

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Prosedur

Menurut Rifka R.N (2017:75) menyatakan bahwa prosedur adalah urutan kerja atau kegiatan yang terencana secara berulang-ulang secara seragam dan terpadu.

Sedangkan menurut Endang lesmana (2020:70) mendefinisikan prosedur sebagai berikut:

“Prosedur yaitu menjelaskan bagaimana cara melakukan tugas secara umum, menguraikan langkah-langkah kunci dalam penyelesaian ... Prosedur harus menunjuk kepada instruksi kerja terkait serta hubungan dengan Prosedur atau departemen terkait lainnya.”

Dari definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa prosedur merupakan suatu urutan kerja bagaimana meguraikan lankah-langkah kerja atau kegiatan yang terencana dilakukan berulang-ulang secara seragam dan terpadu.

2.2 Pengertian Pajak

Menurut Endang mahpudin (2020:3) pengertian pajak adalah:

Pungutan wajib dari rakyat untuk negara. Setiap uang pajak dibayarkan rakyat akan masuk dalam pos pendapatan negara dari sektor pajak. uang pajak digunakan untuk kepentingan umum, bukan untuk kepentingan pribadi.

Berdasarkan dari definisi diatas pajak ialah kontribusi kepada negara yang terutang oleh rakyat bersifat memaksa berdasarkan Undang-undang, dengan tidak mendapat imbalan secara langsung, digunakan untuk kepentingan umum dan bukan untuk kepentingan pribadi.

2.3 Pengertian Pajak Daerah

Sugianto (2022:2) menyatakan bahwa pengertian pajak daerah adalah:

Iuran wajib yang dilakukan oleh pribadi atau badan kepada daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang, dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku digunakan untuk penyelenggaraan pemerintah, dan pembangunan daerah.

Dari definisi diatas dapat disimpulkan bahwa pajak daerah merupakan iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan bersifat memaksa tanpa adanya imbalan secara langsung digunakan untuk kepentingan daerahnya bagi kemakmuran rakyat.

2.3.1 Jenis Pajak Daerah

Menurut Hotmea helena samosir (2021:6) menjelaskan bahwa jenis-jenis pajak daerah sebagai berikut:

Pajak daerah yang di pungut oleh pemerintah daerah terbagi kedalam dua yakni pemerintah daerah tingkat 1 (Provinsi) dan pemerintah daerah tingkat II (Kabupaten/Kota).

- a. Pajak daerah yang dipungut oleh pemerintah daerah tingkat 1 (Provinsi) untuk pembiayaan rumah tangga sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 2 Ayat (1) UU PDRD antara lain:
 1. Pajak kendaraan bermotor;
 2. Bea balik nama kendaraan bermotor;
 3. Pajak bahan bakar kendaraan bermotor;
 4. Pajak air permukaan; dan
 5. Pajak rokok
- b. Pasal 2 Ayat (2) UU PDRD, untuk jenis pajak daerah yang dipungut oleh pemerintahan daerah tingkat II (Kabupaten/Kota) terdiri atas:
 1. Pajak hotel;
 2. Pajak restoran;
 3. Pajak hiburan;
 4. Pajak reklame;
 5. Pajak penerangan jalan;
 6. Pajak mineral bukan logam batuan;
 7. Pajak parkir;
 8. Pajak air dan tanah;
 9. Pajak sarang burung walet;
 10. Pajak bumi dan bangunan pedesaan perkotaan
 11. Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan

Berdasarkan penjelasan diatas bahwa Pajak Bumi dan Bangunan merupakan Pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah tingkat II (kabupaten /kota).

2.4 Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut Akhmad syarifudin (2022:169) pengertian pajak bumi dan bangunan adalah:

Pajak negara yang dikenakan terhadap bumi dan/atau bangunan yang dibayarkan setiap tahun berdasarkan undang -undang nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 tahun 1994.

Menurut Subadriyah (2022:199) pengertian Pajak Bumi dan Bangunan adalah:

Pungutan atas tanah dan bangunan yang muncul karena adanya keuntungan dan/atau kedudukan sosial ekonomi bagi seseorang atau badan yang memiliki suatu hak atasnya, atau memperoleh manfaat dari padanya. Jika dilihat dari sifat nya, Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak yang bersifat kebendaan artinya besar pajak terhutang ditentukan dari keadaan objek yaitu bumi dan/atau bangunan.

Dari definisi tersebut kita dapat menyimpulkan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan adalah pemungutan atas pajak tanah/bangunan bagi seseorang atau badan yang memiliki hak atas aset diatur dalam perundang-undangan artinya besaran pajak ditentukan oleh objek pajak.

2.4.1 Sistem Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan

Sistem pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan dilakukan dengan cara *official assesment system*, karna *fiskus* mempunyai otoritas penuh dalam menentukan besarnya pajak terhutang, sehingga wajib pajak hanya membayar pajak terhutang ketika sudah di diterimanya surat ketetapan pajak.

Menurut Puji agus dan Rasida (2019:5) definisi dari *Official Assesment System* sebagai berikut:

Official Assesment System adalah sistem pemungutan yang memberi wewenang kepada pemerintah (*fiskus*) untuk menentukan besarnya pajak terhutang oleh wajib pajak. Ciri-ciri dari sistem ini adalah:

- a. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terhutang berada pada *fiskus*.
- b. Wajib pajak bersifat pasif; dan
- c. Utang pajak timbul setelah adanya surat ketetapan pajak oleh *fiskus*.

2.5 Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan

2.5.1 Objek Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut Siti kurnia rahayu dan Ely suhayati (2010:274) pengertian objek pajak adalah:

Bumi dan/ atau bangunan yang dimaksud dengan klasifikasi bumi dan bangunan adalah pengelompokan bumi dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman serta mempermudah dalam menghitung pajak terhutang.

Berdasarkan definisi diatas bahwa objek pajak adalah yang dikenai pajak dalam hal ini objek Bumi dan Bangunan adalah bumi seperti tanah dan bangunan atau gedung, dalam pemungutan pajak bumi dan bangunan tentunya harus diklasifikasikan terlebih dahulu nilai jual objek pajaknya masing-masing seperti berapa harga untuk tanah dan bangunan, karna setiap objek mempunyai nilai berbeda yang menjadi dasar pengenaan pajak.

2.5.2 Subjek Pajak Bumi dan Bangunan

Subjek merupakan wajib pajak yang dikenai atas bumi dan bangunan yang sudah terdaftar dan memiliki Nomor Objek Pajak (NOP), mempunyai hak atas bumi dan bangunan tersebut.

Menurut Subadriyah (2022:201) subjek pajak bumi dan bangunan yang menjadi subjek pajak adalah orang/badan yang:

1. Mempunyai hak atas bumi.
2. Memperoleh manfaat atas bumi.
3. Memiliki atau menguasai bangunan.
4. Memperoleh manfaat atas bangunan.

Menurut Akhmad Syarifudin (2022:170) subjek Pajak Bumi dan Bangunan adalah orang pribadi atau Badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperolen manfaat atas bangunan.

2.6 Tarif Pajak Bumi dan Banguna

Menurut Undang-undang Pasal 5 No.12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dari Undang-undang No.12 Tahun 1984 tentang PBB, tarif perhitungan pajak yang dikenakan atas objek pajak adalah 0,5%. Sampai saat ini tarif perhitungan pajak tidak mengalami kenaikan ataupun penurunan.

2.7 Dasar Pengenaan Pajak

Dasar pengenaan pajak atas bumi dan bangunan adalah yang menjadi dasar atas dikenai nya Pajak Bumi dan Bangunan dilihat dari letak bangunan dan tanah tersebut seperti contohnya letak tanah dan bangunan di daerah desa dan perkotaan memiliki nilai jual yang berbeda.

Menurut Subadriya (2022:201) definisi dasar pengenaan pajak adalah sebagai berikut:

Dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP merupakan harga rata-rata atau harga pasar pada transaksi jual beli tanah. NJOP dalam hal ini objek pajaknya adalah bumi dan bangunan. Setiap tahun biasanya menteri keuangan dengan mendengarkan pertimbangan bupati/walikota menetapkan NJOP. Penetapan tersebut didasarkan atas sejumlah hal seperti:

1. Dasar penetapan NJOP bumi: letak, pemanfaatan, peruntukan dan kondisi lingkungan
2. Dasar penetapan NJOP bangunan: bahan yang digunakan dalam bangunan, rekayasa, letak, kondisi lingkungan.
3. Nilai Jual Objek Pajak Tidak kena Pajak (NJOPTKP) = NJOPKP merupakan sebuah keputusan dari kementerian Keuangan, batas dari NJOPTKP maksimal Rp.12.000.000 kepada setiap wajib pajak.

2.8 Dasar Perhitungan Pajak

Menurut Elfina okton Eva sriwiyanti (2020:111) Dasar perhitungan pajak, yaitu nilai jual kena pajak (NJKP) yang ditetapkan serendah-rendahnya 20% (dua puluh persen dan setinggi-tingginya 100% (seratus persen) dari NJOP.

Untuk perhitungan saat ini diberlakukan maka harus ditentukan dahulu besaran presentase untuk menentukan besarnya NJKP, yaitu:

- a. Presentase sebesar 40% (empat puluh persen) dari NJOP untuk:
 1. Objek pajak kehutana
 2. Objek pajak perkebunan
 3. Objek pajak lainnya, yang wajib pajaknya perorangan dengan NJOP atas bumi dan bangunan sama atau lebih dari Rp.1000.000.000, - (satu milyar rupiah

b. Presentase sebar 20% (dua puluh persen) dari NJOP

- 1) Objek pajak pertambangan
- 2) Objek pajal lainnya yang NJOP-nya kurang dari Rp. 1.000.000.000, -
(satu milyar rupiah)

Berikut merupakan tata cara perhitungan pajak:

Dalam menghitung Pajak Bumi dan Bangunan ada 4 unsur yang sebelumnya harus dipahami yaitu:

NJOP : Nilai Jual Objek Pajak

NJKP : Nilai Jual Kena Pajak

NJOPTKP : Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak

Tarif : $(0.5\% \times NJKP)$

PBB = $0,5\% \times 20\% \times (NJOP - NJOPTKP)$

PBB = $0,5\% \times 40\% \times (NJOP - NJOPTKP)$