

BAB III

PEMBAHASAN

3.1 Gambaran Umum Pajak

3.1.1 Pengertian Pajak

Membahas mengenai perpajakan tidak terlepas mengenai pengertian pajak itu sendiri. Berikut beberapa pengertian pajak menurut beberapa ahli:

1. Undang-Undang No.28 Tahun 2007 Pasal 1 Tentang Perpajakan.

Menurut undang-undang tersebut, pajak adalah sebuah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh setiap orang ataupun badan yang memiliki sifat memaksa, tetapi tetap berdasarkan dengan Undang-Undang dan tidak mendapat imblaan secara langsung serta digunakan guna kebutuhan negara dan kemakmuran rakyat.

2. Andriani dalam buku Waluyo dan Wirawan yang berjudul “Perpajakan Indonesia” (2003).

Menurut Andriani, pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan, dengan tidak mendapatkan prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.

3. Rochmat Soemitro dalam bukunya Mardiasmo (2011 : 1)

Pajak adalah iuran rakyat kepada kas Negara berdasarkan Undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontra Prestasi) yang langsung dapat

ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

Berdasarkan pengertian-pengertian di atas, dapat disimpulkan bahwa ciri-ciri yang melekat pada pengertian pajak:

1. Pajak dipunggut berdasarkan undang-undang serta aturan pelaksanaannya yang bersifat dapat dipaksakan (bersifat yuridis).
2. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi atau jasa timbal individual oleh pemerintah.
3. Pajak dipunggut oleh negara, baik Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah. Pajak dipergunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum pemerintah.

3.1.2 Fungsi Pajak

Pajak merupakan sumber penerimaan Negara yang mempunyai dua fungsi (Mardiasmo, 2011 : 1), yaitu :

1. Fungsi anggaran (*budgetair*)
Pajak sebagai sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya.
2. Fungsi mengatur (*regulerend*)
Pajak sebagai alat pengatur atau melaksanakan pemerintah dalam bidang sosial ekonomi.

3.1.3 Asas Pemungutan Pajak

Dalam memunggut pajak, dikenal beberapa asas pemungutan pajak (Mardiasmo, 2011:1) yaitu:

1. Asas Domisili (Asas Tempat Tinggal).

Negara berhak mengenakan pajak atas seluruh penghasilan wajib pajak yang bertempat tinggal di wilayahnya, baik penghasilan yang berasal dari dalam maupun dari luar negeri. Asas ini berlaku untuk wajib pajak dalam negeri.

2. Asas Sumber

Negara berhak mengenakan pajak atas penghasilan yang bersumber di wilayahnya tanpa memperhatikan tempat tinggal wajib pajak.

3. Asas Kebangsaan

Pengenaan pajak dihubungkan dengan kebangsaan suatu negara.

3.1.4 Sistem Pemungutan Pajak

Menurut Mardiasmo (2012:7) terdapat tiga sistem pemungutan pajak yaitu:

1. *Official Assessment System*

Official Assessment System adalah suatu system pemungutan yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak. Ciri-cirinya:

- a. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada fiskus.
- b. Wajib Pajak bersifat pasif.
- c. Utang pajak timbul setelah dikeluarkan surat ketetapan pajak oleh fiskus.

2. *Self Assessment System*

Self Assessment System adalah suatu system pemungutan pajak yang member wewenang kepada Wajib Pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang. Ciri-cirinya:

- a. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada Wajib Pajak sendiri.
- b. Wajib Pajak aktif, mulai dari menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri pajak yang terutang.
- c. Fiskus tidak ikut campur dan hanya mengawasi.

3. *With Holding System*

With Holding System adalah suatu sistem pemungutan yang memberi wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiskus dan bukan Wajib Pajak yang bersangkutan) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak. Ciri-cirinya yaitu wewenang menentukan besarnya pajak yang terutang ada pada pihak ketiga, pihak selain fiskus dan Wajib Pajak.

3.1.5 Pengelompokan Pajak

2. Pajak Pusat

Pajak Pusat adalah pajak yang dipungut oleh Pemerintah Pusat dan dipergunakan untuk membiayai rumah tangga negara.

2. Pajak Daerah

Pajak Daerah adalah pajak-pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah yang diatur berdasarkan peraturan daerah masing-masing dan hasil pemungutannya digunakan untuk pembiayaan rumahtangga daerah. (Bambang Kesit, 2005). Sedangkan menurut Undang-Undang No 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagaimana diubah terakhir dengan Undang-Undang No 28 Tahun 2009, pajak daerah adalah iuran wajib yang dilakukan oleh daerah kepada orang pribadi atau badan tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan daerah. Dengan demikian, pajak daerah merupakan pajak yang ditetapkan oleh pemerintah daerah dengan peraturan daerah, yang wewenang pemungutannya dilaksanakan oleh pemerintah daerah dan hasilnya digunakan untuk membiayai pengeluaran pemerintah daerah dalam

melaksanakan penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan di daerah.

Pemerintah daerah di Indonesia terbagi menjadi dua, yaitu pemerintah provinsi dan pemerintah kabupaten/kota, yang diberi kewenangan untuk melaksanakan otonomi daerah, maka pajak daerah di Indonesia juga dibagi dua, yaitu pajak provinsi dan pajak kabupaten/kota. Jenis pajak daerah yang diatur dalam Undang-Undang No 28 Tahun 2009, yaitu:

1. Pajak Provinsi, yang terdiri dari lima jenis pajak, yaitu:
 - a. Pajak Kendaraan Bermotor;
 - b. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor;
 - c. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor;
 - d. Pajak Air Permukaan;
 - e. Pajak Rokok.
2. Pajak Kabupaten/Kota, yang terdiri dari sebelas jenis pajak, yaitu:
 - a. Pajak Hotel;
 - b. Pajak Restoran;
 - c. Pajak Hiburan;
 - d. Pajak Reklame;
 - e. Pajak Penerangan Jalan;
 - f. Pajak Bukan Mineral Logam dan Batuan;
 - g. Pajak Parkir;
 - h. Pajak Air Tanah;
 - i. Pajak SarangBurung Walet;
 - j. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
 - k. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

Daerah dilarang memungut pajak selain jenis pajak daerah di atas. Jenis pajak provinsi, kabupaten/kota dapat tidak dipungut apabila potensinya kurang memadai dan/atau dapat

disesuaikan dengan kebijakan daerah yang ditetapkan dengan peraturan daerah.

3.2 Gambaran Umum Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2)

3.2.1 Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan

Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang bersifat kebendaan, dalam arti besarnya pajak yang terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi dan atau bangunan. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah daerah. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan atau laut. (Mardiasmo, 2016: 381)

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai dan atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. (Undang-Undang No.28 Tahun 2009).

3.2.2 Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2)

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pengenaannya didasarkan pada Undang-Undang No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 12 Tahun 1994. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) awalnya merupakan Pajak Pusat yang alokasi penerimaannya dialokasikan ke daerah-daerah dengan proporsi tertentu. Namun demikian dalam perkembangannya PBB sektor Perdesaan dan Perkotaan menjadi Pajak Daerah yang diatur dalam Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) Pasal 77 sampai dengan Pasal 84.

3.2.3 Objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2)

Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai dan/ atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah daerah. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut. (Diaz Priantara, 2016: 591). Menurut Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 Pasal 77 ayat 2 yang termasuk dalam pengertian bangunan adalah:

- a. Jalan lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya, yang merupakan suatu kesatuan dengan komplek 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, gas dan pipa minyak; dan
- i. Menara.

3.2.4 Bukan Objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2)

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

- a. Digunakan oleh pemerintah dan daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan.

- b. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan.
- c. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau sejenisnya.
- d. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak.
- e. Digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
- f. Digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan.

3.2.5 Subjek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2)

Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan atau memperoleh manfaat atas bumi, dan atau memiliki, menguasai, dan atau memperoleh manfaat atas bangunan. (Waluyo, 2013: 216)

3.2.6 Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah NJOP yang mempunyai pengertian yaitu harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat nilai jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau nilai jual objek pajak pengganti. (Anastasia dan Lilis, 2014: 750). Berdasarkan pengertian NJOP tersebut terdapat tiga pendekatan penilaian yang dapat dilakukan untuk menentukan besarnya nilai NJOP yaitu:

1. Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*)
2. Pendekatan Biaya (*Cost Approach*)

3. Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*)

3.2.7 Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)

NJOPTKP adalah batas NJOP atas bumi dan/atau bangunan yang tidak kena pajak. (Anastasia dan Lilis, 2014: 753). Besarnya NJOPTKP untuk setiap daerah Kabupaten/Kota paling rendah Rp 10.000.000,- dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Setiap Wajib Pajak memperoleh pengurangan NJOPTKP sebanyak satu kali dalam satu Tahun Pajak.
2. Apabila Wajib Pajak mempunyai beberapa Objek Pajak, maka yang mendapatkan pengurangan NJOPTKP hanya satu Objek Pajak yang nilainya terbesar dan tidak bisa digabungkan dengan Objek Pajak lainnya.

3.2.8 Dasar Pengenaan PBB-P2

Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah NJOP. Besarnya NJOP sebagaimana dimaksud ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya. Penetapan besarnya NJOP sebagaimana dimaksud dilakukan oleh Kepala Daerah.

3.3. Tahapan Pendataan Objek PBB-P2

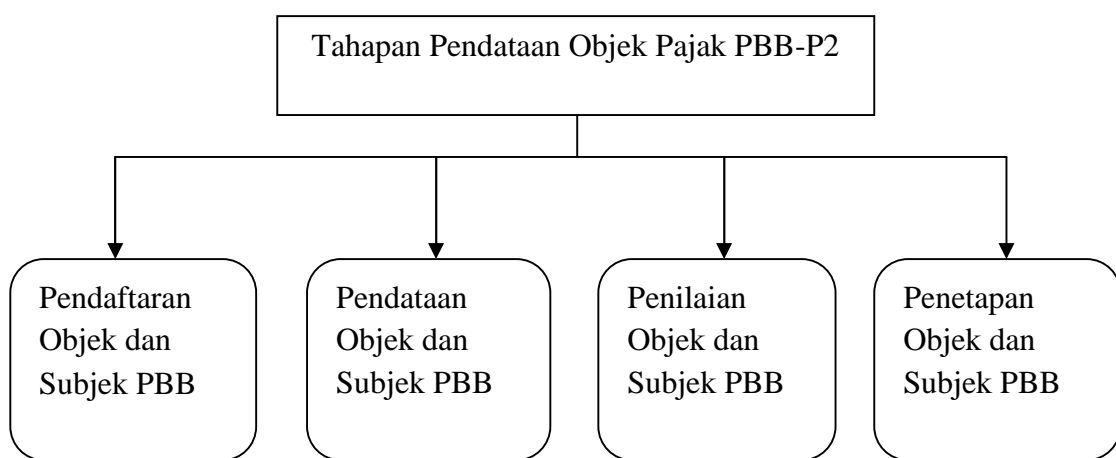
1. Pendaftaran adalah serangkaian kegiatan untuk menghimpun informasi secara komprehensif terkait objek dan subjek PBB-P2 dengan cara mengisi formulir isian tertentu;
2. Pendataan adalah semua kegiatan yang ditujukan untuk memperoleh, mengumpulkan, melengkapi dan menatausahakan data objek dan subjek PBB-P2 sebagai salah satu bahan yang digunakan dalam menetapkan besarnya PBB-P2 terutang;
3. Penilaian objek PBB-P2 adalah kegiatan guna menentukan nilai ekonomis atas suatu properti pada saat tertentu atau NJOP yang akan dijadikan dasar pengenaan pajak, dengan menggunakan pendekatan

data pasar, pendekatan biaya, dan pendekatan kapitalisasi pendapatan dalam bentuk pendapat tertulis;

4. Penetapan adalah kegiatan yang dilakukan oleh fiskus untuk menentukan besaran pajak terutang antara lain: Penetapan NJOP, SPPT, SKPD, dan Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar (SKPDLB).

Gambar 3.1

Tahapan Pendataan Objek PBB-P2



Sumber : Badan Keuangan Daerah Kendal Tahun 2017

3.3.1 Pendaftaran

Pada prinsipnya setiap wajib pajak yang telah memenuhi persyaratan subjektif dan objektif sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan, wajib melakukan pendaftaran pada kantor pengelola Pajak Daerah yang wilayah kerjanya meliputi tempat tinggal (bagi Wajib Pajak Orang Pribadi) atau tempat kedudukan (bagi Wajib Pajak Badan).

Persyaratan subjektif pada PBB-P2 adalah orang pribadi/badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, 20 Pedoman Umum Pengelolaan PBB-P2 menguasai dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.

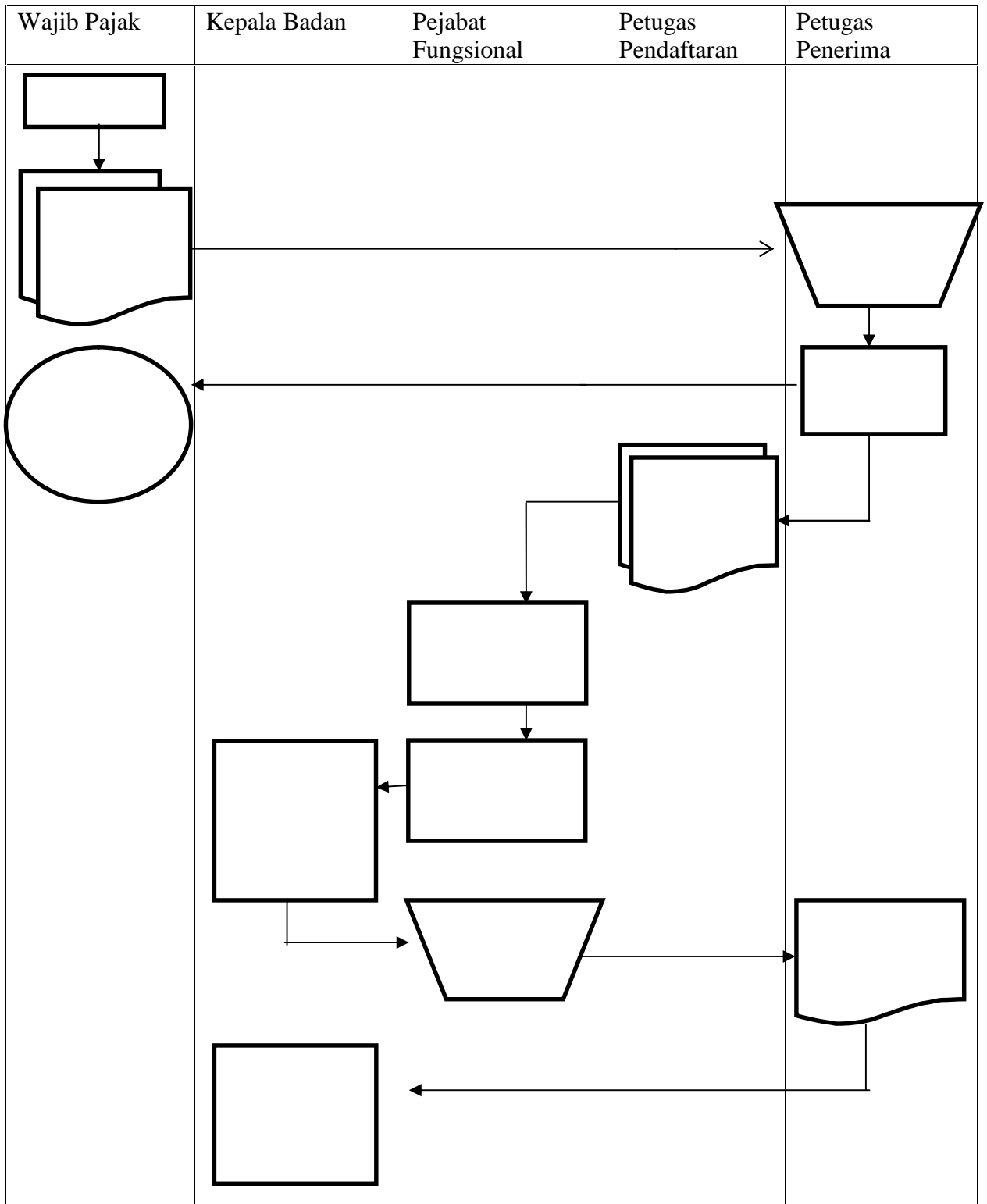
Persyaratan objektif pada pendaftaran objek pajak menjadi faktor yang dominan dalam pengelolaan PBB-P2. Dalam UU No.

28 Tahun 2009, Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) digunakan oleh wajib pajak untuk melaporkan atau mendaftarkan data subjek dan objek PBB-P2. Tata cara pelaporan atau pendaftaran data subjek dan objek PBB-P2 secara khusus tidak diatur dalam UU No. 28 Tahun 2009.

Adapun hal yang terkait dengan kegiatan pendaftaran antara lain :

1. Pendaftaran objek PBB-P2 dilakukan oleh wajib pajak dengan cara mengisi SPOP;
2. SPOP diisi dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditandatangani dan disampaikan ke Badan Keuangan Daerah yang wilayah kerjanya meliputi letak objek pajak, selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal diterimanya SPOP oleh Subjek Pajak atau kuasanya;
3. Formulir SPOP disediakan dan dapat diperoleh di Badan Keuangan Daerah atau di tempat-tempat lain yang ditunjuk;
4. Setiap petugas yang melaksanakan kegiatan pendaftaran, pendataan, dan penilaian objek dan subjek PBB-P2 dalam rangka pembentukan dan/atau pemeliharaan basis data, wajib merahasiakan segala sesuatu yang diketahuinya atau yang diberitahukan oleh wajib pajak;
5. Dalam melakukan kegiatan pendaftaran, pendataan, dan penilaian objek dan subjek PBB P2, Badan Keuangan Daerah dapat bekerja sama dengan kantor pertanahan, dan/atau instansi lain yang terkait;
6. Biaya pelaksanaan pendaftaran, pendataan, dan penilaian objek dan subjek PBB-P2 dibebankan pada APBD kabupaten/kota;
7. Tata cara pertanggungjawaban dan pengawasan keuangan sebagai pelaksanaan kegiatan di atas ditentukan oleh masing-masing pemda sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Gambar 3.2
Alur Prosedur kegiatan pelayanan pendaftaran pada Bakeuda Kendal



Sumber : Badan Keuangan Daerah Kendal Tahun 2017

Prosedur umum kegiatan pelayanan pendaftaran pada Badan Keuangan Daerah Kendal dapat dilihat sebagai berikut:

1. Wajib pajak mengajukan permohonan pendaftaran objek pajak baru ke Badan Keuangan Daerah Kendal;
2. Petugas penerima berkas meneliti kelengkapan persyaratan permohonan pendaftaran objek pajak baru. Dalam hal berkas permohonan pendaftaran sudah lengkap, petugas akan memberikan Bukti Penerimaan Surat (BPS) kepada wajib pajak, dan meneruskan kepada petugas pendaftaran;
3. Petugas pendaftaran meneruskan berkas permohonan pendaftaran kepada Pejabat Fungsional Penilai untuk dilakukan penelitian kantor dan/atau penelitian lapangan;
4. Pejabat Fungsional Penilai menerima berkas permohonan pendaftaran, melakukan penelitian kantor dan/atau penelitian lapangan, dan membuat konsep berita acara penelitian;
5. Pejabat yang menangani pendaftaran mempelajari dan memaraf konsep berita acara penelitian, kemudian menyampaikan kepada pejabat terkait yang berwenang menetapkan berita acara penelitian;
6. Pejabat terkait mereview, menetapkan dan menandatangani berita acara penelitian, kemudian menyampaikan kepada pejabat yang menangani pemutakhiran data dan selanjutnya menugaskan petugas terkait untuk melakukan proses tersebut;
7. Petugas terkait melakukan pemutakhiran data, perekaman data SPOP/LSPOP, mencetak Daftar Hasil Rekaman (DHR), melakukan pencocokan antara SPOP/LSPOP dan DHR, dan men-generate produk keluaran (*spooling* SPPT, DHKP dan STTS) serta meneruskan berkas permohonan pendaftaran kepada pejabat terkait untuk dicetak dalam bentuk konsep produk hukum;

8. Pejabat terkait menyetujui dan memaraf konsep produk hukum, kemudian menyampaikan kepada Kepala Badan Keuangan Daerah atau pejabat lainnya yang ditunjuk; dan
9. Kepala Badan Keuangan Daerah atau pejabat lainnya yang ditunjuk mereview, menetapkan, dan menandatangani produk hukum.

3.3.2 Pendataan

1. Alternatif Pendataan

Pendataan merupakan upaya dari pemda untuk menginventarisasi objek dan wajib pajak. Pendataan objek dan subjek PBB-P2 dilaksanakan oleh Badan Keuangan Daerah dengan menggunakan formulir SPOP/LSPOP dan dilakukan sekurang-kurangnya untuk satu wilayah administrasi desa/kelurahan, dengan menggunakan/memilih salah satu dari empat alternatif sebagai berikut:

Pendataan dengan penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP.

Pendataan dengan alternatif ini hanya dapat dilaksanakan pada daerah/wilayah yang pada umumnya belum/tidak mempunyai peta, merupakan daerah terpencil, atau mempunyai potensi PBB relatif kecil. Pelaksanaannya dilakukan sebagai berikut:

1. Penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP perorangan.

Penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP secara perorangan dilakukan dengan menyebarkan SPOP langsung kepada subjek pajak atau kuasanya dengan berpedoman pada sket/peta blok yang telah ada. (Darwin, 2013: 21).

2. Penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP kolektif.

Untuk daerah yang potensi PBB relatif lebih kecil, namun cakupan wilayah dan objek pajaknya luas, dapat digunakan alternatif pendataan dengan penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP Kolektif. Dengan alternatif ini, SPOP disebarakan melalui aparat desa/kelurahan setelah terlebih dahulu membuat sket/peta blok. (Darwin, 2013: 21).

2. Metode Pendataan

Metode pendataan dengan penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP ini sangat dipengaruhi oleh kemampuan penguasaan wilayah dari petugas. Untuk menghindari kelemahan alternatif ini (rendahnya tingkat akurasi data) sangat ditekankan kemampuan penguasaan wilayah bagi petugas yang bertanggung jawab.

a. Pendataan dengan identifikasi objek pajak

Pendataan dengan alternatif ini dapat dilaksanakan pada daerah/wilayah yang sudah mempunyai peta garis/peta foto yang dapat menentukan posisi relatif objek pajak tetapi tidak mempunyai data administrasi pembukuan PBB -P2.

b. Pendataan dengan verifikasi data objek pajak.

Pendataan ini dapat dilaksanakan pada daerah/wilayah yang sudah mempunyai peta garis/peta foto dan sudah mempunyai data administrasi pembukuan PBB-P2 secara lengkap.

c. Pendataan dengan pengukuran bidang objek pajak.

Alternatif ini dapat dilaksanakan pada daerah/wilayah yang hanya mempunyai sket peta desa/kelurahan (misalnya dari Badan Pusat Statistik atau instansi lain) dan/ atau peta garis/peta foto tetapi belum

dapat digunakan untuk menentukan posisi relatif objek pajak.

3.3.3 Penilaian

Dalam menentukan NJOP sebagai dasar pengenaan PBB-P2, dilakukan kegiatan penilaian. Berdasarkan UU 28/2009, NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual-beli yang terjadi secara wajar, dan apabila tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti. NJOP meliputi nilai jual permukaan bumi (tanah, perairan pedalaman, serta laut wilayah Kabupaten/Kota) dan/atau bangunan yang melekat di atasnya.

1. Jenis-Jenis Objek Pajak

Dalam rangka penilaian, perlu diketahui klasifikasi objek pajak terlebih dahulu yang mempengaruhi cara dan metode penilaian, yaitu:

1. Objek Pajak Umum

Objek pajak umum adalah objek pajak yang memiliki konstruksi umum dengan keluasan tanah berdasarkan kriteria-kriteria tertentu. Objek pajak umum terdiri atas:

1. Objek Pajak Standar

Objek pajak standar adalah objek-objek pajak yang memenuhi kriteria-kriteria sebagai berikut:

Tanah : < 10.000 m²

Bangunan : Jumlah lantai < 4

Luas bangunan: < 1.000 m²

2. Objek Pajak Non Standar

Objek pajak non standar adalah objek-objek pajak yang memenuhi salah satu dari kriteria-kriteria sebagai berikut:

Tanah : > 10.000 m²

Bangunan : Jumlah lantai > 4

Luas bangunan: > 1.000 m²

2. Objek Pajak Khusus

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

2. Cara Penilaian

Mengingat jumlah objek pajak yang sangat banyak sedangkan jumlah tenaga penilai dan waktu penilaian dilakukan yang tersedia sangat terbatas, maka pelaksanaan dengan dua cara, yaitu:

a. Penilaian Massal

Dalam sistem ini NJOP bumi dihitung berdasarkan NIR yang terdapat pada setiap ZNT, sedangkan NJOP bangunan dihitung berdasarkan DBKB. Perhitungan penilaian massal dilakukan terhadap objek pajak dengan menggunakan program komputer konstruksi umum (*Computer Assisted Valuation/CAV*).

b. Penilaian Individual

Penilaian Individual diterapkan untuk objek pajak dengan kriteria:

1. Luasan Objek Pajak:

- a. Luas tanah > 10.000 M²;
- b. Jumlah lantai > 4 lantai; atau
- c. Luas bangunan > 1.000 M².

2. Objek Pajak yang nilainya sama dengan atau lebih besar dari Rp.1.000.000.000,00.

3. Objek Pajak khusus.

Pelaksanaan pendaftaran dilakukan dengan menggunakan SPOP dan LSPOP, sedangkan untuk data-

data tambahan dengan menggunakan LKOK ataupun dengan lembar catatan lain untuk menampung informasi tambahan sesuai keperluan penilaian masing-masing Objek Pajak.

3.3.4 Penetapan

Sesuai Pasal 79 UU 28/2009, dasar pengenaan PBB-P2 adalah NJOP. NJOP ditetapkan dengan Keputusan Kepala Daerah. Besarnya NJOP ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun.

Terhadap Objek pajak PBB-P2 yang tidak bersifat khusus, NJOP ditentukan berdasarkan nilai indikasi rata-rata yang diperoleh dari hasil penilaian secara massal. Penetapan NJOP berupa tanah adalah sebesar nilai konversi setiap NIR ke dalam klasifikasi, penggolongan dan ketentuan nilai jual permukaan bumi (tanah). Sedangkan NJOP berupa bangunan adalah sebesar nilai konversi biaya pembangunan baru setiap jenis bangunan setelah dikurangi penyusutan fisik berdasarkan metode penilaian ke dalam klasifikasi, penggolongan, dan ketentuan nilai jual bangunan. Sedangkan objek pajak tertentu yang bersifat khusus, NJOP dapat ditentukan berdasarkan nilai pasar yang dilakukan oleh pejabat fungsional penilai secara individual. NJOP Bumi dijumlahkan dengan NJOP Bangunan merupakan NJOP total.

3.4 Tinjauan terhadap Sistem Pendataan PBB-P2

3.4.1 Penjelasan Tentang Sistem Pendataan

Pendataan objek PBB dilakukan karena data grafis pada peta desa, peta garis, dan peta foto mengalami banyak perubahan, seperti batas desa, kelurahan, batas persil atau bidang objek pajak. Sistem pendataan Objek Pajak dapat dilakukan dengan 4 alternatif:

1. Penyebaran SPOP (Surat Pemberitahuan Objek Pajak)

Sistem ini hanya dilakukan pada daerah/wilayah yang tidak/belum mempunyai peta, terpencil, dan mempunyai potensi PBB yang relatif kecil.

2. Identifikasi Objek Pajak

Sistem ini dilakukan pada daerah/wilayah yang sudah memiliki peta garis/peta foto yang dapat menentukan posisi relatif objek pajak, namun tidak mempunyai data administrasi pembukuan PBB-P2 hasil pendataan 3 tahun terakhir.

3. Verifikasi Objek Pajak

Sistem ini dilakukan pada daerah/wilayah yang sudah memiliki garis/foto peta dan sudah mempunyai data administrasi pembukuan PBB-P2 hasil pendataan 3 tahun terakhir.

4. Pengukuran Bidang Objek Pajak

Sistem ini dilakukan pada daerah/wilayah yang hanya memiliki sket desa/kelurahan sehingga belum dapat digunakan untuk menentukan posisi relatif objek pajak, namun letaknya strategis dan mempunyai potensi PBB yang pesat.

3.4.2 Sistem Pendataan yang digunakan Badan Keuangan Daerah pada 2016

Badan Keuangan Daerah Kendal pada tahun 2016 telah melakukan kegiatan pendataan dan penilaian objek dan subjek Pajak Bumi dan Bangunan dalam rangka menyediakan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang berkualitas di tahun mendatang. Hal tersebut terus diantisipasi terhadap perkembangan dan pertumbuhan wilayah perkotaan daerah Kabupaten Kendal. Badan Keuangan Daerah Kendal telah memiliki basis data SISMIOP (Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak) sejak beralihnya PBB-P2 sebagai pajak daerah pada tahun 2014.

Kabupaten Kendal merupakan salah satu daerah kecil di Indonesia yang mempunyai pertumbuhan ekonomi serta

perkembangan perkotaannya tidak begitu pesat. Wilayah perdesaannya lebih luas dibandingkan perkotaan. Jumlah Populasi pendudukannya tidak terlalu besar. Namun seiring dengan perkembangan modernisasi, pertumbuhan ekonomi meningkat dan masyarakatnya mulai berkembang sehingga perubahan dan peralihan kepemilikan, peruntukan tanah dan bangunan meningkat.

Atas pertimbangan diatas maka alternatif kegiatan yang dipilih adalah pendataan dengan Pengukuran Objek Pajak. Disamping memperbaiki/memutakhir data sesuai dengan kondisi di lapangan, melalui kegiatan ini juga dapat meningkatkan kualitas NJOP-PBB dan meningkatkan penghasilan pajak daerah bagian PBB sehingga dapat menambah Pendapatan Asli Daerah Kendal.

3.4.3 Lokasi Kegiatan Pendataan dengan Pengukuran

Tabel 3.1
Lokasi Pengukuran Objek Pajak

No	Kecamatan	Kelurahan
1	Kendal	Jetis
2		Ketapang
3		Langenharjo

Sumber: Badan Keuangan Daerah Kendal Tahun 2017

Pelaksanaan pendataan dengan pengukuran objek pajak di desa-desa yang direncanakan, telah memiliki administrasi pembukuan Pajak Bumi dan Bangunan hasil SISMIOP.

3.4.4 Data Rencana Capaian Objek PBB-P2 2016

Tabel 3.2
Rencana Capaian Objek PBB-P2 2016

No	Kelurahan	Objek Pajak		Luas (m ²)	
		Sebelum	Rencana	Bumi	Bangunan
1	Jetis	611	900	508.902	6.189
2	Ketapang	1.493	1.950	1.321.470	51.601
3	Langenharjo	2668	3.200	1.206.908	131.541

Sumber: Badan Keuangan Daerah Kendal Tahun 2017

Dari gambaran tersebut, diharapkan rencana capaiannya tercapai agar dapat meningkatkan kualitas NJOP PBB-P2.

3.4.5 Data Rencana Kenaikan Jumlah Objek Pajak Sebelum Pengukuran

Sebagaimana telah dikemukakan sebelumnya, bahwa yang menjadi sasaran pendataan melalui pengukuran objek pajak di Kabupaten Kendal pada tahun 2016 adalah 3 Desa di Kecamatan Kota Kendal.

Adapun perincian dan rencana peningkatan jumlah objek pajak yang menjadi sasaran pengukuran adalah sebagai berikut:

Tabel 3.3
Rencana Kenaikan Objek Pajak sebelum pengukuran

No	Kelurahan	Objek Pajak		Luas (m ²)	
		Sebelum	Rencana	Bumi	Bangunan
1	Jetis	611	900	508.902	6.189
2	Ketapang	1.493	1.950	1.321.470	51.601
3	Langenharjo	2668	3.200	1.206.908	131.541

Sumber: Badan Keuangan Daerah Kendal Tahun 2017

Tabel 3.4
Pokok Ketetapan sebelum pengukuran

No	Kelurahan	Pokok Ketetapan
1	Jetis	Rp. 27.886.026
2	Ketapang	Rp. 134.865.791
3	Langenharjo	Rp. 195.357.292

Sumber: Badan Keuangan Daerah Kendal Tahun 2017

Dari tabel diatas dapat diketahui jumlah Objek Pajak sebelum pendataan berkisar 4.772 : Target atau rencana pencapaian Objek Pajak 6.050 : Luas Bumi 3.037.280 : Luas Bangunan 189.331 : dan jumlah pokok ketetapan PBB-P2 sebesar Rp. 358.109.109.

3.4.6 Data Kenaikan Jumlah Objek Pajak Setelah Pengukuran

Tabel 3.5
Realisasi Objek Pajak Setelah Pengukuran

No	Kelurahan	Objek Pajak	
		Sebelum	Setelah
1	Jetis	611	985
2	Ketapang	1.493	2.017
3	Langenharjo	2668	3.692

Sumber: Badan Keuangan Daerah Kendal Tahun 2017

Tabel 3.6
Realisasi Bumi dan Bangunan Setelah Pengukuran

No	Kelurahan	Bumi (m2)		Bangunan (m2)	
		Sebelum	Setelah	Sebelum	Setelah
1	Jetis	508.902	523.556	6.189	34.294
2	Ketapang	1.321.470	1.302.629	51.601	108.327
3	Langenharjo	1.206.908	1.264.223	131.541	223.778

Sumber: Badan Keuangan Daerah Kendal Tahun 2017

Tabel 3.7
Realisasi Pokok Ketetapan Setelah Pengukuran

No	Kelurahan	Sebelum	Setelah
1	Jetis	Rp. 27.886.026	Rp. 40.775.937
2	Ketapang	Rp. 134.865.791	Rp. 162.681.248
3	Langenharjo	Rp. 195.357.292	Rp. 275.919.411

Sumber: Badan Keuangan Daerah Kendal Tahun 2017

Setelah dilakukan pendataan jumlah objek pajak yang tercapai adalah 6.694: Luas Bumi 3.052.280: Luas Bangunan 336.399: dengan Pokok Ketetapan PBB sebesar Rp. 479.376.596.

Dari perbandingan sebelum dan setelah pendataan pengukuran, dapat diketahui bahwa telah mencapai target yang direncanakan. Hal ini dapat dilihat dari peningkatan data angka dari

jumlah objek pajak, Luas Bumi, Luas Bangunan, dan Pokok Ketetapan.

Dari data tersebut diatas juga dapat disimpulkan bahwa sistem pendataan dengan pengukuran bidang objek pajak dapat dilakukan dengan baik, sehingga dapat menambah Pendapatan Asli Daerah dalam hal pajak bumi dan bangunan.

Dari hasil penelitian penulis akan membahas tujuan dari penelitian yang disebutkan pada Bab I :

1. Untuk mengetahui sistem pendataan objek Pajak Bumi dan Bangunan pada Badan Keuangan Daerah Kendal. Sistem pendataan Objek Pajak Bumi dan Bangunan yang digunakan pada Badan Keuangan Daerah Kendal dalam hal judul yang dibahas penulis adalah Pendataan dengan Pengukuran. Karena diketahui dengan sistem ini PAD lebih meningkat.
2. Mengetahui masalah-masalah apa saja yang dihadapi oleh fiskus di dalam melaksanakan sistem pendataan objek Pajak Bumi dan Bangunan. Sistem pendataan objek Pajak Bumi dan Bangunan sulit dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku karena beberapa hal yaitu :
 - a. Masih ada tanah yang tidak jelas siapa pemilik dari tanah tersebut. Apabila pihak Fiskus telah mengeluarkan SPPT (surat Pemberitahuan Pajak Terhutang), maka siapa yang akan membayar pajak terhutang atas lokasi tanah yang telah dikenakan pajak tersebut tidak jelas juga. Sehingga akan menimbulkan pajak yang tertunda dan mengurangi pendapatan daerah. Maka sebaiknya pihak fiskus perlu untuk membuat suatu papan pemberitahuan akan menyita tanah lokasi apabila pemilik tanah tersebut tidak melapor ke Kantor Pelayanan PBB-P2.
 - b. Didalam pelaksanaan pendataan ke lokasi kelurahan, para fiskus dibantu oleh Kepala Lurah setempat. Kendala yang

sering dihadapi yaitu pada saat fiskus ingin mendata lokasi, wajib pajak yang bersangkutan tidak berada di tempat atau berdomisili di daerah lain. Sehingga informasi yang dibutuhkan oleh fiskus tidak sepenuhnya terpenuhi. Namun sebagai perwakilan, fiskus dapat menanyakan kepada pihak kelurahan yang bersangkutan dengan tidak dapat memberikan informasi yang akurat.

- c. Hal lain yang dihadapi fiskus yaitu adanya sengketa lahan yang terdapat di lokasi yang disebabkan oleh hibah, jual beli, maupun warisan yang belum terselesaikan dengan baik .
 - d. Karena daerah pengukuran merupakan daerah padat penduduk sehingga banyak tanah dan bangunan yang tidak teridentifikasi.
2. Mengetahui masalah-masalah apa saja yang dihadapi oleh wajib pajak di dalam melaksanakan sistem pendataan objek Pajak Bumi dan Bangunan:
- a. Wajib Pajak belum memahami alur pendataan objek pajak PBB-P2 yang benar.
 - b. Dalam melakukan pendaftaran objek baru, wajib pajak kesulitan mengisi SPOP, LSOP, dan kurang melengkapi berkas yang disyaratkan.
 - c. Ketidaksiuaian data dari petugas dengan keadaan yang terjadi di lapangan mengakibatkan wajib pajak mengalami kesulitan administrasi.

3.4.7 Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Sistem Pendataan Objek PBB-P2

Pelaksanaan pendataan Objek PBB dipengaruhi oleh beberapa faktor terutama yang berhubungan dengan program SISMIOP (Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak). Berdasarkan Keputusan DJP No. Kep.-31/PJ.06/1994 ditetapkan bahwa SISMIOP tersebut terdiri dari 5 subsistem dan 5 unsur pokok. Namun dalam

kaitannya dengan pelaksanaan sistem pendataan, perlu diketahui sejauh mana hubungannya dan juga pengaruhnya dalam penetapan jumlah pajak. Kelima subsistem SISMIOP, yaitu :

1. Manajemen Basis Data

Dalam hubungannya dengan sistem pendataan meliputi hal bagaimana memproses data awal secara efektif sehingga dapat memenuhi sasaran yaitu memengaruhi peningkatan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan.

2. Penilaian dan Pengenaan

Hubungannya dengan pelaksanaan sistem pendataan yaitu mencakup hal bagaimana mengelompokkan data yang ada untuk dinilai objek pajaknya sesuai dengan klasifikasi yang telah ditentukan sehingga tepat dalam penetapan jumlah pajak yang harus dibayar.

3. Produksi Alat Penagihan

Dalam hubungannya dengan sistem pendataan yaitu, bagaimana fiskus menata / menghasilkan data yang sebenarnya sesuai antara yang dilaporkan dengan keadaan di lapangan sehingga apabila terhambat pembayarannya. dapat dijadikan sebagai dasar penagihan yang dilampiri dengan surat lain yang berhubungan.

4. Pemantauan Penerimaan

Hubungannya dengan pendataan yaitu pihak pendataan perlu memantau pembayaran dan penerimaan PBB untuk mengetahui sejauh mana pelaksanaan pendataan tersebut telah berjalan dengan baik, sehingga wajib pajak berkenan melaksanakan kewajiban membayar pajak PBB sesuai dengan data Objek Pajak yang dimiliki yang telah ditetapkan berdasarkan klasifikasinya.

5. Perolehan dan Pemberian Informasi/Pelayanan Satu Tempat

Dalam hal perolehan dan pemberian informasi/pelayanan satu tempat hubungannya dengan sistem pendataan yaitu bagaimana pihak Fiskus mampu menunjukkan informasi data yang sebenarnya apabila diminta, atau memberikan pelayanan kepada wajib pajak yang membutuhkan agar wajib pajak bersedia melaporkan data objek pajaknya sehingga meringankan pekerjaan pendata dalam mencek data yang belum masuk ataupun data yang masuk maupun keluar.

Disamping itu 5 (lima) unsur pokok SISMIOP yang telah dikemukakan yang mempengaruhi sistem pendataan, yaitu:

a. Nomor Objek Pajak

Yaitu nomor yang dibuat sebagai identitas objek pajak untuk memudahkan dalam pengindentifikasian atau dalam membedakan objek pajak yang satu dengan objek pajak yang lain sehingga dalam system pendataannya tidak terjadi tumpang tindih.

b. Blok

Hubungannya dengan pendataan yaitu untuk memudahkan dalam pelaksanaan pendataan terhadap suatu objek pajak, baik itu dalam administrasi data maupun untuk mengontrol pelaksanaan pendataan di lapangan, maka setiap objek pajak harus dibatasi oleh suatu blok, diman satu blok tersebut dirancang untuk dapat menampung kira-kira 200 objek pajak atau luas sekitar 15 ha untuk sektor pedesaan dan 10 ha untuk sector perkotaan.

c. Zona Nilai Tanah (ZNT)

Hubungannya dengan system pandataan yaitu dalam hal pelaksanaannya, bahwa pendataan suatu wilayah objek pajak harus memperhatikan Zona Nilai Tanah (ZNT) sebagai zona geografis yang terdiri dari sekelompok objek pajak yang

mempunyai nilai indikasi rata-rata (NIR) sama, yang dibatasi oleh batas penguasaan / pemilikan objek pajak dalam satu wilayah administrasi pemerintah dalam satu desa / kelurahan.

d. Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB)

Pada dasarnya pelaksanaan pendataan berhubungan dengan proses penentuan klasifikasi suatu objek pajak baik itu bumi dan / atau bangunan sebagai dasar untuk menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dalam penetapan jumlah pajak. Untuk itu Fiskus atau petugas pendataan memerlukan suatu daftar biaya komponen bangunan (DBKB) untuk memudahkan perhitungan perkiraan nilai suatu bangunan berdasarkan biaya yang terdiri dari biaya komponen utama, biaya komponen material bangunan dan biaya komponen fasilitas bangunan.

e. Program Komputer

Dalam suatu proses kegiatan dibutuhkan suatu system rancangan yang efektif dan efisien sehingga memudahkan dalam proses pelaksanaan. Begitu juga dengan pelaksanaan pendataan dalam upaya untuk melaksanakan kegiatan SISMIOP diperlukan suatu sistem operasi komputer yang mampu mengintegrasikan kegiatan administrasi PBB-P2 mulai dari pembentukan basis data sampai dengan pelayanan kepada wajib pajak. Sejahal hal tersebut yakni kelima subsistem dan kelima unsur pokok dapat berjalan dengan baik maka usaha untuk melaksanakan sistem pendataan dapat juga berjalan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.