BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Pengertian Prosedur

Terdapat beberapa pendapat pakar mendefinisikan prosedur diantaranya sebagai berikut:

Menurut Mulyadi (2013 : 5) definisi prosedur adalah:

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

Menurut Al-Bahra Bin Ladjamudin (2013 : 1) definisi prosedur adalah:

"Rangkaian operasi yang melibatkan beberapa benda (seperti ALU, *Control Unit*) didalam satu atau lebih komponen (seperti memori dan CPU), jika dalam sistem komputer, yang digunakan untuk menjamin penanganan yang seragam dari aktifitas-aktifitas pengolahan yang terjadi serta untuk menyelesaikan suatu kegiatan pengolahan data teratur."

Menurut Mulyadi (2016 : 4) definisi prosedur adalah:

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

Dari definisi diatas dapat disimpulkan bahwa Prosedur merupakan serangkaian aktifitas yang saling berkaitan yang dilakukan dengan cara berulang untuk menjamin penanganan yang seragam dan menjalankan aktifitas sesuai tujuan yang diinginkan.

2.2. Pengertian Pemungutan Pajak

Menurut L.Y. Hari Sih Advianto dalam website www.bppk.kemenkeu.go.id (2014) pemungutan pajak adalah sebagai berikut:

> "Pemungutan pajak adalah kegiatan memungut sejumlah pajak yang terutang atas suatu transaksi dan pemungutan pajak dilakukan pada suatu saat dimana pajak dinyatakan terutang."

Sedangkan menurut Wadiyo dalam website www.manajemenkeuangan.net (2017) pemungutan pajak adalah:

> "Wewenang Pemerintah yang diatur melalui Undang-Undang. Pemerintah kemudian akan mengeluarkan kembali untuk kepentingan masyarakat luas."

Berdasarkan pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa pemungutan pajak adalah kegiatan memungut pajak oleh Pemerintah yang diatur sesuai dalam Undang-Undang, dan pemungutan terjadi saat dinyatakan terutang yaitu ketika terbitnya SPPT.

2.3. Sistem Pemungutan Pajak

Menurut Abdul Halim dan Icuk Rangga Bawono Amindara (2016:7) sistem pemungutan pajak dibagi menjadi tiga sebagai berikut:

1. "Sistem *Official Assessment*
   Sistem ini merupakan pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang. Ciri-ciri *official assessments system* adalah sebagai berikut:
   a) Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang berada pada fiskus.
   b) Wajib pajak bersifat pasif.
   c) Utang pajak timbul setelah dikeluarkan surat ketetapan pajak oleh fiskus.
2. Sistem *Self Assessment*
   Sistem ini merupakan pemungutan pajak yang memberi wewenang, kepercayaan, tanggung jawab keapada wajib pajak untuk menghitung,

memperhitungkan, membayar dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang harus dibayar.

3. Sistem Withholding
   Sistem ini merupakan sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihakketiga untuk memotong atau memungut besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak.
   Dalam pemungutan pajak bumi dan bangunan dilakukan dengan sistem *official assessment*, dimana petugas pajak di BAPPENDA lah yang menentukan/menghitung besarnya pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak."

2.4. Pengertian Pajak

Terdapat beberapa pendapat mengenai definisi pajak diantaranya sebagai berikut:

Definisi pajak menurut Undang – Undang Nomor 16 tahun 2009 tentang perubahan keempat atas Undang-Undang Nomor 6 tahun 1983 tentang ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan pada Pasal 1 ayat 1 adalah:

> "Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang – Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat."

Menurut Siti Resmi (2012:1) pengertian pajak adalah:

> "Iuran rakyat kepada kas negara (peralihan kekayaan dari sektor partikulir ke sektor pemerintah) berdasarkan undang-undang (dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (tegen prestasi), yang langsung dapat ditunjukan dan digunakan untuk membiayai pengeluaran umum."

Menurut M. J. H. Smeets yang dikutip oleh Abdul Halim dan Icuk Rangga Bawono Amindara (2016:1) definisi pajak adalah:

> "Prestasi kepada pemerintah yang terutang melalui norma-norma umum dan yang dapat dipaksakan tanpa adanya kontraprestasi yang dapat ditunjukan dalam hal individual yang dimaksudkan untuk membiayai pengeluaran pemerintah."

Dari beberapa definisi diatas, dapat disimpulkan bahwa pajak adalah peralihan kas dari pihak rakyat ke kas negara untuk membiayai pengeluaran rutin dan pajak merupakan sumber utama dalam pembangunan negara yang tentunya telah diatur sesuai UU yang berlaku.

2.5. Pengertian Pajak Daerah

Menurut Aris Djaenuri (2012:89) pengertian pajak daerah adalah :

> "Pemungutan wajib atas orang pribadi atau badan yang dilakukan oleh pemerintah daerah tanpa kontraprestasi secara langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan untuk penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan daerah. Salah satu pos penerimaan asli daerah (PAD) dalam APBD adalah pajak daerah."

Menurut Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan restribusi daerah pasal 1 angka 10 yang dikutip oleh Abdul Halim dan Icuk Rangga Bawono Amindara (2016:499) 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 kepeluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat."

Dari definisi diatas dapat disimpulkan bahwa pajak daerah atas orang pribadi/badan yang dipungut oleh Pemerintah Daerah yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah itu sendiri.

2.5.1. Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut Abdul Halim dan Icuk Rangga Bawono Amindara (2016:525) pengertian pajak bumi dan bangunan 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 dan pertambangan."

Menurut Mardiasmo dalam jurnal ilmu politik lokal, volume 1 Edisi 2, Juli-Desember 2012 pengertian pajak bumi dan bangunan adalah :

> "Pajak Bumi dan Bangunan terdiri atas pajak terhadap bumi dan bangunan. Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya, meliputi tanah dan perairan serta laut wilayah Republik Indonesia, Bangunan adalah kontruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan untuk tempat tinggal, tempat usaha dan tempat yang diusahakan."

Menurut Darwin (2013:6) pengertian pajak bumi dan bangunan adalah :

> "Pajak Bumi dan Bangunan termasuk pajak objektif. Sebagai pajak objektif timbulnya kewajiban pajak sangat ditentukan oleh adanya objek pajak sedangkan kondisi subjek pajak tidak mempengaruhi besarnya pajak."

Dari pengertian Pajak Bumi dan Bangunan diatas maka dapat disimpulkan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan adalah penerimaan negara yang berasal dari rakyat atas objek atau bumi, tanah atau bangunan yang menjadi pendapatan asli daerah.

2.6. Pengertian Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Menurut Waluyo (2014:89) definisi Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah sebagai berikut :

> "Penerimaan yang diperoleh dari sumber-sumber dalam wilayah sendiri yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku."

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 33 tahun 2004 tentang perimbangan keuangan antara pusat dan daerah pasal 1 angka 18 pengertian pendapatan asli daerah adalah:

> "Pendapatan yang diperoleh daerah yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan."

Dari definisi diatas dapat disimpulkan bahwa pendapatan asli daerah (PAD) adalah pendapatan yang dipungut oleh pemerintah sesuai peundang-undangan yang berlaku

2.7. Objek dan Subjek Pajak

2.7.1. Objek Pajak

Pengertian Objek Pajak Bumi dan Bangunan menurut Abdul Halim dan Icuk Rangga Bawono Amindara (2016:525) adalah:

> "Bumi dan bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan dan pertambangan."

Pengertian Objek Pajak Bumi dan Bangunan menurut Darwin (2013:8) adalah:

> "Objek PBB yaitu Bumi dan/atau bangunan. Bumi merupakan permukaan serta tubuh bumi dibawahnya. Pengertian dari bangunan adalah konstruksi teknis yang ditanamkan atau melekat pada tanah maupun perairan."

Dalam menentukan klasifikasi bumi/tanah menurut Mardiasmo (2012:21) diperhatikan faktor sebagai berikut:

1. "Letak
2. Peruntukan
3. Pemanfaatan
4. Kondisi lingkungan, dan lain-lain".

Dalam menentukan klasifikasi bangunan, faktor yang mempengaruhi menurut Mardiasmo (2012:21) adalah :

1. "Bahan yang digunakan.
2. Rekayasa.
3. Letak.
4. Kondisi Lingkungan, dan lain-lain."

2.7.2. Subjek Pajak

Menurut Pasal 4 ayat (1) Undang – Undang No. 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 12 Tahun 1994 dan pasal 78 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah bahwa subjek pajak bumi dan bangunan 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."

Pengertian Subjek Pajak Bumi dan Bangunan menurut Darwin (2013:7) adalah:

> "Orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, memperoleh hak atas bumi, memiliki menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan."

2.8. Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut Abdul Halim dan Icuk Rangga Bawono Amindara (2016:258) pendataan dalam pemungutan pajak bumi dan bangunan adalah:

> "Pendataan dilakukan dengan menggunakan Surat Pemberitahuan Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat SPOP, adalah surat yang digunakan oleh wajib pajak untuk melaporkan data subjek dan objek pajak.Bumi dan bangunan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah. SPOP harus diisi dengan jelas, benar, lengkap serta ditandatangani dan disampaikan kepada Kepala Daerah yang wilayah kerjanya meliputi letak objek pajak, selambat-lambatnya 30 hari setelah diterimanya SPOP oleh subjek pajak. Berdasarkan SPOP, Kepala Daerah menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang."

Menurut Siti Resmi (2012:241-242) tatacara pembayaran pajak bumi dan bangunan adalah :

> "Pajak terutang harus dilunasi selambat-lambatnya 6 bulan sejak tanggal diterimanya SPPT, sedangkan pajak terutang yang disebabkan karena penerbitan SKP, pelunasannya selambat-lambatnya 1 bulan sejak tanggal diterimanya SKP. Terhadap pajak terutang yang tidak dilunasi atau masih kurang bayar samai dengan tanggal saat jatuh tempo, maka akan dikenakan administrasi sebesar 2% per bulan atas keterlambatan tersebut dihitung mulai tanggal jatuh tempo. Dengan pengenaan denda maksimal 24 bulan. Denda administrasi ditambah dengan pokok pajak terutang yang belum atau kurang bayar ditagih dengan menggunakan Surat Tagihan Pajak (STP), yang jangka waktu pelunasannya adalah paling lambat 1 bulan sejak tanggal STP diterima. Pembayaran dapat dilakukan di Bank Pemerintahan atau Kantor Pos yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan".

2.9. Hambatan yang Terjadi dalam Pelaksanaan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut Abdul Halim dan Icuk Rangga Bawono Amindara (2016:523), hambatan pemungutan pajak terdiri dari:

1. "Perlawanan aktif
2. Perlawanan pasif

Dari kutipan diatas dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Perlawanan aktif meliputi usaha masyarakat untuk menghindari, menyelundupkan, memanipulasi, melalaikan dan meloloskan pajak yang langsung ditujukan kepada fiskus.
   a. Penghindaran Pajak
   b. Pengelakan atau penyelundupan pajak
   c. Melalaikan pajak.
2. Perlawanan pasif merupakan kondisi yang mempersulit pemungutan pajak yang timbul dari kondisi struktur perekonomian, kondisi sosial masyarakat, perkembangan pemungutan pajak itu sendiri."

Menurut Mandala Harefa dalam Jurnal Ekonomi & Kebijakan Publik**,** Vol. 7, No. 1, Juni 2016 67 – 82 kendala pada pemungutan pajak bumi dan bangunan adalah:

"Terdapat tiga kendala utama dalam mencapai tujuan pelaksanaan pengalihan pajak pusat menjadi pajak daerah, antara lain:

1. staf yang belum kompeten.
2. sarana prasarana yang belum memadai
3. kurangnya kesadaran masyarakat sebagai wajib pajak hingga terjadinya kasus pemalsuan yang dilakukan oleh oknum tertentu yang pasti telah menghambat tujuan dari pelayanan pemungutan pajak itu sendiri."

2.10. Upaya Penyelesaian dalam Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut Deny Donovan dalam Jurnal Ilmu & Riset Akuntansi Vol. 4 No. 11 (2015) strategi dalam mengatasi kendala yang terjadi pada pemungutan pajak adalah:

1. "Penyediaan Sistem Administrasi Perpajakan Modern.
2. Bimbingan Teknis Petugas Pemungut PBB Perkotaan.
3. Pembayaran *Online.*
4. Pembinaan Kepada Masyarakat.
5. Pelayanan Mobil DPPKA Keliling.
6. Penerapan Sistem *Rewards and Punishment* dalam Pemungutan PBB Perkotaan."

2.11. Tarif Pajak

Menurut pasal 5 Undang-Undang No.12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang No.12 Tahun 1994 tentang PBB, tarif pajak yang dikenakan atas objek pajak adalah sebesar 0,5%.

2.12. Dasar Pengenaan Pajak dan Cara Menghitung Pajak

Menurut Siti Resmi terdapat dasar pengenaan pajak (2012:233) seperti berikut:

"Pengenaan pajak dalam PBB dilihat dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan peraturan pemerintah dan memerhatikan kondisi ekonomi nasional".

NJOP dikelompokkan ke dalam klas-klas yang disebut dengan klasifikasi NJOP baik untuk bumi maupun untuk bangunan.

Klasifikasi NJOP bumi terdiri dari 2 kelompok yaitu :

1. Kelompok A (50 klas) dengan klas teringgi Rp. 3.100.000 per m2 dan klas terendah Rp. 140,- per m2
2. Kelompok B (50 klas) dengan klas tertinggi sebesar Rp. 68.545.000,- per m2 dan klas terendah Rp. 3.375.000,- per m2.

Klasifikasi NJOP Bangunan terdiri dari 2 kelompok yaitu :

1. Kelompok A (20 klas) dengan klas teringgi Rp. 1.200.000 per m2 dan klas terendah Rp. 500.000,- per m2
2. Kelompok B (20 klas) dengan klas tertinggi sebesar Rp. 15.250.000,- per m2 dan klas terendah Rp. 1.516.000,- per m2".

2.13. Dasar Perhitungan Pajak

Menurut Siti Resmi dasar perhitungan pajak (2012:233) seperti berikut:

"Besarnya presentase NJKP ditetapkan dengan peraturan pemerintah dan keadaan ekonomi nasional dimana ditetapkan serendah-rendahnya 20% dan setinggi-tingginya 100% dari NJOP."

Untuk saat ini diberlakukan 2 NJKP yaitu:

a. Besarnya NJKP 40% untuk :

- Objek pajak perumahan yang wajib pajaknya adalah orang pribadi dengan NJOP atas bumi dan bangunannya sama dengan atau lebih besar Rp.1 Milyar.
- Objek pajak perkebunan
- Objek pajak kehutanan, tetapi todak termasuk area blok tebangan dalam rangka penyelenggaraan kegiatan pemegang Hhak Pengusaha Hutan (HPH)

b. 20% untuk :

- Objek pajak pertambangan.
- Objek pajak lainnya, yang NJOP-nya kurang dari Rp. 1 Milyar.

Cara perhitungan pajak :

Untuk menghitung PBB terhutang ada 4 unsur yang terlebih dahulu diketahui yaitu:

NJOP : Nilai Jual Objek Pajak

NJOPTKP : Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak

NJKP : Nilai Jual Kena Pajak

Tarif Pajak : 0,5% X NJKP

PBB = Tarif Pajak x NJKP x (NJOP – NJOPTKP)

= 0,5% x 20% x (NJOP - NJOPTKP) atau

= 0,5% x 40% x (NJOP - NJOPTKP)".

2.14. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) dan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)

2.14.1. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Menurut Siti Resmi (2012:230) pengertian NJOP seperti berikut:

> "Nilai jual objek pajak (NJOP) adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bila tidak terjadi jual beli transaksi jual beli maka ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atas nilai jual objek pajak pengganti".

Menurut Siti Resmi (2014:223) pengertian NJOP adalah:

> "NJOP merupakan dasar pengenaan PBB. Besarnya NJOP ditetapkan dengan pengklasifikasian atau penggolongan nilai jual rata-rata bumi berupa tanah dan bangunan".

Dari definisi diatas dapat disimpulkan bahwa Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah nilai/harga jual rata-rata yang digunakan sebagai dasar pengenaan PBB.

2.14.2. Nilai Jual Kena Pajak (NJKP)

Menurut Siti Resmi (2014:234) mengenai Nilai Jual Kena Pajak (NJKP**)** sebagai berikut:

> "NJKP adalah niali jual yang dipergunakan sebagai dasar perhitungan pajak, yaitu suatu presentase tertentu dari nilai jual sebenarnya. Besarnya presentase NJKP ditetapkan menggunakann Peraturan Pemerintah dengan memerhatikan kondisi ekonomi nasional."

2.14.3. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)

Menurut Siti Resmi (2014:234) mengenai Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP**)** sebagai berikut:

> "Besarnya NJOPTKP ditetapkan sebesar Rp.12.000.000 (dua belas juta rupiah) untuk setiap wajib pajak. Apabila wajib pajak mempunyai beberapa objek pajak, yang diberikan NJOPTKP hanya salah satu Objek Pajak yang mempunyai nilai terbesar sedangkan objek pajak lainnya tetap dikenakan pajak secara penuh tanpa dikurangi NJOPTKP".

Menurut Abdul Halim dan Icuk Rangga Bawono Amindara (2016:493) pengertian NJOPTKP adalah:

> "Batas nilai jual objek pajak yang tidak kena pajak. Berdasarkan peraturan Menteri Keuangan Nomor 23/PMK.03/2014 tentang penyesuaian besarnya NJOPTKP Pajak Bumi dan Bangunan, NJOPTKP untuk setiap wajib pajak ditetapkan paling tinggisebesar Rp.12.000.000".
> Dari definisi diatas dapat disimpulkan bahwa Nilai Jual Objek Tidak Kena Pajak berdasarkan peraturan MenKeu dan paling tinggi ditetapkan Rp.12.000.000.