.Zandjani, 1992:)**

Dari definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa ciri-ciri yang melekat dalam pengertian pajak adalah :

1. Pajak di pungut berdasarkan/dengan kekuatan Undang-undang serta aturan pelaksanaannya
2. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah
3. pajak dipungut oleh negara baik oleh pemerintah pusat maupun daerah
4. pajak di peruntukkan bagi pengeluaran-pengeluaran pemerintah, yang dari pemasukkannya masih terdapat surplus dipergunakan untuk membiayai public investment
5. Pajak dapat pula mempunyai tujuan yang tidak budgeter (non budgeter) melainkan reguler, yaitu mengatur

Sedangkan fungsi pajak yaitu :

1. Fungsi budgeter

   Pajak merupakan sumber penghasilan atau memasukkan uang ke kas negara untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara

2. Fungsi reguler

   Pajak digunakan sebagai alat untuk mencapai tujuan tertentu yang letaknya di luar bidang keuangan, seperti dalam bidang ekonomi, sosial, dsb.

2.2 Jenis Pajak

Menurut Mardiasmo(2001:6) jenis pajak dapat di bagi menjadi 3 (tiga) jenis, yaitu :

A. Pembagian menurut golongan, yaitu :

Dibagi menjadi 2 (dua) golongan, yaitu :

1. Pajak langsung

   Yaitu pajak yang beban pajaknya tidak dapat dialihkan kepada pihak lain.

   Contoh ; *Pajak Penghasilan* (PPh)

2. Pajak Tidak Langsung

   Yaitu pajak yang beban pajaknyan dapat dialihkan kepada pihak lain.

   Contoh : Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Pajak Bumi dan bangunan (PBB).

B. Pembagian berdasarkan kewenangan yang memungut

Digolongkan menjadi 2 (dua) golongan,yaitu :

1. Pajak Negara

   Yaitu pajak yang di pungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk

membiayai rumah tangga negara.

2. Pajak Daerah

Yaitu pajak yang di pungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah.

C. Pembagian berdasarkan sifatnya

Dalam hal ini dibagi menjadi 2 (dua) sifat, yaitu :

1. Pajak yang bersifat perorangan atau subyektif

Yaitu pajak yang dalam pengenaannya hanya memperhatikan keadaan pribadi wajib pajak.

2. Pajak yang bersifat kebendaan atau obyektif

Yaitu pajak yang pengenaannya hanya memperhatikan sifat obyek pajaknya saja.

2.3 Pengertian Bea Perolehan Hak atas Bangunan (BPHTB)

Adapun Pengertian Bea Perolehan Hak atas Bangunan menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan :

1. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak:
2. 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:

3. Hak atas tanah adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksudkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2.4 Dasar Hukum BPHTB

1. Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 yang telah mengalami perubahan dengan diterbitkannya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000.
2. Peraturan Pemerintah
3. Surat-surat menteri Keuangan dan Direktorat Jendral Pajak yang mengatur tentang Tata Cara Pelaksanaan Undang-Undang tersebut

2.5 Subjek Pajak

Adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan.

Subjek pajak sebagaimana tersebut diatas yang di kenakan kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak menurut Undang-Undang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

2.6 Objek Pajak

Adalah perolehan Hak atas tanah dan atau bangunan, meliputi;

1. Pemindahan hak karena ;
   a. Jual beli
   b. Tukar menukar
   c. Hibah
   d. Hibah Wasiat

e. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya

f. Pemindahan hak yang mengakibatkan peralihan

g. Penunjukan pembeli dalam lelang

h. Pelaksanaan putusan hakim yangmempunyai kekuatan hukum tetap

i. Hadiah

2. Pemberian hak baru karena;

a. Kelanjutan pelepasan hak

b. Diluar pelepasan hak

Hak atas Tanah sebagaimana dimaksud dalam perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah :

a. Hak milik

b. Hak guna usaha

c. Hak pakai

d. Hak milik atas satuan rumah susun

e. Hak pengelolaan

2.7 Objek Pajak Yang Tidak Dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah pajak yang diperoleh :

a. Perwakilan Diplomatik, Konsulat berdasarkan azas perlakuan timbal balik.

b. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan / atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum.

c. Badan atau perwakilan organisasi Internasional yang ditetapkan ileh Menteri.

d. Orang pribadi atau badan karena konvesi hak dan perbutan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama.

e. Karena wakaf.

f. Karena warisan

g. Untuk kepentingan ibadah.

2.8 Tarif Pajak

Tarif pajak ditetapkan BPHTB sebesar 5 % (Lima persen)

2.9 BPHTB atas Perolehan Hak karena Hibah Wasiat dan Pemberian Hak Perolehan

1. Besarnya bea atau pajak yang terutang atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan karena hibah wasiat yang diterima oleh :
    - Orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas dan kebawah termasuk suami atau istri dikenakan 0 % dari bea atau pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang seharusnya terutang.
    - Orang pribadi selain pada butir a dan badan hukum terentu dikenakan sebesar 50 % dari bea atau pajak atas perolehan-perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang seharusnya terutang.
2. Besarnya bea atau pajak yang terutang atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan karena pemberian hak pengelolaan :
    - 0 % (nol persen) dari bea atau pajak atas perolehan hak atas tanah atau bangunan yang seharusnya terutang, apabial penerima hak

pengelolaan adalah Departemen, Pemerintah Daerah Tingkat I, II, Lembaga Pemerintah lainnya dan Perusahaan Umum (PERUM), Pembangunan Perumahan Nasional (PERUMNAS), dan dinyatakan dengan surat keterangan bebas BPHTB yang diterbitkan oleh kepala KPPBB yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang diberikan hak pengelolaan.

- 25 % (dua puluh lima persen) dari bea atau pajak atas perolehan hak atas tanah atau bangunan yang seharusnya terutang, apabial penerima hak pengelolaan selain dimaksud pada huruf a.

2.10 Dasar Pengenaan dan Cara Perhitungan Pajak

Dasar pengenaan pajak adalah ***Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)*** dalam hak :

- Jual beli adalah harga transaksi
- Tukar – menukar adalah nilai pasar objek pajak tersebut
- Hibah adalah nilai pasar objek tersebut
- Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai nilai pasar objek pajak tersebut
- Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar objek pasar tersebut
- Penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang
- Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar objek pajak tersebut

- Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar objek pajak tersebut
- Pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak adalah nilai pasar objek pajak tersebut

Apabila **Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)** tidak diketahui atau lebih rendah daripada **Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)** yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan pajak yang dipakai adalah **Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOPPBB)**

Apabila **Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOPPBB)** belum ditetapkan, menteri dapat menetapkan besarnya **Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOPPBB).**

2.11 Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)

(NPOPTKP) ditetapkan sebesar Rp. 30.000.000,- (Tiga Puluh Juta Rupiah) dan dengan mempertimbangkan ekonomi dan moneter serta perkembangan harga umum tanah dan bangunan, maka NPOPTKP dapat diubah dengan peraturan Pemerintah.

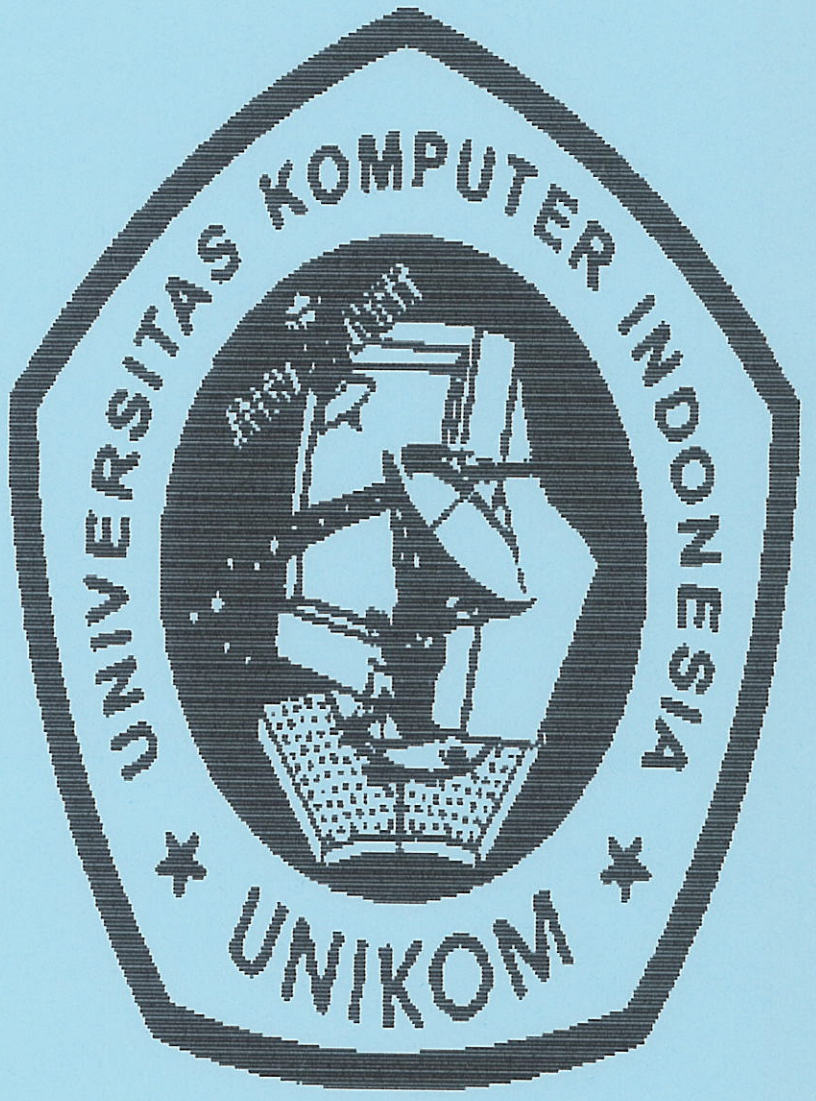
2.12 Menentukan Besarnya BPHTB Terhutang

- Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) adalah Nilai Peolehan Objek Pajak (NPOP) dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP).

- Besarnya pajak yang terhutang adalah dengan cara mengalihkan tarif pajak dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)
- ***BPHTB = 5 % * NPOPKP***
- ***BPHTB = 5 % * (NPOP – NPOPTKP)***

Apabila NPOP tidak diketahui atau lebih kecil dari NJOPPBB :

- ***BPHTB = 5 % * NPOPKP***
- ***BPHTB = 5 % * (NJOP – NPOPTKP)***


UNIVERSITAS KOMPUTER INDONESIA
UNIKOM