

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1. Pengertian Pajak dan Intensifikasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan**

##### **2. 1. 1 Pengertian Pajak**

Pentingnya perpajakan sebagai sumber terbesar penerimaan negara merupakan ujung tombak dari pembangunan nasional. Pembangunan sektor fisik maupun non fisik membutuhkan dana yang sangat besar. Karena itu pemerintah terus berupaya untuk memaksimalkan pendapatan dari sektor pajak.

Menurut Mardiasmo (2014:9:1), “pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal balik (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum”.

Menurut Smeets (2011:9) “pajak adalah prestasi kepada pemerintah yang terutang melalui norma-norma umum dan dapat dipaksakan tanpa adanya kontraprestasi yang dapat ditunjukkan dalam hal individual maksudnya adalah untuk membiayai pengeluaran pemerintah. Menurut Brotodiharjo (2010:6), “pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang-Undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal balik yang langsung dapat ditunjukkan dan digunakan untuk membayar pengeluaran umum”.

Menurut Soebachi (2011:32) “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”.

Pengertian pajak menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Perubahan ketiga atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1993 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, adalah “Pajak adalah kontribusi wajib pajak kepada negara yang terutang oleh pribadi atau badan yang bersifat memaksa secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Dari beberapa pengertian diatas, dapat disimpulkan bahwa pajak memiliki unsur-unsur:

- a. Pajak merupakan iuran rakyat kepada kas Negara yang berupa uang (bukan barang).
- b. Pajak dipungut berdasarkan atau dengan kekuatan Undang-Undang serta aturan pelaksanaannya.
- c. Dalam pembayarannya pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah.
- d. Digunakan untuk membiayai rumah tangga negara, yakni pengeluaran rutin dan pengeluaran pembangunan.

Pungutan pajak mengurangi penghasilan/kekayaan individu, tetapi sebaliknya merupakan pendapatan negara yang kemudian dikembalikan

lagi bagi masyarakat, melalui pengeluaran-pengeluaran rutin dan pengeluaran pembangunan yang akhirnya kembali lagi kepada seluruh masyarakat, yang dapat bermanfaat bagi rakyat, yang membayar pajak maupun yang tidak membayar pajak.

### 2.1.2 Pengertian Intensifikasi

Intensifikasi pajak adalah kegiatan optimalisasi penggalan penerimaan pajak terhadap objek serta subjek pajak yang telah tercatat atau terdaftar dalam administrasi direktorat jendral pajak (DJP), dan dari hasil pelaksanaan ekstensifikasi wajib pajak.

Menurut Abdul Rahman (2011:9) “Intensifikasi pajak adalah kegiatan optimalisasi penggalan penerimaan pajak objek serta subjek pajak yang tercatat atau terdaftar dalam administrasi Direktorat Jenderal Pajak, dan hasil pelaksanaan intensifikasi wajib pajak”. Intensifikasi adalah keniscayaan bagi fiskus, baik untuk pemerintah pusat maupun pemerintah daerah. Keniscayaan untuk selalu dilakukan sebagai respon atas naluri yang sangat manusiawi dari wajib pajak, yaitu kalau bisa membayar sedikit (bahkan kalau bisa tidak usah membayar) kenapa harus membayar lebih. Naluri yang pada gilirannya menimbulkan upaya penghindaran pajak, baik melalui celah-celah peraturan perpajakan dengan *tax planning*, maupun upaya dengan melakukan upaya dengan melawan hukum seperti penyelundupan dengan penggelapan pajak. Suatu hal yang harus selalu dicermati oleh fiskus, karena memang tidak mudah menyadarkan siapa pun untuk secara sukarela mengeluarkan uangnya

mereka untuk membayar pajak yang dengannya tidak mendapat imbalan apapun secara langsung.

Hal tersebutlah yang mendorong pemerintah melaksanakan intensifikasi melalui *tax amnesty* pada bulan Juli 2016 sampai dengan 31 Maret 2017. *Tax Amnesty* atau pengampunan pajak adalah penghapusan pajak yang seharusnya dibayar dengan cara mengungkapkan harta dan membayar uang tebusan sebagaimana diatur dalam UU No. 11 Tahun 2016 tentang Pengampunan Pajak. Dalam undang-undang ini juga disebutkan, wajib pajak hanya perlu mengungkapkan harta dan membayar tebusan pajak sebagai pajak pengampunan atas harta yang selama ini tidak pernah dilaporkan.

*Tax Amnesty* adalah sarana bagi pemerintah untuk meningkatkan pendapatan dari pajak serta kepatuhan wajib pajak. Selain itu *tax amnesty* merupakan kebijakan yang sering diterapkan banyak negara, tak terkecuali Indonesia.

Dengan intensifikasi, fiskus mencermati apakah wajib pajak telah melaporkan seluruh obyek pajak yang ada padanya dengan jumlah yang sebenarnya. Titik beratnya adalah masalah teknis pemungutan pajak. Secara umum dilakukan dengan penyuluhan, dengan beragam cara dan melalui berbagai media. Secara khusus untuk wajib pajak tertentu, bisa dalam bentuk himbauan, konseling, penelitian, pemeriksaan dan bahkan penyidikan apabila terdapat indikasi adanya pelanggaran hukum.

Kegiatan intensifikasi pajak dilakukan dengan mengoptimalkan

penerimaan pajak dari Wajib pajak yang telah terdaftar sebagai Wajib pajak. Sasarannya adalah orang atau badan yang telah memiliki Nomor Pokok Wajib pajak (NPWP).

### 2.1.3 Fungsi Pajak

Fungsi pajak berarti kegunaan atau manfaat dari pajak itu sendiri.

Umumnya terdapat 2 fungsi pajak yang dikenal, yaitu :

a. Fungsi Penerimaan

Pajak berfungsi sebagai sumber dana yang diperuntukkan bagi pembiayaan pengeluaran-pengeluaran pemerintah. Sebagai contoh yaitu dimasukkannya pajak dalam APBN sebagai penerimaan dalam negeri.

b. Fungsi Mengatur

Pajak berfungsi sebagai alat untuk mengatur dan melaksanakan kebijakan di bidang sosial dan ekonomi. Sebagai contoh yaitu dikenakan pajak yang lebih tinggi terhadap minuman keras dan barang mewah dapat ditekan.

### 2.1.4 Jenis Pajak

Sesuai dengan asas pemungutan pajak, maka di Indonesia ditetapkan berbagai pengelompokan pajak agar dapat membedakan antara pajak yang satu dengan pajak yang lain. Jenis pajak dapat digolongkan menjadi 3 macam, yaitu:

a. Menurut Golongannya:

1. Pajak Langsung

Adalah pajak yang harus dipikul sendiri oleh wajib pajak dan tidak dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain.

2. Pajak Tidak Langsung

Adalah pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain.

b. Menurut Sifatnya:

1. Pajak Subjektif

Adalah pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subjeknya, dalam arti memperhatikan keadaan diri wajib pajak.

2. Pajak Objektif

Adalah pajak yang berpangkal pada objeknya tanpa memperhatikan keadaan diri wajib pajak .

c. Menurut Lembaga Pemungutnya

1. Pajak Pusat

Adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara.

2. Pajak Daerah

Adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah.

### 2.1.5 Tarif Pajak

Tarif pajak didefinisikan sebagai suatu angka tertentu yang

digunakan sebagai dasar perhitungan pajak. Ada 4 macam tarif pajak, yaitu:

1. Tarif Sebanding (Proporsional).

Yaitu tarif berupa persentase tetap, terhadap berapapun jumlah yang dikenai pajak sehingga besarnya pajak yang terutang proporsional terhadap besarnya nilai yang dikenai pajak .

2. Tarif Tetap.

Yaitu tarif berupa jumlah yang tetap (sama) terhadap berapapun jumlah yang dikenai pajak sehingga besarnya pajak yang terutang tetap.

3. Tarif Progresif.

Yaitu persentase tarif yang digunakan semakin besar bila jumlah yang dikenai pajak semakin besar. Menurut kenaikan persentase tarifnya, tarif progresif dibagi menjadi 3 yaitu:

a. Tarif Progresif-progresif

Yaitu kenaikan persentase semakin besar.

b. Tarif Progresif Tetap

Yaitu kenaikan persentase tetap.

c. Tarif Progresif Degresif

Yaitu kenaikan persentase semakin kecil.

d. Tarif Degresif

Yaitu persentase tarif yang digunakan semakin kecil bila jumlah yang dikenai pajak semakin besar .

### 2.1.6 Pengertian Administrasi Perpajakan

Menurut Ensiklopedi perpajakan yang ditulis oleh Sophar Lumbantoruan, “administrasi perpajakan (*Tax Administration*) ialah cara-cara atau prosedur pengenaan dan pemungutan pajak. Mengenai peran administrasi perpajakan, Liberty Pandiangan mengemukakan bahwa administrasi perpajakan diupayakan untuk merealisasikan peraturan perpajakan dan penerimaan Negara sebagaimana amanat APBN.

De Jantscher (1997) seperti dikutip Gunadi, menekankan peran penting administrasi perpajakan dengan menuju pada kondisi terkini, dan pengalaman di berbagai negara berkembang, kebijakan perpajakan (*tax policy*) yang dianggap baik (adil dan efisien) dapat saja kurang sukses menghasilkan penerimaan atau mencapai sasaran lainnya karena administrasi perpajakan tidak mampu melaksanakannya.

Menurut Carlos A. Silvani (1992) seperti dikutip Gunadi, administrasi pajak dikatakan efektif bila mampu mengatasi masalah-masalah:

- 1) Wajib pajak yang tidak terdaftar (*unregistered taxpayers*).

Artinya sejauh mana administrasi pajak mampu mendeteksi dan mengambil tindakan terhadap anggota masyarakat yang belum terdaftar sebagai wajib pajak walau seharusnya yang bersangkutan sudah memenuhi ketentuan untuk menjadi wajib pajak. Penambahan jumlah wajib pajak secara signifikan akan meningkatkan jumlah penerimaan pajak. Penerapan sanksi yang tegas perlu diberikan



terhadap mereka yang belum mendaftarkan diri sebagai wajib pajak padahal sebenarnya potensial untuk itu.

2) Wajib pajak yang tidak menyampaikan Surat Pemberitahuan (SPT).

Menyikapi wajib pajak yang sudah terdaftar tetapi tidak menyampaikan Surat Pemberitahuan (SPT), atau disebut juga *stop filing tax payers*, misalnya dengan melakukan pemeriksaan pajak untuk mengetahui sebab-sebab tidak disampaikannya Surat Pemberitahuan (SPT) tersebut. Kendala yang mungkin dihadapi adalah terbatasnya jumlah tenaga pemeriksa.

3) Penyelundup pajak (*tax evaders*)

Penyelundup pajak (*tax evaders*) yaitu wajib pajak yang melaporkan pajak lebih kecil dari yang seharusnya menurut ketentuan perundang-undangan.

Keberhasilan sistem *self assessment* yang memberi kepercayaan sepenuhnya kepada Wajib pajak untuk menghitung, memperhitungkan, menyetor, dan melaporkan sendiri pajak yang terutang, sangat tergantung dari kejujuran wajib pajak. Tidak mudah untuk mengetahui apakah wajib pajak melakukan penyelundupan pajak atau tidak. Dukungan adanya bank data tentang wajib pajak dan seluruh aktivitas usahanya sangat diperlukan.

4) Penunggak pajak (*delinquent taxpayers*).

Dari tahun ke tahun tunggakan pajak jumlahnya semakin besar. Upaya pencairan tunggakan pajak dilakukan melalui pelaksanaan tindakan penagihan secara intensif.

Apabila kebijakan perpajakan yang ada mampu mengatasi masalah-masalah di atas secara efektif, maka administrasi perpajakannya sudah dapat dikatakan baik sehingga *Tax ratio* akan meningkat. Dasar bagi terwujudnya suatu administrasi pajak yang baik adalah diterapkannya prinsip-prinsip manajemen modern yaitu *Planning, Organizing, Actuating* dan *Controlling*, terdapatnya kebijakan perpajakan yang jelas dan sederhana sehingga memudahkan wajib pajak untuk melaksanakan kewajibannya, tersedianya pegawai pajak yang berkualitas dan jujur serta pelaksanaan penegakan hukum yang tegas dan konsisten.

#### **2.1.7 Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan Berdasarkan UU No. 28 Tahun 2007**

Peraturan perpajakan tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan telah beberapa kali mengalami perubahan, yang terakhir adalah Undang-Undang No. 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan. Perubahan-perubahan yang terjadi tercermin dari ketentuan-ketentuan yang mengatur sistem dan mekanisme pemungutan pajak. Sistem pemungutan pajak di Indonesia adalah sebagai berikut:

1. Pemungutan pajak merupakan perwujudan dari pengabdian, kewajiban, dan peran serta wajib pajak untuk secara langsung bersama-sama melaksanakan kewajiban perpajakan yang diperlukan untuk pembiayaan negara dan pembangunan nasional.

2. Tanggung jawab dan kewajiban pelaksanaan pajak sebagai pencerminan kewajiban di bidang perpajakan berada pada pajak sendiri. wajib pajak diberi kepercayaan untuk dapat melaksanakan kegotongroyongan nasional melalui sistem menghitung, membayar, dan melaporkan sendiri pajak yang terutang

a. Timbul dan Berakhirnya HutangPajak

Sistem Pemungutan pajak *Self Assessment* menjelaskan bahwa hutang pajak timbul karena diberlakukannya undang undang perpajakan. Ajaran ini konsisten dengan ajaran materil. Dalam *self assessment system*, wajib pajak bersifat aktif sehingga wajib pajak harus mengetahui kapan mulainya suatu kewajiban pajak dan kapan berakhirnya kewajiban-kewajiban yang menyertainya. Dimulainya kewajiban pajak tergantung dari sifat pajak. Pajak subyektif dimulai ketika seseorang atau badan lahir, berada, atau bertempat tinggal di Indonesia, sedangkan pajak obyektif dimulai ketika terjadinya perbuatan, keadaan, dan peristiwa-peristiwa tertentu. Wajib pajak yang sudah memenuhi kewajiban pajak obyektif dan pajak subyektifnya wajib mendaftarkan diri pada kantor DJP untuk dikukuhkan statusnya sebagai wajib pajak dengan memiliki NPWP.

b. Surat Pemberitahuan

Surat Pemberitahuan adalah surat yang oleh wajib pajak digunakan untuk melaporkan perhitungan dan atau pembayaran pajak, obyek pajak dan atau bukan obyek pajak dan atau harta

kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan. Sedangkan Surat Pemberitahuan Masa adalah surat pemberitahuan untuk suatu tahun pajak atau bagian tahun pajak, Surat Pemberitahuan Tahunan adalah surat pemberitahuan untuk suatu tahun pajak atau bagian tahun pajak. Adapun batas waktu penyampaian Surat Pemberitahuan adalah:

1. Untuk Surat Pemberitahuan Masa, paling lambat 20 hari setelah akhir masa pajak.
2. Untuk Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan wajib pajak orang pribadi, paling lama 3 bulan setelah akhir tahun pajak.
3. Untuk Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak penghasilan wajib pajak badan paling lambat 4 bulan setelah akhir tahun pajak.

Wajib pajak dapat memperpanjang jangka waktu penyampaian SPT pajak penghasilan paling lama dua bulan dengan cara menyampaikan secara tertulis atau dengan cara lain kepada Direktorat Jenderal Pajak yang ketentuannya diatur berdasarkan peraturan Kementerian Keuangan. Namun, pemberitahuan ini harus disertai dengan perhitungan sementara pajak yang terutang dalam satu tahun pajak dan surat setoran pajak sebagai bukti pelunasan kekurangan pembayaran pajak yang terutang.

c. Surat Tagihan

Surat Tagihan pajak adalah surat untuk melakukan tagihan

pajak dan atau sanksi administrasi berupa bunga dan atau denda, dimana Surat Tagihan Pajak ini mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan Surat Ketetapan Pajak. Direktorat Jenderal Pajak dapat menerbitkan Surat Tagihan Pajak apabila:

1. Pajak penghasilan pada tahun berjalan tidak atau kurang dibayar.
2. Dari hasil penyelidikan terdapat kekurangan pembayaran pajak sebagai akibat salah tulis atau salah hitung.
3. Wajib pajak dikenai sanksi administrasi berupa denda dan atau bunga.
4. Pengusaha yang telah dikukuhkan sebagai pengusaha kena pajak tetapi tidak membuat faktur pajak atau membuat faktur pajak tetapi tidak tepat waktu.

#### d. Keberatan dan Banding

Dalam pelaksanaan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan, kemungkinan wajib pajak merasa kurang atau tidak puas atas suatu ketetapan pajak yang dikenakan kepadanya atas pemotongan/pemungutan oleh pihak ketiga. Dalam hal ini, wajib pajak dapat mengajukan keberatan. Keberatan tersebut diajukan kepada DJP secara tertulis dan disertai dengan alasan yang jelas.

Keberatan harus diajukan dalam jangka waktu 3 bulan sejak tanggal dikirimnya Surat Ketetapan Pajak atau sejak tanggal pemotongan/pemungutan pajak. Dalam jangka 12 bulan sejak

tanggal surat keberatan diterima, DJP harus telah memberi keputusan atas keberatan yang diajukan oleh wajib pajak. Keputusan yang diberikan oleh DJP dapat berupa:

1. Mengabulkan seluruhnya.
2. Mengabulkan sebagian.
3. Menolak.
4. Menambah besarnya jumlah pajak yang masih harus dibayar.

e. Ketentuan Bagi Petugas Pajak

Selain mengatur hak dan kewajiban bagi wajib pajak, ketentuan umum dan tata cara perpajakan juga mengatur ketentuan bagi petugas pajak antara lain:

1. Pegawai pajak yang karena kelalaiannya, dengan sengaja menghitung, atau menetapkan pajak tidak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Perpajakan akan dikenai sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
2. Pegawai pajak yang dalam melakukan tugasnya dengan sengaja bertindak diluar kewenangannya yang diatur dalam ketentuan perundang-undangan perpajakan dapat diajukan ke unit internal Departemen Keuangan yang berwenang melakukan pemeriksaan dan investigasi. Apabila terbukti melakukannya maka pegawai pajak tersebut akan dikenai sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
3. Pegawai pajak yang dalam melakukan tugasnya terbukti melakukan pemerasan dan pengancaman kepada wajib pajak

agar menguntungkan diri sendiri secara melawan hukum akan diancam dengan hukuman pidana.

4. Pegawai pajak yang dengan maksud menguntungkan diri sendiri secara melawan hukum dengan menyalahgunakan kekuasaannya memaksa seseorang untuk memberikan sesuatu, membayar, menerima pembayaran, atau mengerjakan sesuatu untuk dirinya sendiri akan diancam dengan hukuman pidana sebagaimana yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan.
5. Pegawai pajak tidak dapat dituntut, baik secara perdata maupun pidana apabila dalam melaksanakan tugasnya didasarkan itikad baik dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.

#### **2.1.8 Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)**

Menurut Soemitro (2008:1) “ pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas harta tidak bergerak, oleh sebab itu yang dipentingkan adalah objeknya dan oleh karena itu keadaan atau status orang atau badan yang dijadikan subjek tidak penting dan tidak mempengaruhi besarnya pajak, maka disebut juga pajak objektif”. Menurut Meilala dan Oetomo (2010:65 ) “Pajak Bumi dan Bangunan yang disingkat PBB yaitu pajak paksa atas harta tetap yang diberlakukan melalui Undang-Undang Nomor 12 tahun 1994”.

Pengertian PBB menurut UUPBB adalah iuran yang dikenakan terhadap pemilik, pemegang kekuasaan, penyewa dan yang memperoleh

manfaat dari bumi dan atau bangunan. Pengertian Bumi disini adalah termasuk permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Bumi menunjuk pada permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Indonesia. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakan secara tetap pada tanah dan atau perairan dan digunakan sebagai tempat tinggal atau tempat berusaha.

Dari pengertian di atas, dapat disimpulkan bahwa pengertian PBB adalah iuran yang dikenakan terhadap orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak, memiliki, menguasai dan memperoleh manfaat dari bumi dan bangunan.

Namun berdasarkan UU No. 28/2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah yang baru, bahwa selama ini PBB merupakan pajak pusat, namun hampir seluruh penerimaannya diserahkan kepada daerah. Untuk meningkatkan akuntabilitas pengelolaan keuangan daerah, khusus PBB sektor perdesaan dan perkotaan dialihkan menjadi pajak daerah. Sedangkan PBB sektor perkebunan, perhutanan, dan pertambangan masih merupakan pajak pusat. Dengan dijadikannya PBB Perdesaan dan Perkotaan menjadi pajak daerah, maka penerimaan jenis pajak ini akan diperhitungkan sebagai pendapatan asli daerah (PAD).

Adapun Mengenai Retribusi Daerah Menurut UU No.28/2009, Terdapat penambahan 4 jenis retribusi daerah, yaitu Retribusi Tera/ Tera Ulang, Retribusi Pengendalian Menara Telekomunikasi, Retribusi Pelayanan Pendidikan, dan Retribusi Izin Usaha Perikanan. Dengan



penambahan ini, secara keseluruhan terdapat 30 jenis retribusi yang dapat dipungut oleh daerah yang dikelompokkan ke dalam 3 golongan retribusi, yaitu retribusi jasa umum, retribusi jasa usaha, dan retribusi perizinan tertentu.

*a. Retribusi Tera Ulang*

Pengenaan Retribusi Tera/Tera Ulang dimaksudkan untuk membiayai fungsi pengendalian terhadap penggunaan alat ukur, takar, timbang, dan perlengkapannya oleh masyarakat. Dengan pengendalian tersebut, alat ukur, takar, dan timbang akan berfungsi dengan baik, sehingga penggunaannya tidak merugikan masyarakat.

*b. Retribusi Pengendalian Menara Telekomunikasi*

Pengenaan Retribusi Pengendalian Menara Telekomunikasi ditujukan untuk meningkatkan pelayanan dan pengendalian daerah terhadap pembangunan dan pemeliharaan menara telekomunikasi. Dengan pengendalian ini, keberadaan menara telekomunikasi akan memenuhi aspek tata ruang, keamanan dan keselamatan, keindahan dan sekaligus memberikan kepastian. Untuk menjamin agar pungutan daerah tidak berlebihan, tarif retribusi pengendalian menara telekomunikasi dirumuskan sedemikian rupa sehingga tidak melampaui 2% dari Nilai Jual Objek Pajak PBB menara telekomunikasi.

*c. Retribusi Pelayanan Pendidikan*

Pengenaan retribusi pelayanan pendidikan dimaksudkan agar

pelayanan pendidikan, di luar pendidikan dasar dan menengah, seperti pendidikan dan pelatihan untuk keahlian khusus yang diselenggarakan oleh pemerintah daerah dapat dikenakan pungutan dan hasilnya digunakan untuk membiayai kesinambungan dan peningkatan kualitas pendidikan dan pelatihan dimaksud.

*d. Retribusi Izin Usaha Perikanan*

Pengenaan Retribusi Izin Usaha Perikanan tidak akan memberikan beban tambahan bagi masyarakat, karena selama ini jenis retribusi tersebut telah dipungut oleh sejumlah daerah sesuai dengan kewenangannya. Sebagaimana halnya dengan jenis retribusi lainnya, pemungutan Retribusi Izin Usaha Perikanan dimaksudkan agar pelayanan dan pengendalian kegiatan di bidang perikanan dapat terlaksana secara terus menerus dengan kualitas yang lebih baik.

### **2.1.9 Objek PBB**

Berdasarkan Pasal 2 Ayat (1) UU PBB, yang menjadi Objek PBB adalah bumi dan atau bangunan, permukaan bumi, tanah (perairan) dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Sedangkan bangunan yang juga dijadikan objek PBB adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakan secara tetap pada tanah dan atau perairan.

Selanjutnya penjelasan dari Pasal 1 Angka (2) UUPBB, menguraikan lebih lanjut mengenai pengertian bangunan yang menjadi objek PBB adalah :

- a. Jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks suatu bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya, dan lain-lain yang merupakan satu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut;
- b. Jalan TOL;
- c. Kolam renang;
- d. Pagar mewah;
- e. Tempat olahraga;
- f. Galangan kapal;
- g. Dermaga;
- h. Taman mewah;
- i. Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas;
- j. Pipa minyak;

Dalam rangka memberikan manfaat kepada pemerintahan atau berupaya dalam pelaksanaan pemungutan PBB secara adil maka undang-undang memberikan kewenangan kepada Menteri Keuangan untuk mengatur tentang klasifikasi objek pajak yang dimaksud dengan klasifikasi objek bumi dan bangunan adalah pengelompokan bumi dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman serta untuk memudahkan penghitungan pajak terhutang.

Sedangkan objek pajak yang tidak dapat dikenakan PBB harus memiliki kriteria tertentu yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Berikut ini daftar kriteria tersebut:

- a. Objek pajak tersebut digunakan semata-mata untuk kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan.
- b. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan hal tersebut.
- c. Objek pajak merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai suatu desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak.
- d. Objek pajak digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsultan berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
- e. Objek pajak digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh menteri keuangan.
- f. Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) ditetapkan paling besar Rp.12.000.000 (dua belas juta rupiah) untuk setiap wajib pajak.
- g. Tarif pajak bumi dan bangunan yakni sebesar 0,5%.

#### **2.1.10 Subjek PBB**

Subjek PBB menurut Pasal 4 UUPBB adalah orang 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.

Selanjutnya dapat dirinci, bahwa yang dimaksud subjek pajak

sebagaimana dimaksudkan diatas adalah terdiri dari orang atau badan yang:

- a. Memiliki atau mempunyai hak atas bumi dan atau bangunan:
  - 1) Memiliki atau mempunyai hak atas bumi (tanah) saja;
  - 2) Memiliki atau mempunyai hak atas bangunan saja; dan
  - 3) Memiliki atau mempunyai hak atas bumi (tanah dan bangunan).
- b. Menguasai bumi dan atau bangunan:
  - 1) Menguasai bumi (tanah) saja;
  - 2) Menguasai bangunan saja; dan
  - 3) Menguasai bumi (tanah) dan bangunan;
- c. Memperoleh manfaat atas bumi dan atau bangunan:
  - 1) Memperoleh manfaat atas bumi (tanah) saja;
  - 2) Memperoleh manfaat atas bangunan saja; dan
  - 3) Memperoleh manfaat atas bumi (tanah) dan bangunan.

Berdasarkan rincian diatas, dapat disimpulkan bahwa subjek PBB adalah:

- a. Pemilik;
- b. Pemegang kekuasaan;
- c. Penyewa atau sebagainya.

Subjek pajak sebagaimana diuraikan diatas, adalah pihak yang berkewajiban mendapatkan objek pajak dan membayar PBB. Dalam hal ini disebut wajib pajak.

Terhadap objek pajak yang belum jelas wajib pajaknya, UUPBB

memberikan wewenang pada ditjen pajak untuk menetapkan subjek pajak sebagai wajib pajak sebagai keseimbangan, UUPBB memberikan hak kepada subjek pajak yang telah ditetapkan sebagai wajib pajak untuk dapat memberikan keterangan secara tertulis kepada ditjen pajak bahwa ia bukan wajib pajak terhadap objek pajak dimaksud. Atas keberatan tersebut dalam waktu sebulan sejak diterimanya surat keterangan ini ditjen pajak akan mengeluarkan surat keputusan disertai dengan alasan-alasannya.

#### **2.1.11 Nilai Jual Kena Pajak**

Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) merupakan dasar penghitungan PBB. NJKP juga dikenal sebagai *assessment value* atau nilai jual objek yang akan dimasukkan dalam perhitungan pajak terutang. Artinya, NJKP merupakan bagian dari NJOP.

Dalam KMK Nomor 201/KMK.04/2000, terdapat ketentuan persentase NJKP sudah ditetapkan oleh pemerintah. Berikut ini rinciannya:

2. Objek pajak perkebunan sebesar 40%.
3. Objek pajak pertambangan sebesar 40%.
4. Objek pajak kehutanan sebesar 40%.
5. Objek pajak lainnya seperti Pedesaan dan Perkotaan dilihat dari nilai NJOP-nya, yakni:
  - a. Jika NJOP-nya  $>$  Rp1.000.000.000,00, persentase NJKP sebesar 40%.

- b. Sedangkan, jika NJOP-nya < Rp1.000.000.000,00, persentase NJKP sebesar 20%.

### **2.1.12 Dasar Hukum PBB**

1. UU No. 6 Tahun 1983 diperbaharui dengan UU No. 16 tahun 2000 tentang Ketentuan Umum Perpajakan.
2. UU No. 12 tahun 1985 diperbaharui dengan UU No. 12 tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.
3. PP No. 74 tahun 1998 tentang Nilai Jual Kena Pajak.
4. Keputusan Menteri Keuangan No. 523 /KMK.01/1998 tentang Penentuan Klasifikasi dan Besarnya NJOP Sebagai Dasar Pengenaan Pajak.
5. Keputusan Direktur Jenderal Pajak No. KEP-16/PJ.6/1998 tentang Petunjuk Teknis Penilaian Individual.
6. Keputusan direktur Jenderal pajak No.533/PJ/2000 tentang Petunjuk Pelaksana Pendaftaran, Pendataan dan Penilaian Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan dalam rangka pembentukan dan/atau pemeliharaan Basis Data Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak.
7. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD).
8. Peraturan Pelaksana Lainnya.

Peraturan perpajakan tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan telah beberapa kali mengalami perubahan, yang terakhir adalah Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Ketentuan Umum

dan Tata Cara Perpajakan. Perubahan-perubahan yang terjadi tercermin dari ketentuan-ketentuan yang mengatur sistem dan mekanisme pemungutan pajak. Sistem pemungutan pajak di Indonesia adalah sebagai berikut:

1. Pemungutan pajak merupakan perwujudan dari pengabdian, kewajiban, dan peran serta wajib pajak untuk secara langsung bersama-sama melaksanakan kewajiban perpajakan yang diperlukan untuk pembiayaan negara dan pembangunan nasional.
2. Tanggungjawab dan kewajiban pelaksanaan pajak sebagai pencerminan kewajiban di bidang perpajakan berada pada wajib pajak sendiri.
3. Wajib pajak diberi kepercayaan untuk dapat melaksanakan kegotongroyongan nasional melalui sistem menghitung, membayar, dan melaporkan sendiri pajak yang terutang.

#### **2.1.13 Asas Pemungutan Pajak**

Disamping itu terdapat juga asas-asas pemungutan pajak seperti:

- Asas yuridis yang mengemukakan supaya pemungutan pajak didasarkan pada undang-undang.
- Asas ekonomis yang menekankan supaya pemungutan pajak jangan sampai menghalangi produksi dan perekonomian rakyat.
- Asas finansial menekankan supaya pengeluaran-pengeluaran untuk memungut pajak harus lebih rendah dari jumlah pajak yang dipungut.



### 2.1.14 Syarat Pemungutan Pajak

Tidaklah mudah untuk membebankan pajak pada masyarakat. Bila terlalu tinggi, masyarakat akan enggan membayar pajak. Namun bila terlalu rendah, maka pembangunan tidak akan berjalan karena dana yang kurang. Agar tidak menimbulkan berbagai masalah, maka pemungutan pajak harus memenuhi persyaratan yaitu:

#### 1. Pemungutan pajak harus adil

Seperti halnya produk, hukum pajak pun mempunyai tujuan untuk menciptakan keadilan dalam hal pemungutan pajak. Adil dalam perundang-undangan maupun adil dalam pelaksanaannya.

Contohnya:

1. Enggan mengatur hak dan kewajiban para wajib pajak.
2. Pajak diberlakukan bagi setiap warga negara yang memenuhi syarat sebagai wajib pajak.
3. Sanksi atas pelanggaran pajak diberlakukan secara umum sesuai dengan berat ringannya pelanggaran.

#### 2. Pemungutan pajak harus berdasarkan UU.

Sesuai dengan Pasal 23 UUD 1945 yang berbunyi: "Pajak dan pungutan yang bersifat untuk keperluan negara diatur dengan Undang-Undang", ada beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam penyusunan UU tentang pajak, yaitu:

- Pemungutan pajak yang dilakukan oleh negara yang berdasarkan UU tersebut harus dijamin kelancarannya.
- Jaminan hukum bagi para wajib pajak untuk tidak diperlakukan

secara umum.

- Jaminan hukum akan terjaganya kerahasiaan bagi para wajib pajak.

### **3. Pemungutan pajak tidak mengganggu perekonomian**

Pemungutan pajak harus diusahakan sedemikian rupa agar tidak mengganggu kondisi perekonomian, baik kegiatan produksi, perdagangan, maupun jasa. Pemungutan pajak jangan sampai merugikan kepentingan masyarakat dan menghambat lajunya usaha masyarakat pemasok pajak, terutama masyarakat kecil dan menengah.

### **4. Pemungutan pajak harus efisien**

Biaya-biaya yang dikeluarkan dalam rangka pemungutan pajak harus diperhitungkan. Jangan sampai pajak yang diterima lebih rendah daripada biaya pengurusan pajak tersebut. Oleh karena itu, sistem pemungutan pajak harus sederhana dan mudah untuk dilaksanakan. Dengan demikian, wajib pajak tidak akan mengalami kesulitan dalam pembayaran pajak baik dari segi penghitungan maupun dari segi waktu.

### **5. Sistem pemungutan pajak harus sederhana**

Bagaimana pajak dipungut akan sangat menentukan keberhasilan dalam pungutan pajak. Sistem yang sederhana akan memudahkan wajib pajak dalam menghitung beban pajak yang harus dibiayai sehingga akan memberikan dampak positif bagi para wajib pajak untuk meningkatkan kesadaran dalam pembayaran pajak. Sebaliknya, jika sistem pemungutan pajak rumit, orang akan semakin enggan membayar pajak.

## 2.2 Penelitian Terdahulu

Berkaitan dengan topik kajian yang dilakukan oleh penulis dalam penelitian ini, maka penulis menggunakan penelitian terdahulu sebagai pembanding.

**Tabel 2.1**  
**Hasil Penelitian Terdahulu**

No	Judul	Kesimpulan
1	Skripsi disusun oleh Hermanto Hasibuan, berjudul “Intensifikasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan pada Dinas Pendapatan (Dispenda) Tapanuli Utara (2017).	Terdapat peningkatan jumlah pendapatan dari sektor pajak bumi dan bangunan. Tahapan pemungutan mulai dari pendistribusian SPT PBB dan pemungutan dilaksanakan oleh aparat desa setempat.
2	Skripsi disusun oleh Ida Ayu Meta Apsari Pratiwi, berjudul “Analisis Strategi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan serta Efektivitas Penerimaannya di Kota Pemerintah Kota Denpasar (2014).	Terdapat tiga proses dalam pelaksanaan strategi pemungutan pajak bumi dan bangunan pemerintah kota, yang pertama proses perencanaan dan strategi, yang kedua pelaksanaan strategi, yang ketiga proses evaluasi. Kendala yang dihadapi diantaranya software yang diberikan oleh dirjen pajak tidak bisa digunakan dalam proses pemungutan pajak sehingga harus bekerjasama dengan Universitas Gadjah Mada.

3	Skripsi disusun oleh Nafilah, berjudul “ Intensifikasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Dinas Pendapatan Daerah Kota Makasar (2013).	Secara umum intensifikasi pemungutan pajak bumi dan bangunan sudah berjalan dengan baik, terjadi peningkatan kepatuhan wajib pajak. Kendala yang dihadapi adalah belum seimbangnya peningkatan jumlah pelapor SPT dibandingkan jumlah wajib pajaknya.
---	---	---

### 2.3 Kerangka Pemikiran

Intensif tidaknya pemungutan pajak (*Self Assessment*) dapat diukur melalui tingkat kepatuhan wajib pajak dalam menjalankan kewajiban pajaknya. Aspek yang menjadi tolak ukur kepatuhan wajib pajak yakni aspek psikologis dan aspek yuridis. Hal ini berhubungan dengan beberapa teori dan konsep efektivitas, yakni Pendekatan Efektivitas yaitu pendekatan proses dan pendekatan sasaran. Pendekatan proses dilihat dari aspek psikologis yang terdiri dari Penyuluhan, Pelayanan dan Pemeriksaan. Pendekatan Sasaran (Output) dilihat dari aspek yuridis yang terdiri dari Pendaftaran Wajib Pajak, pelaporan SPT, penghitungan pajak, dan pembayaran pajak. Dimana aspek ini lebih mengukur sampai sejauh mana kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak. Kerangka pemikiran digambarkan secara sederhana sebagai berikut.

**Gambar 2.1**  
**Kerangka Pemikiran**

