



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

A. Landasan Teoritis

1. Pengertian Pajak

Ada berbagai macam mengenai batasan atau definisi pajak menurut para ahli. Berkenaan dengan hal itu dikemukakan tiga definisi mengenai pengertian pajak itu sendiri.

Dalam Undang-Undang Republik Indonesia 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 berbunyi:

“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”

Beberapa ahli memberikan pengertian berbeda-beda mengenai pajak berikut kutipan pajak yang dikemukakan para ahli lainnya:

Pengertian pajak menurut Feldmann yang diterjemahkan oleh Brotodiharjo yang dikutip oleh Halim (2014:1) dimana:

“Pajak adalah prestasi yang dipaksakan sepihak oleh dan terutang kepada penguasa (menurut norma-norma yang ditetapkannya secara umum) tanpa adanya kontraprestasi, dan semata-mata digunakan untuk menutup pengeluaran-pengeluaran umum.”

Sedangkan definisi pajak menurut Soemitro (dalam Mardiasmo 2016 :3):

“Pajak ialah 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.”

Dari pengertian-pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa ciri yang melekat pada pengertian pajak adalah sebagai berikut:

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



1. Pajak merupakan kontribusi wajib rakyat kepada negara
2. Pemungutan pajak dapat dipaksakan berdasarkan perundang-undangan perpajakan
3. Rakyat tidak mendapat timbal-balik secara langsung atas pajak yang dibayarkan
4. Penghasilan pajak digunakan untuk membiayai pengeluaran umum negara untuk kemakmuran rakyat.

© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

2. Pajak Bumi dan Bangunan

a. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Pajak Negara yang dikenakan terhadap bumi dan atau bangunan. .

Dalam Mardiasmo (2016:381) yang dimaksud dengan Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman (termasuk rawa-rawa, tambak, perairan) serta laut wilayah Republik Indonesia. Sedangkan, yang dimaksud dengan Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau/perairan.

Menurut Atik Kurniasih (Darwin 2013:6), Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas harta tak bergerak dimana keadaan dan status subjek tidak mempengaruhi besarnya pajak karena yang dipentingkan adalah objeknya.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



Berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 16 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan pada sektor perdesaan dan perkotaan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan.

Dari beberapa pengertian Pajak Bumi dan Bangunan yang disampaikan maka dapat disimpulkan Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah atas pihak yang memperoleh manfaat dari bumi dan bangunan dimana status subjek pajak tidak mempengaruhi besaran pajak yang akan dibayarkan karena yang menjadi fokus adalah objek pajaknya.

b. Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan

Dasar hukum yang mengatur tentang Pajak Bumi dan Bangunan adalah Undang-Undang No.12 tahun 1994 tentang perubahan atas undang-undang No.12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (selanjutnya disebut UU PBB). Selain itu ada juga UU No.28 tahun 2009 atau yang biasa disebut Undang-undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD) yang disahkan pada tanggal 18 Agustus 2009. Di dalam UU PDRD ini terdapat penambahan 4 jenis pajak daerah, yaitu 1 jenis pajak provinsi dan 3 jenis pajak kabupaten/kota, dan salah satu dari 3 jenis pajak kabupaten/kota tersebut adalah Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan yang pengelolaannya diserahkan kepada Pemda mulai tanggal 1 Januari 2013

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



Dalam pelaksanaannya, Pajak Bumi dan Bangunan juga diatur dalam peraturan pemerintah serta keputusan menteri keuangan sebagai dasar hukum PBB adalah sebagai berikut:

- (1) Undang-Undang No.12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah Undang-Undang No.12 tahun 1994.
- (2) Peraturan Pemerintah No.25 Tahun 2002 tentang Penetapan Besarnya Persentase Nilai Jual Kena Pajak untuk Pajak Bumi dan Bangunan
- (3) Peraturan Menteri Keuangan No.139/PMK.03/2014 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan
- (4) Peraturan Menteri Keuangan No.23/PMK.03/2014 tentang Penyesuaian Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak Pajak Bumi dan Bangunan.

Selain itu ada juga Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 69 tahun 2010 tentang tata cara pemberian dan pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah untuk mendukung pelaksanaan UU No.28 tahun 2009 mengenai Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

c. **Objek Pajak Bumi dan Bangunan**

Menurut Undang-Undang No.28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) Pasal 77 sampai dengan Pasal 84 tahun 2010 yang menjadi objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah bumi dan/atau bangunan.

© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

- (1) Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Indonesia, dan tubuh yang ada dibawahnya.
- (2) Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan
Dalam pasal 77 ayat (2) Undang-Undang PDRD, disebutkan bahwa yang termasuk dalam pengertian bangunan adalah:
 - (a) Jalan lingkungan yang terlerak dalam suatu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya dan lain-lain yang satu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut
 - (b) Jalan TOL
 - (c) Kolam renang
 - (d) Pagar mewah
 - (e) Tempat olahraga
 - (f) Galangan kapal, dermaga
 - (g) Taman mewah
 - (h) Tempat penampungan/ kilang minyak, air dan gas, pipa minyak
 - (i) Fasilitas lain yang memberikan manfaat

Klasifikasi objek pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur oleh Menteri Keuangan (UU PBB pasal 2 ayat 2) yang dimaksud dengan klasifikasi bumi dan bangunan adalah pengelompokkan bumi dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman serta untuk memudahkan perhitungan pajak yang terhutang.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



Dalam menentukan klasifikasi bumi/ tanah diperhatikan faktor-faktor sebagai berikut:

- (1) Letak
- (2) Peruntukkan
- (3) Pemanfaatan
- (4) Kondisi lingkungan dan lain-lain

Dalam menentukan klasifikasi bangunan diperhatikan faktor-faktor sebagai berikut:

- (1) Bahan yang digunakan
- (2) Rekayasa
- (3) Letak
- (4) Kondisi lingkungan dan lain-lain

d. Objek yang Tidak Dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan

Objek pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan adalah objek yang:

- (1) Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum dibidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan, seperti masjid, gereja, rumah sakit pemerintah, sekolah, panti asuhan, candi.
- (2) Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala atau yang sejenis dengan itu
- (3) Merupakan hutan lindung, suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak.

© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



(4) Digunakan oleh perwakilan diplomatik berdasarkan asas perlakuan timbal balik

(5) Digunakan oleh badan dan perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan

e. Subjek Pajak dan Wajib Pajak

Subjek Pajak yang dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan 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 (Mardiasmo, 2016:386). Dengan demikian, tanda pembayaran atau pelunasan pajak bukan merupakan bukti pemilikan hak.

Menurut UU No.12 tahun 1994 Pasal 4 ayat 3 dalam hal atas suatu objek pajak belum jelas diketahui wajib pajaknya, maka Direktur Jendral Pajak memiliki wewenang untuk menetapkan subjek pajak sebagai wajib pajak. Namun Subjek Pajak tersebut dapat menolak untuk dijadikan wajib pajak dengan cara memberikan keterangan tertulis kepada Direktur Jendral Pajak bahwa ia bukan wajib terhadap objek pajak tersebut. Direktur Jendral Pajak dapat menyetujui maupun menolak keterangan tertulis yang diajukan oleh wajib pajak. Jika Direktur Jendral Pajak menyetujui keterangan tertulis wajib pajak yang menolak penetapan sebagai wajib pajak, maka Direktur Jendral Pajak membatalkan penetapan sebagai wajib pajak dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak diterimanya surat keterangan tertulis. Apabila keterangan tertulis yang diajukan oleh wajib pajak tidak disetujui (ditolak) maka Direktur Jendral Pajak mengeluarkan surat keputusan penolakan dengan disertai alasan-alasannya. Jika dalam jangka waktu satu bulan sejak

© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



tanggal diterimanya surat keterangan dari wajib pajak, Direktur Jenderal Pajak tidak memberikan keputusan, maka keterangan yang diajukan itu dianggap telah disetujui.

Dapat disimpulkan bahwa subjek Pajak Bumi dan Bangunan adalah orang atau badan yang secara jelas dan nyata mempunyai suatu hak bumi dan atau memperoleh manfaat atas bumi, dan atau memiliki, menguasai, dan atau memperoleh manfaat atas bangunan misalnya : Pemilik, Penyewa, Pemegang Kuasa. Jadi subjek pajaklah yang menjadi wajib pajak yang berkewajiban untuk membayar pajaknya.

C Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

3. Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan

a. Pendaftaran, Pendataan dan Penilaian Objek Pajak

(1) Pendaftaran Objek Pajak

Orang atau badan yang menjadi Subjek Pajak Bumi dan Bangunan harus mendaftarkan objek pajaknya ke Kantor Unit Pelayanan Pajak Daerah (UPPD), yang wilayah kerjanya meliputi letak objek pajak tersebut, dengan menggunakan Formulir Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP).

SPOP adalah sarana bagi Wajib Pajak untuk mendaftarkan Objek Pajak yang akan dipakai sebagai dasar untuk menghitung Pajak Bumi dan Bangunan yang terutang.

(2) Pendataan Objek Pajak

Pendataan merupakan upaya dari pemda untuk menginventarisasi objek dan wajib pajak. Pendataan Objek dan subjek PBB-P2 dilaksanakan oleh Dispenda/DPPKAD satu wilayah administrasi desa/kelurahan, dengan

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



C Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

menggunakan atau memilih salah satu dari empat alternatif sebagai berikut:

Pendataan dapat dilakukan dengan cara:

(a) Penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP

Dapat dilaksanakan pada daerah/wilayah yang pada umumnya belum/tidak mempunyai peta, daerah terpencil atau potensi Pajak Bumi dan Bangunan yang relatif kecil.

(b) Identifikasi Objek Pajak

Dapat dilaksanakan pada daerah/wilayah yang sudah mempunyai peta garis/peta foto yang dapat menentukan posisi relatif Objek Pajak tetapi tidak mempunyai data administrasi Pajak Bumi dan Bangunan tiga tahun terakhir secara lengkap.

(c) Verifikasi Objek Pajak

Dapat dilaksanakan pada daerah/wilayah yang sudah mempunyai peta garis/ peta foto yang dapat menentukan posisi relatif Objek Pajak dan mempunyai data administrasi Pajak Bumi dan Bangunan tiga tahun terakhir secara lengkap.

(d) Pengukuran Bidang Objek Pajak

Dapat dilaksanakan pada daerah/wilayah yang hanya mempunyai sket peta desa/ kelurahan dan atau peta garis/peta foto tetapi belum dapat digunakan untuk menentukan posisi realtif Objek Pajak.

(3) Penilaian Objek Pajak

Dalam menentukan Nilai Jual Objek Pajak sebagai dasar pengenaan PBB-P2, dilakukan kegiatan penilaian. Berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 apabila tidak terdapat trasnaksi jual beli, NJOP

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang menggunakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti. Penilaian Objek Pajak Bumi dan Bangunan dilaksanakan oleh Kantor Jasa Penilai Publik. Penilaian dapat dilakukan dengan menggunakan tiga pendekatan atau metode penilaian sebagai berikut:

(a) Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*)

Metode penghitungan NJOP dengan cara membandingkan antara Objek Pajak yang sejenis dengan objek lain yang telah diketahui harga pasarnya. Pendekatan ini pada umumnya digunakan untuk menentukan NJOP tanah, namun dapat juga digunakan untuk menentukan NJOP bangunan.

(b) Pendekatan Biaya (*Cost Approach*)

Metode penghitungan NJOP dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk mendapatkan, menghasilkan atau membangun bangunan baru yang sejenis dikurangi dengan penyusutannya. Pendekatan biaya digunakan untuk menentukan NJOP bangunan.

(c) Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*)

Metode penghitungan NJOP dengan cara menghitung atau memperkirakan pendapatan bersih yang diproses/dianalisis berdasarkan jumlah modal investasi yang menghasilkan pendapatan atau *return* dari jumlah modal tersebut. Jumlah modal disebut sebagai nilai kapitalisasi adalah sejumlah estimasi pendapatan tahunan, dikurangi dengan beban bunga, gaji atau pengeluaran pertahun dan diperhitungkan dalam persentase secara matematis sebagai nilai

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.

2. Dilarang menggunakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



kapitalisasinya. Pendekatan Pendapatan diterapkan untuk Objek Pajak yang dibangun untuk menghasilkan pendapatan, seperti hotel, gedung perkantoran yang disewakan serta digunakan sebagai alat penguji terhadap nilai yang dihasilkan pendekatan lainnya.

Sedangkan cara penilaian Objek Pajak Bumi dan Bangunan ada dua yaitu:

(1) Penilaian Massal (*Mass Appraisal*)

- (a) NJOP bumi dihitung berdasarkan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) yang terdapat pada setiap Zona Nilai Tanah (ZNT).
- (b) NJOP bangunan dihitung berdasarkan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB).
- (c) Penilaian yang sistematis untuk sejumlah Objek Pajak yang dilakukan pada saat tertentu secara bersamaan dengan menggunakan suatu prosedur standar yang dalam hal ini disebut *Computer Assisted Valuation (CAV)*.

(2) Penilaian Individual (*Individual Appraisal*)

Penilaian Individual diterapkan untuk objek pajak dengan kriteria:

- (a) Luasan Objek Pajak yang luas tanahnya $> 10.000 m^2$, jumlah lantai > 4 (empat) lantai atau luas bangunan $> 1000m^2$
- (b) Objek Pajak yang nilainya sama dengan atau lebih besar dari Rp1.000.000.000,00
- (c) Objek Pajak Khusus.

Objek Pajak Khusus merupakan objek pajak yang memiliki konstruksi khusus atau keberadaanya memiliki arti yang khusus seperti: lapangan golf, pelabuhan laut, pelabuhan udara, jalan tol, pompa bensin dan lain-lain.

© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang menggunakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.

b. Tarif, Dasar Pengenaan, dan Saat Terutangnya Pajak Bumi dan Bangunan

(1) Tarif

Berdasarkan Pasal 5 Undang-undang No.12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No.12 Tahun 1994, tarif yang dikenakan atas objek pajak sebesar 0,5%. Setelah Pajak Bumi dan Bangunan menjadi Pajak Daerah pada tahun 2013, tarif Pajak Bumi dan Bangunan di Jakarta berdasarkan NJOP Bumi dan/atau Bangunan adalah sebagai berikut:

- (a) 0,01% (nol koma nol satu persen) untuk Nilai Jual Objek Pajak kurang dari Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).
- (b) 0,1% (nol koma satu persen) untuk Nilai Jual Objek Pajak Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) sampai dengan kurang dari Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).
- (c) 0,2% (nol koma dua persen) untuk Nilai Jual Objek Pajak Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) sampai dengan kurang dari Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah).
- (d) 0,3% (nol koma tiga persen) untuk Nilai Jual Objek Pajak Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) atau lebih.

(2) Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan

Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP merupakan harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Apabila tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru atau Nilai Jual Objek



Pajak Pengganti. NJOP ditetapkan setiap tiga tahun oleh Menteri Keuangan, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun sesuai perkembangan daerahnya.

Nilai Jual Objek Pajak Tidak kena Pajak (NJOPTKP) adalah batas NJOP atas bumi dan atau bangunan yang tidak kena pajak. Sesuai Pasal 3 Ayat 2 Undang-undang No.12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No.12 Tahun 1994 bahwa besarnya NJOPTKP ditetapkan sebesar Rp 8.000.000,00 (delapan juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak. Untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta sesuai dengan peraturan daerah No.16 Tahun 2011 ditetapkan NJOPTKP sebesar Rp.15.000.000,00 (lima belas juta rupiah). Sedangkan sesuai Keputusan Menteri Keuangan No. 67/PMK.03/2011 ditetapkan nilai NJOPTKP secara regional, setinggi-tingginya Rp 24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak. Apabila seorang Wajib Pajak mempunyai beberapa Objek Pajak, yang diberikan NJOPTKP hanya salah satu Objek Pajak yang nilainya terbesar, sedangkan Objek Pajak lainnya tetap dikenakan secara penuh tanpa dikurangi NJOPTKP.

Dasar perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan yaitu Nilai Jual Kena Pajak (NJKP). NJKP adalah suatu persentase dari nilai jual sebenarnya. Besarnya NJKP untuk perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2002 sebagai berikut:

- (a) Sebesar 40% (empat puluh persen) dari Nilai Jual Objek Pajak untuk Objek Pajak perkebunan, kehutanan, dan pertambangan.

C Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

(b) Sebesar 40% dari Nilai Jual Objek Pajak untuk Objek Pajak dengan nilai jual Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) atau lebih.

(c) Sebesar 20% dari Nilai Jual Objek Pajak untuk Objek Pajak dengan nilai jual kurang dari Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

Saat yang menentukan pajak yang terutang adalah menurut keadaan Objek Pajak pada tanggal 1 Januari. Contohnya: Objek Pajak pada tanggal 1 Januari 2013 berupa sebidang tanah tanpa bangunan di atasnya. Pada tanggal 15 September setelah dilakukan pendataan, ternyata tanah tersebut telah berdiri suatu bangunan, maka pajak yang terutang pada tahun 2013 adalah atas tanah saja. Sedangkan bangunannya baru akan dikenakan pajak pada tahun 2014.

c. Pembayaran dan Penagihan Pajak Bumi dan Bangunan

(1) Pembayaran

Setelah wajib pajak menerima pajak dengan mendapatkan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang) atau SKPD (Surat Ketetapan Pajak Daerah) maka wajib pajak harus menyelesaikan pembayaran kewajiban pajak terutangnya kepada daerah sebelum jatuh tempo pembayaran dan penyetiran yang sudah ditentukan berakhir. Pajak yang terutang berdasarkan SPPT harus dilunasi selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh Wajib Pajak.

Dalam pembayaran PBB-P2 wajib pajak dapat melakukan pembayaran dengan cara sebagai berikut:

(a) Pembayaran melalui Petugas Pemungut

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.

Petugas pemungut adalah pihak yang memverifikasi dan mencocokkan data pada SPPT atau SKPD dengan data pada DHKP (Daftar Himpunan Ketetapan Pajak) serta memberikan Tanda Terima Sementara kepada Wajib Pajak.

(b) Pembayaran melalui Tempat Pembayaran yang Ditunjuk

Petugas di Tempat Pembayaran merupakan pihak yang memverifikasi dan memberikan stempel lunas pada Surat Tanda Terima Setoran (STTS), menyiapkan daftar realisasi, menyetor uang pembayaran PBB ke rekening kas daerah di bank, serta membuat buku penerimaan dan penyetoran.

(c) Pembayaran melalui Tempat Pembayaran Elektronik

Tempat Pembayaran Elektronik (TPE) adalah tempat pembayaran yang disediakan oleh penyedia jaringan yang bekerja sama dengan Pemda dan secara otomatis tersambung dengan sistem pada Tempat Pembayaran. TPE dapat berupa Anjungan Tunai Mandiri (ATM), *Short Messaging Services (SMS)*, ataupun internet.

Pajak yang terutang berdasarkan SKP (Surat Ketetapan Pajak) harus dilunasi selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sejak tanggal diterimanya SKP oleh Wajib Pajak.

(2) Penagihan

Penagihan pajak menurut Maridasmo (2016:151) adalah “serangkaian tindakan agar Penanggung Pajak melunasi utang pajak dan biaya penagihan pajak dengan menegur atau memperingatkan, melaksanakan penagihan seketika dan sekaligus, memberitahukan Surat



Paksa, mengusulkan pencegahan, melaksanakan penyitaan, melaksanakan penyanderaan, dan menjual barang yang telah disita”.

Dasar Penagihan Pajak Bumi dan Bangunan adalah:

- (a) SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang)
- (b) SKPD (Surat Ketetapan Pajak Daerah)
- (c) STPD (Surat Tagihan Pajak Daerah)
- (d) SK Pembedaan
- (e) SK Keberatan dan,
- (f) Putusan Banding

(3) Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD) PBB-P2

STPD disampaikan kepada wajib pajak PBB-P2 apabila Wajib Pajak tidak atau kurang membayar pajak terutang yang ditetapkan dalam SPPT /SKPD PBB-P2 setelah jatuh tempo. Jumlah kekurangan pajak yang ditetapkan dalam STPD ditambah dengan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua persen) per bulan untuk paling lama 15 (lima belas) bulan sejak saat terutangnya pajak, apabila SPPT tidak atau kurang bayar setelah jatuh tempo pembayarannya.

d. Jadwal Tindakan Penagihan Pajak Bumi dan Bangunan

Tindakan Penagihan dilaksanakan apabila Wajib Pajak terlambat membayar atau tidak mau membayar kewajiban pajaknya. Tindakan Penagihan dimaksudkan untuk mengusahakan terpenuhinya kewajiban pajak yang memiliki potensi tidak terpenuhi agar menjamin pemasukan pajak yang akan disertor ke dalam kas Negara. Prosedur Penagihan Pajak Bumi dan Bangunan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia

© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.

Nomor 24/PMK.03/2008 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 85/PMK.03/2010 adalah:

(1) Surat Teguran

Surat Teguran adalah surat yang diterbitkan untuk menegur atau memperingatkan Wajib Pajak agar melunasi utang pajaknya. Apabila utang pajak yang tercantum dalam Surat Tagihan Pajak, Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Tambahan tidak dilunasi sampai melewati 7 (tujuh) hari batas waktu jatuh tempo (satu bulan sejak tanggal diterbitkannya). Surat teguran tidak diterbitkan kepada Penanggung Pajak yang telah disetujui untuk mengangsur atau menunda pembayaran pajaknya. Surat Teguran bersifat persuasif dan memiliki kekuatan hukum yang lemah.

(2) Penagihan Seketika dan Sekaligus

Penagihan Seketika dan Sekaligus adalah penagihan yang dilakukan tanpa menunggu jatuh tempo pembayaran. Penagihan sekaligus meliputi seluruh utang pajak dari semua jenis pajak dan tahun pajak. Juru Sita Pajak melaksanakan penagihan seketika dan sekaligus tanpa menunggu tanggal jatuh tempo pembayaran berdasarkan Surat Perintah penagihan Seketika dan Sekaligus yang diterbitkan oleh Pejabat apabila:

- (a) Penanggung Pajak akan meninggalkan Indonesia untuk selamanya
- (b) Penanggung Pajak memindahtangankan barang yang dimiliki atau dikuasai dalam rangka menghentikan atau mengecilkan kegiatan perusahaan atau pekerjaan yang dilakukannya di Indonesia



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

(c) Terdapat tanda-tanda bahwa Penanggung Pajak akan membubarkan Badan Usahanya atau menggabungkan usahanya, atau memekarkan usahanya, atau memindahtangankan perusahaan yang dimiliki atau dikuasainya, atau melakukan perubahan bentuk lainnya

(d) Badan Usaha akan dibubarkan oleh negara atau

(e) Terjadinya penyitaan atas barang Penanggung Pajak oleh pihak ketiga atau terdapat tanda-tanda kepailitan.

Surat Perintah Penagihan Seketika dan Sekaligus sekurang-kurangnya memuat:

(i) Nama Wajib Pajak, atau nama Wajib Pajak dan Penanggung Pajak

(ii) Besarnya utang pajak

(iii) Perintah untuk membayar dan

(iv) Saat pelunasan Pajak

Surat Perintah Penagihan Seketika dan Sekaligus diterbitkan oleh Pejabat sebelum tanggal jatuh tempo pembayaran sebelum penerbitan Surat Paksa atau sebelum jangka waktu 21 (dua puluh satu) hari sejak Surat Teguran diterbitkan.

(3) Surat Paksa

Surat Paksa berkepal kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, mempunyai kekuatan *eksekutorial* dan kedudukan hukum yang sama dengan *grosse akte* yaitu putusan pengadilan perdata yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Surat Paksa diterbitkan apabila:

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

- (a) Penanggung Pajak tidak melunasi utang pajak dan kepadanya telah diterbitkan Surat Teguran atau Surat Peringatan, atau surat lain yang sejenis
- (b) Terhadap Penanggung Pajak telah dilaksanakan Penagihan Seketika dan Sekaligus atau,
- (c) Penanggung Pajak tidak memenuhi ketentuan sebagaimana tercantum dalam keputusan persetujuan angsuran atau penundaan pembayaran pajak.

(4) Pelaksanaan Sita

Pelaksanaan Sita adalah tindakan yang dilakukan oleh Jurusita Pajak untuk menguasai Penanggung Pajak guna dijadikan jaminan untuk melunasi utang pajak menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penyitaan dilakukan berdasarkan Surat Perintah melaksanakan penyitaan jika Penanggung Pajak tidak melunasi utang pajak setelah lewat 2 x 24 jam setelah Surat Paksa diberitahukan kepada Penanggung Pajak.

(5) Pelaksanaan Lelang

Apabila utang pajak dan/atau biaya penagihan pajak tidak dilunasi setelah dilaksanakan penyitaan, Pejabat berwenang melaksanakan penjualan secara lelang terhadap barang yang disita melalui Kantor Lelang. Pengecualian penjualan lelang dilakukan terhadap objek sita berupa deposito berjangka, tabungan, saldo rekening koran, giro, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu dan barang sitaan cepat rusak atau busuk.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.

2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

Kepala Kantor Pelayanan Pajak sebagai penjual atas barang yang disita mengajukan permintaan jadwal waktu dan tempat pelelangan kepada Kantor Lelang dengan menggunakan surat permintaan jadwal waktu dan tempat pelelangan apabila penanggung jawab tidak mampu memenuhi kewajiban pajaknya setelah dilakukan penyitaan. Dalam jangka waktu antara pengajuan permintaan dan ditetapkannya jadwal waktu dan tempat pelelangan, Kepala Kantor Pelayanan Pajak dapat memberikan kesempatan terakhir pada Penanggung Pajak untuk memenuhi kewajiban pajaknya.

Setelah mendapatkan jadwal waktu dan tempat pelelangan, Kepala Seksi Penagihan akan membuat pengumuman lelang dan meneruskannya kepada Kepala Kantor Pelayanan Pajak untuk kemudian diumumkan melalui media massa, dan mencatat tanggal pemuatannya didalam daftar pengawasan tindakan penagihan Pajak Bumi dan Bangunan. Pengumuman lelang akan dilaksanakan paling singkat 14 (empat belas) hari setelah penyitaan dan penjualan secara lelang terhadap barang yang disita dilaksanakan paling singkat 14 (empat belas hari) setelah pengumuman lelang melalui media massa.

Keberatan dan Banding

(1) Keberatan

Berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 16 Tahun 2011 Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan kepada Kepala Dinas Pelayanan Pajak atas:

- (a) Surat Pemberitahuan Pajak Terutang
- (b) Surat Ketetapan Pajak Daerah

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.

Keberatan dapat diajukan dalam hal:

- (a) Wajib Pajak berpendapat bahwa luas objek pajak bumi dan/atau bangunan atau nilai jual objek pajak bumi dan/atau bangunan tidak sebagaimana mestinya; dan/atau
- (b) Terdapat perbedaan penafsiran ketentuan peraturan Pajak Bumi dan Bangunan

Pengajuan Keberatan sebagaimana dimaksud pada Pasal 19 ayat (1) harus memenuhi beberapa persyaratan sebagai berikut:

- (a) Satu surat keberatan untuk 1 (satu) SPPT atau SKPD
 - (b) Keberatan di ajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan menyatakan alasan dengan jelas
 - (c) Keberatan diajukan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT atau SKPD
 - (d) Diajukan Kepada Kepala Dinas
 - (e) Dilampiri Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang asli atau Surat Ketetapan Pajak (SKP) yang diajukan keberatan
 - (f) Surat keberatan ditandatangani oleh Wajib pajak dan apabila dalam surat keberatan ditandatangani oleh bukan Wajib Pajak maka harus disampaikan surat kuasa.
- (2) Banding

Banding adalah upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Wajib Pajak atau penanggung Pajak terhadap suatu keputusan keberatan kepada Pengadilan Pajak berdasarkan peraturan perundang-undangan. Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding dengan memenuhi persyaratan berikut:



© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

- (a) Banding dapat diajukan oleh wajib pajak, ahli warisnya, seorang pengurus atau kuasa hukum
- (b) Permohonan banding hanya dapat diajukan kepada Pengadilan pajak terhadap keputusan keberatan yang ditetapkan oleh kepala daerah
- (c) Permohonan banding diajukan dengan Surat Banding secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan alasan yang jelas dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak keputusan keberatan diterima dengan dilampiri salinan surat keputusan keberatan
- (d) Terhadap 1 (satu) Keputusan Keberatan diajukan 1 (Satu) Surat Banding
- (e) Pengajuan permohonan banding menangguhkan kewajiban membayar pajak sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan Putusan Banding

Jika permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya amaka kelebihan pembayaran pajak akan dikembalikan kepada Wajib Pajak ditambah dengan imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) setiap bulan untuk paling lama 24 (dua puluh empat) bulan. Namun, apabila permohonan banding ditolak atau dikabulkan sebagian, maka wajib pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 50% (lima puluh persen) dari jumlah pajak berdasarkan Putusan Banding dikurangi dengan pembayaran pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

4. Efektivitas

Menurut Nur Riza (Steers dalam Halim 2004:166) mendefinisikan efektivitas secara umum menunjukkan bahwa sampai seberapa jauh tercapainya suatu tujuan yang telah ditentukan sebelumnya. Efektivitas menurut Mardiasmo

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



(2009:134) efektivitas adalah ukuran berhasil tidaknya suatu organisasi mencapai tujuannya. Apabila suatu organisasi berhasil mencapai tujuan, maka organisasi tersebut dikatakan telah berjalan dengan efektif.

5. Kontribusi

Menurut Rima Adelina (T Guritno 1992:76) Kontribusi adalah iuran atau sumbangan atau sesuatu yang diberikan bersama-sama dengan pihak lain untuk tujuan biaya atau kerugian tertentu atau bersama. Salah satu sumber penerimaan daerah adalah Pajak Bumi dan Bangunan. Secara umum semakin tinggi kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan dan semakin tinggi kemampuan daerah untuk membiayai pengeluarannya akan menunjukkan kinerja keuangan daerah yang positif, dalam hal ini kinerja keuangan positif diartikan sebagai kemandirian keuangan daerah dalam membiayai kebutuhan daerah dan mendukung pelaksanaan otonomi daerah.

6. Pendapatan Asli Daerah (PAD)

a. Pengertian Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Menurut Undang-undang Nomor 33 Tahun 2004 Pasal 1 Ayat (18) tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, Pendapatan Asli Daerah adalah pendapatan yang diperoleh Daerah yang dipungut berdasarkan Peraturan Daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. PAD bertujuan untuk memberikan kewenangan kepada Pemerintah Daerah untuk mendanai pelaksanaan otonomi daerah sesuai dengan potensi daerah sebagai perwujudan desentralisasi. PAD bersumber dari Pajak Daerah, Retribusi Daerah, Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah yang dipisahkan dan lain-lain PAD yang sah.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



Menurut Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah yang dimaksud dengan Otonomi Daerah adalah hak, wewenang dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia. Daerah otonom merupakan kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai batas-batas wilayah yang berwenang mengatur dan mengurus urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat menurut prakarsa sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat yang berada dalam wilayah tersebut.

b. Sumber-sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Sumber-sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang diatur dalam Undang-undang Nomor 33 Tahun 2004 terdiri dari:

(1) Pajak Daerah

Menurut Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 6 Tahun 2010 yang dimaksud dengan 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.

(2) Retribusi Daerah

Berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang dimaksud dengan Retribusi Daerah adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin khusus disediakan dan/ atau

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan.

(3) Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah yang dipisahkan

Menurut Atik Kurniasih (Yani 2013:73-74) Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah yang dipisahkan adalah merupakan hasil yang diperoleh dari pengelolaan kekayaan yang terpisah dari pengelolaan Anggaran Pendapatan Belanja Negara. Hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan ini mencakup:

- (a) Bagian laba atas penyertaan modal pada perusahaan milik daerah/Badan Usaha Milik Daerah
- (b) Bagian laba atas penyertaan modal pada perusahaan milik pemerintah/Badan Usaha Milik Negara
- (c) Bagian laba atas penyertaan modal pada perusahaan milik swasta atau kelompok usaha masyarakat.

(4) Lain-Lain Pendapatan Asli Daerah yang Sah

Menurut Atik Kurniasih (Yani 2013:74), Lain-Lain Pendapatan Asli Daerah yang sah merupakan penerimaan daerah yang tidak termasuk dalam jenis Pajak Daerah, Retribusi Daerah, dan hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan.

Menurut Undang-undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah yang termasuk dalam Lain-lain Pendapatan Asli Daerah yang Sah meliputi:

- (a) Hasil penjualan kekayaan daerah yang tidak dipisahkan
- (b) Jasa giro

© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



- (c) Pendapatan bunga
- (d) Keuntungan selisih nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing
- (e) Komisi, potongan, ataupun bentuk lain sebagai akibat dari penjualan dan/atau pengadaan barang dan/atau jasa oleh daerah.

C Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

B. Penelitian Terdahulu

Ada beberapa penelitian sebelumnya mengenai pajak daerah dan penapatan asli daerah:

Menurut Khrisma Wanta Tarigan (2013) yang menganalisis efektifitas dan kontribusi PBB terhadap penerimaan pajak di KPP Pratama Kota Manado menunjukkan hasil bahwa dalam kurun waktu 2008-2011 PBB selalu mengalami peningkatan kecuali pada tahun 2009. Tetapi apabila dilihat dari efektifitas penerimaan PBB, sudah sangat efektif karena secara keseluruhan sudah melebihi 100% dengan kriteria interpretasi sangat efektif. Rata-rata kontribusi PBB pada tahun 2008-2011 yaitu 5% kecuali pada tahun 2010 yaitu 6%.

Menurut penelitian yang dilakukan oleh Rudi Saputro (2014) yang menganalisis penerimaan PBB-P2 terhadap peningkatan penerimaan PAD di Kota Surabaya menunjukkan hasil rata-rata tingkat efektifitas penerimaan PBB-P2 saat dikelola oleh DJP menunjukkan hasil yang lebih baik dibandingkan pada saat PBB tersebut dikelola oleh DPPK Kota Surabaya dengan persentase efektifitas 86,45% dengan nilai kriteria interpretasi cukup efektif sementara persentase efektifitas penerimaan PBB-P2 saat dikelola oleh DPPK Kota Surabaya hanya sebesar 76,38% dengan kriteria kurang efektif. Rata-rata kontribusi PBB-P2 terhadap PAD sebesar 25,24% dengan kriteria interpretasi sedang.



Menurut Ni Putu Dian Damaiyanti (2014) yang menganalisis efektivitas dan

kontribusi penerimaan PBB terhadap PAD Kota Denpasar Tahun 2009 sampai tahun 2013, efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan bangunan tahun 2009 sampai 2013 menunjukkan angka sangat efektif yaitu melebihi angka 100%. Dalam hal kontribusi PBB terhadap PAD menunjukkan hasil kurang efektif yaitu dengan persentase dibawah 50%. Rata-rata kontribusi yang diberikan PBB terhadap PAS selama lima tahun adalah sebesar 18,62% dengan kriteria interpretasi kurang.

Menurut Nur Riza, (2016) yang menganalisis efektifitas dan kontribusi penerimaan PBB-P2 terhadap PAD di Kota Tomohon, hasil penelitian menunjukkan tingkat efektifitas pada tahun 2011-2012 saat PBB-P2 merupakan bagi hasil pemerintah pusat dengan daerah, belum efektif dan pada tahun 2013 sudah efektif dan tingkat efektivitas meningkat pada tahun 2014 dengan krireria nila interprestasi sangat efektif. Kontribusi pada tahun 2011-2015 selalu mengalami penurunan kontribusi. Pada tahun 2013 mengalami kenaikan kontribusi yaitu sebesar 3,3%

C. Kerangka Pemikiran

Salah satu penerimaan daerah yang menjadi peranan penting dalam pembiayaan pembangunan di DKI Jakarta adalah penerimaan dari sektor perpajakan khususnya dari sektor Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) yang resmi dialihkan pada tahun 2013. Pendaerahan ini diharapkan akan mampu menunjang pemenuhan kebutuhan daerah dalam melaksanakan pembangunan dan peningkatan pelayanan terhadap masyarakat secara mandiri dan tidak bergantung kepada pemerintah pusat. Oleh karena itu pemerintah daerah dalam hal ini Badan Pajak dan Retribusi Daerдах DKI Jakarta diharapkan dapat mengoptimalkan penerimaan PBB-P2 tersebut.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Hak cipta milik IBI RKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.

2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.

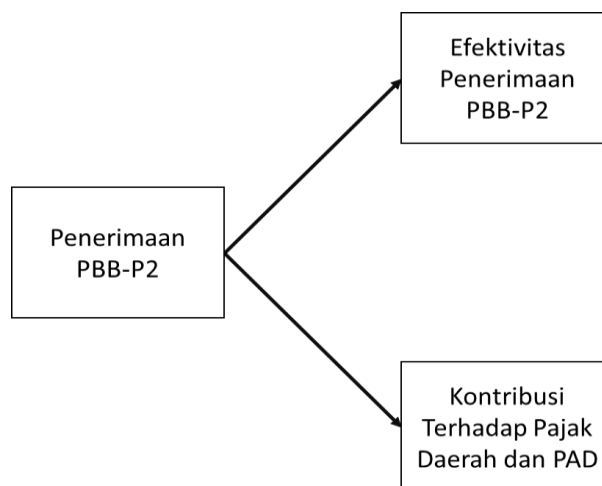
Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie



Pada dasarnya setiap daerah telah menargetkan penerimaan pajak khususnya PBB-P2 setiap tahun. Begitu juga dengan Pajak Daerah dan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Tetapi pada kenyataannya target tersebut seringkali tidak berhasil terpenuhi. Setelah pendaerahan PBB-P2 diharapkan penerimaan Pajak Daerah dan PAD dapat mencapai target realisasi yang ditetapkan.

Efektifitas merupakan elemen utama dari pengukuran kinerja pada unit-unit pemerintah. Kegiatan operasional dapat dikatakan efektif apabila proses kegiatan mencapai tujuan dan sasaran akhir kebijakan. Jika semakin besar output yang dihasilkan terhadap pencapaian tujuan atau sasaran atau target yang telah ditentukan, maka semakin efektif proses kerja suatu unit organisasi.

Untuk mengetahui keefektifan dari penerimaan dan kontribusi PBB-P2 dalam rangka meningkatkan pendapatan dan kemajuan daerah, maka bahan analisis yang akan diteliti penulis adalah jumlah realisasi penerimaan PBB-P2 DKI Jakarta dan target penerimaan PBB-P2 DKI Jakarta . Dari hasil efektivitas ini akan diteliti juga kontribusi PBB-P2 terhadap realisasi penerimaan Pajak Daerah dan realisasi PAD DKI Jakarta.



Gambar 1.1
Skema Kerangka Pemikiran

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.