

BAB III

PEMBAHASAN

3.1 Teori Dasar Perpajakan

3.1.1 Pengertian Pajak

Bedasarkan Undang-Undang Ketentuan Umum Perpajakan Nomor 28 Tahun 2007, 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.

Pengertian pajak yang di kemukakan oleh Soemitro (1990: 5) :

Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat di paksakan) dengan tidak mendapatkan jasa timbal balik (kontrapretasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

Definisi tersebut disempurnakan menjadi :

Pajak adalah peralihan kekayaan dari pihak rakyat kepada kas negara untuk membiayai pengeluaran rutin dan “*surplus*”-nya digunakan untuk *public saving* yang merupakan sumber utama untuk membayai *public investment*.

Definisi pajak yang dikemukakan oleh Djajadiningrat yang di tulis oleh Resmi (2007: 1) :

Pajak sebagai suatu kewajiban menyerahkan sebagian dari kekayaan ke kas negara yang di sebabkan suatu keadaan, kejadian, dan perbuatan yang memberikan kedudukan tertentu, tetapi bukan sebagai hukuman, menurut peraturan yang di tetapkan pemerintah serta dapat dipaksakan, tetapi tidak ada jasa timbal balik dari negara secara langsung untuk memelihara kesejahteraan secara umum.

Dari pendapat para ahli yang telah di uraikan di atas mengenai pajak itu adalah:

- a. Pajak dipungut berdasarkan atau dengan kekuatan undang-undang serta aturan pelaksanaannya.
- b. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah.
- c. Pajak dipungut oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah
- d. Digunakan untuk membiayai kebutuhan pemerintah baik itu pengeluaran umum, pengeluaran rutin dan pembiayaan pembangunan dalam hal menjalankan pembangunan.

3.1.2 Fungsi Pajak

Pajak memiliki peranan yang sangat signifikan dalam kehidupan bernegara, khususnya pembangunan. Pajak merupakan sumber pendapatan negara dalam membiayai pengeluaran yang dibutuhkan, termasuk pengeluaran untuk pembangunan sehingga pajak mempunyai beberapa fungsi, antara lain :

a. Fungsi *Budgetair*

Pajak mempunyai fungsi *Budgetair*, artinya pajak merupakan salah satu sumber penerimaan pemerintah untuk membiayai pengeluaran baik rutin maupun pembangunan. Sebagai sumber keuangan negara, pemerintah mencoba memasukan uang sebanyak-banyaknya untuk kas negara. Upaya tersebut ditempuh dengan cara ekstensifikasi maupun intensifikasi pemungutan pajak melalui penyempunaan peraturan sebagai jenis pajak, seperti Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Pertambahan Nilai dan Barang Mewah (PPnBM), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dan lain lain.

b. Fungsi *Regularend*

Pajak mempunyai fungsi pengatur, artinya pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial dan

ekonomi serta mencapai tujuan-tujuan tertentu di luar bidang keuangan. Beberapa contoh fungsi pengatur adalah :

1. Pajak juga mengatur tentang pajak barang semakin tinggi harga barang dan bernilai maka semakin tinggi juga pajaknya hal ini dilakukan untuk mengatur konsumsi masyarakat dalam hal barang mahal.
2. Tarif Progresif juga di berlakukan agar sesetaraan penghasilan atau pendapatan semakin tinggi penghasilannya maka pajak yang dikenakan juga akan semakin tinggi.
3. Pemberlakuan *tax holiday* dimaksud untuk menarik investor untuk menanamkan modalnya di Indonesia.
4. Pajak dapat memberikan proteksi atau perlindungan terhadap barang produksi dari dalam negeri.
5. Tarif pajak ekspor 0 % dimaksudkan untuk pengusaha terdorong mengeksport hasil produksinya di pasar dunia sehingga dapat membesarkan devisa negara.

3.1.3 Asas Pengenaan Pajak

Menurut Resmi (2014: 10) azas pemungutan pajak yaitu :

a. Asas Domisili

Asas ini menyatakan bahwa negara berhak mengenakan pajak atas seluruh penghasilan wajib pajak yang bertempat tinggal di wilayahnya baik penghasilan yang berasal dari dalam maupun luar negeri. Setiap wajib pajak yang bertempat tinggal di wilayah Indonesia (wajib pajak dalam negeri) dikenakan pajak atas seluruh penghasilan yang diperolehnya baik di Indonesia maupun dari luar Indonesia.

b. Asas Sumber

Asas ini menyatakan bahwa negara berhak mengenakan pajak atas penghasilan yang bersumber di wilayahnya tanpa memperhatikan tempat tinggal wajib pajak.

c. Asas Kebangsaan

Asas ini menyatakan bahwa pengenaan pajak dihubungkan dengan kebangsaan suatu negara. Misalnya, pajak bangsa asing di Indonesia dikenakan atas setiap orang asing yang bukan berkebangsaan Indonesia, tetapi bertempat tinggal di Indonesia.

3.1.4 Sistem Pemungutan Pajak

Dalam dunia perpajakan dikenal beberapa sistem pemungutan pajak (*stelsel*). Menurut Resmi, (2014: 11) terdapat tiga sistem pemungutan pajak, antara lain :

a. *Official Assesment System*

Sistem pemungutan pajak yang memberi kewenangan aparatur perpajakan untuk menentukan sendiri jumlah pajak yang terhutang setiap tahunnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam sistem ini, inisiatif serta kegiatan menghitung dan memungut pajak sepenuhnya berada di tenaga aparatur perpajakan

b. *Self Assesment System*

Sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang wajib pajak dalam menentukan sendiri jumlah pajak yang terhutang setiap tahunnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku. Dalam sistem ini, inisiatif serta kegiatan menghitung dan memungut pajak sepenuhnya ada di tangan wajib pajak. Oleh karena itu, wajib pajak di percaya untuk :

1. menghitung sendiri pajak yang terhutang;
2. memperhitungkan sendiri pajak yang terhutang;
3. membayar sendiri jumlah pajak yang terhutang;
4. melaporkan sendiri jumlah pajak yang terhutang; dan
5. mempertanggung jawabkan pajak yang terhutang.

Dengan demikian, berhasil atau tidaknya pelaksanaan pemungutan pajak ada pada wajib pajak itu sendiri.

c. *With Holding System*

Sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiganya yang ditunjuk untuk menentukan besarnya pajak yang terhutang oleh wajib pajak sesuai dengan perundang-undangan perpajakan yang berlaku. Petunjukan pihak ketiga ini dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan perpajakan, keputusan presiden, dan peraturan lainnya untuk memotong serta memungut pajak, menyetor, dan mempertanggungjawabkan melalui sarana perpajakan yang tersedia. Dan berhasil tidaknya pelaksanaan tersebut ada di tangan pihak ketiga yang ditunjuk.

3.1.5 Jenis Pajak

Terdapat berbagai jenis pajak yang dapat dikelompokkan menjadi tiga yaitu pengelompokan menurut golongan, menurut sifat, dan menurut lembaga pemungutnya

a. Menurut golongan

Pajak dikelompokkan menjadi dua :

1. Pajak Langsung, pajak yang harus dipikul atau ditanggung sendiri oleh wajib pajak dan tidak dapat dilimpahkan atau dibebankan kepada orang lain atau pihak lain.

Contoh : Pajak Penghasilan (PPh). PPh yang dibayar atau ditanggung oleh pihak-pihak tertentu yang memperoleh penghasilan tersebut.

2. Pajak Tidak Langsung, pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain atau pihak ketiga. Pajak tidak langsung terjadi jika terdapat suatu kegiatan, peristiwa, atau perbuatan yang menyebabkan terutang pajak, misal terjadi penyerahan barang atau jasa. Contoh : Pajak Pertambahan Nilai (PPN). PPN terjadi karena terdapat pertambahan nilai barang atau jasa. Pajak ini dibayarkan oleh produsen atau pihak yang menjual barang, tetapi dibebankan kepada konsumen. baik secara eksplisit maupun implisit (dimasukkan dalam harga jual barang atau jasa)

b. Menurut Sifat

Pajak dapat dikelompokkan menjadi dua, yaitu :

1. Pajak Subyektif, pajak yang pengenaannya memperhatikan keadaan pribadi wajib pajak atau pengenaan pajak yang memperhatikan keadaan subyeknya.
Contoh : Pajak Penghasilan (PPH). Dalam PPH terdapat subyek pajak (Wajib Pajak) orang pribadi.
2. Pajak Obyektif, pajak yang pengenaannya memperhatikan obyeknya baik berupa benda, keadaan, perbuatan, atau peristiwa yang mengakibatkan timbulnya kewajiban membayar pajak, tanpa memperhatikan keadaan pribadi subyek pajak (Wajib Pajak) maupun tempat tinggal.
Contoh : Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Penjualan atau Barang Mewah (PPnBM), serta Pajak Bumi dan Bagunan (PBB)

c. Menurut Lembaga Pemungut

Pajak dapat dikelompokkan menjadi dua, yaitu :

1. Pajak Negara (Pajak Pusat), pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara pada umumnya.
Contoh : PPh, PPN, dan PPnBM
2. Pajak Daerah, pajak yang dipungut oleh pemerintahan daerah baik daerah tingkat I (pajak provinsi) maupun daerah tingkat II (pajak kabupaten/kota) dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah masing-masing.
Contoh : Pajak Kendaraan Bermotor, Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor, Pajak Bahan Bakar Kendaraan, Pajak Air Permukaan, Pajak Rokok, Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Reklame, Pajak Penerangan Jalan, Pajak Mineral, Pajak Logam dan Batuan, Pajak Parkir, Pajak Air Tanah, Pajak Sarang Burung Walet, Pajak Bumi dan Bagunan Pedesaan dan Perkotaan, Bea Perolehan atas Hak dan Tanah dan Bangunan.
Adapun pembagian sistem pemungutan pajak daerah, yaitu :
Pajak Provinsi meliputi :
 - a. Pajak Kendaraan Bermotor dan Kendaraan di atas air;
 - b. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor dan Kendaraan di atas air;

- c. Pajak Bahan Bakar Kendaraan;
- d. Pajak Pengambilan dan Pemanfaatan Air Permukaan; dan
- e. Pajak Rokok.

Pajak Kabupaten/Kota meliputi :

- a. Pajak Hotel;
- b. Pajak Restoran;
- c. Pajak Hiburan;
- d. Pajak Reklame;
- e. Pajak Penerangan Jalan;
- f. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan;
- g. Pajak Parkir;
- h. Pajak Air Tanah;
- i. Pajak Sarang Burung Walet;
- j. Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan; dan
- k. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

3.1.6 Tarif Pajak

Pada dasarnya pemungutan pajak dilakukan secara adil, artinya umum dan merata. Salah satu bentuk operasional penciptaan keadaan pemungutan pajak yang adil yaitu melalui tarif pajak. Tarif pajak, merupakan alat ukur untuk menilai tingkatan besarnya pajak yang harus di bayar wajib pajak. Secara teoritis terdapat empat macam tarif pajak, yaitu :

- a. Tarif Proporsional

Tarif pajak yang persentasenya tetap dan tidak bergantung pada besarnya dasar pengenaan pajak.

- b. Tarif Progresif

Tarif pajak yang persentasenya meningkat, sesuai besarnya (meningkatnya) dasar pengenaan pajak.

- c. Tarif Degresif

Tarif pajak yang persentasenya menurun, sesuai meningkatnya dasar pengenaan pajak.

d. Tarif Tetap

Jumlah atau angkanya tetap, tidak bergantung besarnya dasar pengenaan pajak.

3.2 Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan

Sebelum adanya Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan (PBB P2) dibergunakannya sebagai Pajak Daerah (sebelum 1 Januari 2011) dan sebelum adanya Undang-Undang No.28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, PBB diatur dalam peraturan perundang-undangan sebagai berikut :

1. Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (yang selanjutnya penulis sebut sebagai Undang-Undang PBB).
2. KMK No.201/KMK.04/2000 tentang penyesuaian besarnya Nilai Jual Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) sebagai dasar perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan.
3. Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor: KEP-16/PJ.6/1998 tentang pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.
4. Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 523/KMK.04/1998 tentang Penentuan Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Obyek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.
5. Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor: KEP-251/PJ./2000 tentang Tata Cara Penetapan Besarnya Nilai Jual Kena Pajak Tidak Kena Pajak sebagai Dasar Penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan.
6. Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor: SE-57/PJ.6/1994 tentang penegasan dan penjelasan pembebasan Pajak Bumi dan Bangunan atas Fasilitas Umum dan Sarana Sosial untuk Kawasan Industri dan Real Estate. Kemudian dengan dikeluarkannya Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Undang-Undang No. 28 Tahun 2009, PBB P2 dilimpahkan dari sebelumnya Pajak Pusat menjadi Pajak Daerah. Oleh karena itu Pemerintah Daerah Kota Semarang bersama DPRD-nya mengeluarkan Peraturan Daerah Kota Semarang

No.13 tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan sebagai payung hukum pengenaan PBB Perkotaan di wilayah Kota Semarang yang selanjutnya disebut sebagai Perda PBB.

7. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 13 tahun 2011 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

3.3 Teori Pajak Bumi dan Bagunan

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak negara yang dikenakan atas bumi dan atau bangunan yang dimiliki, di kuasai dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan, perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. PBB pengenaanya didasarkan pada Undang-Undang No.12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.12 Tahun 1994. Namun demikian dalam perkembangannya PBB sektor pedesaan 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 mulai tahun 2010.

Bumi adalah Permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman (termasuk rawa-rawa tampak perairan)serta laut wilayah daerah.

Bagunan adalah kontruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau laut, termasuk dalam pengertian bangunan adalah :

- a. Jalan lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemenya, yang merupakan suatu 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; dan
- i. Menara.

3.2.1 Tahun, Saat dan Tempat Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan

Dalam tahun pajak bumi dan bangunan adalah jangka waktu 1 (satu) tahun takwin atau tahun kalender (masehi) yaitu dari tanggal 1 Januari sampai dengan tanggal 1 Desember.

Untuk Menentukan pajak terhutang adalah menurut keadaan obyek pajak pada tanggal 1 Januari. Dengan semikian segala bentuk mutasi atau perubahan atas obyek pajak yang terjadi setelah tanggal 1 Januari akan dikenakan pajak pada tahun berikutnya :

Contoh: X menjual tanah kepada Y pada tanggal 2 Januari 2016 kewajiban PBB tahun 2016 masih menjadi tanggung jawab X untuk melunasi. Sejak tahun 2017 Kewajiban PBB menjadi tanggung jawab sepenuhnya oleh

Tempat Pembayaran pajak bumi dan bangunan, Wajib Pajak yang telah menerima Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) dari kantor Pos Pelayanan PBB harus dilunasi tepat waktu pada tempat pembayaran yang telah ditunjuk dalam SPPT yaitu, Bank Persepsi atau Kantor Pos dan Giro.

3.4 Subyek dan Obyek Pajak Bumi dan Bangunan

3.4.1 Subyek Pajak Bumi dan Bangunan

Dalam pasal 4 Peraturan Daerah No 13 tahun 2011 bahwa Subyek Pajak Bumi dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.

Yang dimaksud dengan badan adalah badan usaha dengan nama atau dalam bentuk apapun, termasuk yang berbentuk :

- a. Perseroan Terbatas
- b. Perseroan Komanditer
- c. Perseroan lainnya
- d. Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dan Badan Usaha Punya Daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apapun
- e. Persekutuan

- f. Perkumpulan lainnya
- g. Firma
- h. Kongsi
- i. Koperasi
- j. Yayasan, atau Organisasi yang sejenis
- k. Lembaga
- l. Dana Pensiun
- m. Bentuk Usaha Tetap (BUT)

Subyek pajak sebagaimana di sebut diatas, yang dikenakan kewajiban untuk membayar pajak menjadi wajib pajak. Dalam hal atas suatu obyek pajak yang belum jelas diketahui wajib pajaknya, walikota dapat menetapkan subyek pajak sebagai wajib pajak.

3.4.2 Obyek Pajak Bumi dan Bangunan

Obyek pajak bumi dan bangunan adalah bumi dan/atau 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 (termasuk rawa-rawa tampak perairan)serta laut wilayah daerah.

Bagunan adalah kontruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap mda tanah dan atau laut, termasuk dalam pengertian bangunan adalah :

- a. Jalan lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemenya, yang merupakan suatu 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; dan

i. Menara.

Obyek pajak yang tidak dikenakan pajak bumi dan bangunan adalah obyek pajak yang :

- a. Digunakan oleh pemerintah, pemerintah provinsi dan pemerintah daerah untuk penyelenggaraan pemerintah;
- 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 yang sejenis dengan itu;
- d. Merupakan hutan lindung, hutan suaka lama, hutan wisata, taman nasional, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
- e. Digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik; dan
- f. Digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional sesuai ketentuan Peraturan Perundang-Undangan.

Besarnya Nilai Obyek Pajak Tidak Kena Pajak dengan istilah (NOPTKP) di tetapkan besarnya Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajaknya. Dan ketentuan ini berpedoman pada pasal 77 ayat (4) UU No.28 Tahun 2009 yaitu ditetapkan paling rendah sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah)

3.5 Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP)

Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) merupakan dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) baik secara sektor Perkotaan dan Pedesaan (PBB P2) Maupun sektor Perkebunan, Perhutanan dan Peryambangan (PBB P3). Dalam Pasal 79 ayat (1) Undang-Undang No 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Peraturan Daerah No 13 Tahun 2011 Tentang “Pajak Bumi dan Bangunan “ Nilai Jual Obyek Pajak atau disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang di peroleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bila mana tidak terdapat

transaksi jual beli, NJOP di tentukan melalui perbandingan harga dengan obyek lain sejenis, atau nilai perolehan baru, NJOP pengganti.

Penentuan besarnya nilai jual Obyek pajak dapat dilakukan dengan tiga pendekatan, yaitu :

a. Pendekatan Data Pasar

Pendekatan Data pasar dilakukan dengan cara membandingkan obyek pajak yang akan dinilai dengan obyek pajak lain yang sejenis yang nilai jualnya sudah diketahui dengan melakukan penyesuaian yang dipandang perlu. Persyaratan utama harus dipenuhi dalam penerapan, pendekatan ini adalah tersedianya data jual beli atau harga sewa yang wajar. Pendekatan data pasar terutama di terapkan untuk penentuan NJOP bumi, dan untuk obyek tertentu dapat juga dipergunakan untuk penentuan NJOP bangunan.

b. Pendekatan Biaya

Pendekatan Biaya digunakan untuk penilaian bangunan, yaitu dengan cara memperhitungkan biaya-biaya dan di kurangi penyusutan. Perkiraan biaya dilakukan dengan cara menghitung biaya setiap komponen utama bangunan, material dan fasilitas lainnya.

c. Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan

Pendekatan kapitalisasi pendapatan dilakukan dengan cara menghitung atau memproyeksikan seluruh pendapatan sewa/penjualan dalam satu tahun obyek pajak yang dinilai dikurangi dengan kekosongan, biaya operasi dan/atau hak pengusaha. Selanjutnya dikapitalisasikan dengan suatu tingkat kapitalisasi tertentu. Pendekatan ini pada umumnya diterapkan untuk obyek-obyek komersial yang dibangun untuk usaha/menghasilkan pendapatan seperti hotel, apartemen, gedung perkantoran yang di sewakan, pelabuhan udara, palabuhan laut tempat rekreasi dan lain sebagainya dalam penentuan NJOP, penilaian berdasarkan pendekatan kapitalisasi pendapatan dipakai juga sebagai alat penguji terhadap nilai yang dihasilkan dengan pendekatan lainnya.

Dengan Jumlah obyek pajak yang banyak dan menyebar diseluruh wilayah, sedangkan dari pihak penilai yang terbatas jumlahnya, lalu kegiatan penilaian tersebut di lakukan dengan 2 (dua) cara :

a. Penilaian Masal

Dalam sistem ini NJOP bumi dihitung dengan berdasarkan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) yang terdapat pada setiap Zona Nilai Tanah (ZNT), sedangkan NJOP bangunan dihitung berdasarkan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB). Perhitungan penilaian masal dilakukan terhadap obyek pajak dengan menggunakan program komputer konstruksi umum (*Computer Assisted Valuation/CAV*) .

b. Penilaian Individu

Penilaian Individu diterapkan untuk obyek pajak umum yang bernilai tinggi (tertentu), baik obyek pajak khusus, ataupun obyek pajak umum yang telah dinilai dengan CAV namun hasilnya tidak mencerminkan nilai yang sebenarnya karena keterbatasan aplikasi program. Proses penilaiannya adalah dengan memperhitungkan seluruh karakteristik dari obyek pajak tersebut.

3.5.1 Klasifikasi Nilai Jual Obyek Pajak

Untuk memudahkan penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terutang atas suatu obyek pajak berupa tanah (bumi) dan atau bangunan perlu diketahui pengelompokan obyek pajak menurut nilai jualnya, tarif, Nilai Jual Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP), dan Nilai Jual Obyek Pajak (NJKP), pengelompokan obyek pajak menurut nilai jual tersebut lazim disebut dengan Klasifikasi tanah (bumi) dan bangunan. Berikut tabel klasifikasi tanah (bumi) dan bangunan yang digunakan di Kota Semarang, sebagai berikut :

Tabel 3.1
Klasifikasi Nilai Jual Obyek Pajak Bumi Kota Semarang

Kelas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rupiah /m ²)	Nilai Jual Obyek Pajak (Rupiah /m ²)
001	>67.390.000.00 s/d 69.700.000.00	68.545.000.00
002	>65.120.000.00 s/d 67.390.000.00	66.255.000.00
003	>62.890.000.00 s/d 65.120.000.00	64.000.000.00
004	>60.700.000.00 s/d 62.890.000.00	61.795.000.00
005	>58.550.000.00 s/d 60.700.000.00	59.625.000.00
006	>56.440.000.00 s/d 58.550.000.00	57.495.000.00
007	>54.370.000.00 s/d 56.440.000.00	55.405.000.00
008	>52.340.000.00 s/d 54.370.000.00	53.355.000.00
009	>50.350.000.00 s/d 52.340.000.00	51.345.000.00
010	>48.400.000.00 s/d 50.350.000.00	49.375.000.00
011	>46.490.000.00 s/d 48.400.000.00	47.445.000.00
012	>44.620.000.00 s/d 46.490.000.00	45.555.000.00
013	>42.790.000.00 s/d 44.620.000.00	43.705.000.00
014	>41.000.000.00 s/d 42.790.000.00	41.895.000.00
015	>39.250.000.00 s/d 41.000.000.00	40.125.000.00
016	>37.540.000.00 s/d 39.250.000.00	38.395.000.00
017	>35.870.000.00 s/d 37.540.000.00	36.705.000.00
018	>34.240.000.00 s/d 35.870.000.00	35.055.000.00
019	>32.650.000.00 s/d 34.240.000.00	33.445.000.00
020	>31.100.000.00 s/d 32.650.000.00	31.875.000.00

Kelas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rupiah /m ²)	Nilai Jual Obyek Pajak (Rupiah /m ²)
021	>29.500.000.00 s/d 31.100.000.00	30.345.000.00
022	>28.120.000.00 s/d 29.500.000.00	28.855.000.00
023	>26.690.000.00 s/d 28.120.000.00	27.405.000.00
024	>25.300.000.00 s/d 26.690.000.00	25.995.000.00
025	>23.950.000.00 s/d 25.300.000.00	24.625.000.00
026	>22.640.000.00 s/d 23.950.000.00	23.295.000.00
027	>21.370.000.00 s/d 22.640.000.00	22.005.000.00
028	>20.140.000.00 s/d 21.370.000.00	20.755.000.00
029	>18.950.000.00 s/d 20.140.000.00	19.545.000.00
030	>17.800.000.00 s/d 18.950.000.00	18.375.000.00
031	>16.690.000.00 s/d 17.800.000.00	17.245.000.00
032	>15.620.000.00 s/d 16.690.000.00	16.155.000.00
033	>14.590.000.00 s/d 15.620.000.00	15.105.000.00
034	> 13.600.000.00 s/d 14.590.000.00	14.095.000.00
035	>12.650.000.00 s/d 13.600.000.00	13.125.000.00
036	>11.740.000.00 s/d 12.650.000.00	12.195.000.00
037	>10.870.000.00 s/d 11.740.000.00	11305.000.00
038	>10.040.000.00 s/d 10.870.000.00	10.455.000.00
039	> 9.250.000.00 s/d 10.040.000.00	9.645.000.00
040	> 8.500.000.00 s/d 9.250.000.00	8.875.000.00

Kelas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rupiah /m ²)	Nilai Jual Obyek Pajak (Rupiah /m ²)
041	> 7.790.000.00 s/d 8.500.000.00	8.145.000.00
042	> 7.120.000.00 s/d 7.790.000.00	7.455.000.00
043	> 6.490.000.00 s/d 7.120.000.00	6.805.000.00
044	> 5.900.000.00 s/d 6.490.000.00	6.195.000.00
045	> 5.350.000.00 s/d 5.900.000.00	5.625.000.00
046	> 4.840.000.00 s/d 5.350.000.00	5.095.000.00
047	> 4.370.000.00 s/d 4.840.000.00	4.605.000.00
048	> 3.940.000.00 s/d 4.370.000.00	4.155.000.00
049	> 3.550.000.00 s/d 3.940.000.00	3.745.000.00
050	> 3.200.000.00 s/d 3.550.000.00	3.375.00.00
051	> 3.000.000.00 s/d 3.200.000.00	3.100.000.00
052	> 2.850.000.00 s/d 3.000.000.00	2.925.000.00
053	> 2.708.000.00 s/d 2.850.000.00	2.779.000.00
054	> 2.573.000.00 s/d 2.708.000.00	2.640.000.00
055	> 2.444.000.00 s/d 2.573.000.00	2.508.000.00
056	> 2.261.000.00 s/d 2.444.000.00	2.352.000.00
057	> 2.091.000.00 s/d 2.261.000.00	2.176.000.00
058	> 1.934.000.00 s/d 2.091.000.00	2.013.000.00
059	> 1.789.000.00 s/d 1.934.000.00	1.862.000.00
060	> 1.655.000.00 s/d 1.789.000.00	1.722.000.00

Kelas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rupiah /m ²)	Nilai Jual Obyek Pajak (Rupiah /m ²)
061	> 1.490.000.00 s/d 1.655.000.00	1.573.000.00
062	> 1.341.000.00 s/d 1.490.000.00	1.416.000.00
063	> 1.207.000.00 s/d 1.341.000.00	1.274.000.00
064	> 1.086.000.00 s/d 1.207.000.00	1.147.000.00
065	>977.000.00 s/d 1.086.000.00	1.032.000.00
066	> 855.000.00 s/d 977.000.00	916.000.00
067	> 748.000.00 s/d 855.000.00	802.000.00
068	> 655.000.00 s/d 748.000.00	702.000.00
069	> 573.000.00 s/d 655.000.00	614.000.00
070	> 501.000.00 s/d 573.000.00	537.000.00
071	> 426.000.00 s/d 501.000.00	464.000.00
072	> 362.000.00 s/d 426.000.00	394.000.00
073	> 308.000.00 s/d 362.000.00	335.000.00
074	> 262.000.00 s/d 308.000.00	285.000.00
075	> 223.000.00 s/d 262.000.00	243.000.00
076	> 178.000.00 s/d 223.000.00	200.000.00
077	> 142.000.00 s/d 178.000.00	160.000.00
078	> 114.000.00 s/d 142.000.00	128.000.00
079	> 91.000.00 s/d 114.000.00	103.000.00
080	> 73.000.00 s/d 91.000.00	82.000.00

Kelas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rupiah /m ²)	Nilai Jual Obyek Pajak (Rupiah /m ²)
081	> 55.000.00 s/d 73.000.00	64.000.00
082	> 41.000.00 s/d 55.000.00	48.000.00
083	> 31.000.00 s/d 41.000.00	36.000.00
084	> 23.000.00 s/d 31.000.00	27.000.00
085	> 17.000.00 s/d 23.000.00	20.000.00
086	> 12.000.00 s/d 17.000.00	14.000.00
087	> 8.400.00 s/d 12.000.00	10.000.00
088	> 5.900.00 s/d 8.400.00	7.150.000
089	> 3.500.00 s/d 5.900.00	5.000.00
090	> 2.900.00 s/d 3.500.00	4.100.00
091	> 2.000.00 s/d 2.900.00	2.450.00
092	> 1.400.00 s/d 2.000.00	1.700.00
093	> 1.050.00 s/d 1.400.00	1.200.00
094	> 760.00 s/d 1.050.00	910.00
095>	> 550.00 s/d 760.00	660.00
096	> 410.00 s/d 550.00	480.00
097	> 310.00 s/d 410.00	350.00
098	> 240.00 s/d 310.00	270.00
099	> 170.00 s/d 240.00	200.00
100	>170.00	140.00

Sumber : Peraturan Walikota Kota Semarang Nomor 33 tahun 2011

Penentuan Klasifikasi dari Bumi dan Bangunan didasarkan Pada Keputusan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.03/2010 tentang klasifikasi dan penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan, yang menggantikan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 524/KMK.04/1998. Seperti tabel diatas menunjukkan bahwa NJOP bumi bersifat progresif, karena semakin tinggi kelas yang dimiliki maka akan semakin tinggi juga NJOP yang akan dikenakan.

Tabel 3.2
Klasifikasi Nilai Jual Obyek Pajak Bangunan Kota Semarang

Kelas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rupiah per/m ²)	Nilai Jual Obyek Pajak (Rupiah per/ m ²)
001	>14.700.000.00 s/d 15.800.000.00	15.250.000.00
002	>13.600.000.00 s/d 14.700.000.00	14.150.000.00
003	>12.550.000.00 s/d 13.600.000.00	13.075.000.00
004	>11.550.000.00 s/d 12.550.000.00	12.050.000.00
005	>10.600.000.00 s/d 11.550.000.00	11.075.000.00
006	> 9.700.000.00 s/d 10.600.000.00	10.150.000.00
007	> 8.850.000.00 s/d 9.700.000.00	9.275.000.00
008	> 8.050.000.00 s/d 8.850.000.00	8.450.000.00
009	> 7.300.000.00 s/d 8.050.000.00	7.675.000.00
010	> 6.600.000.00 s/d 7.300.000.00	6.950.000.00
011	> 5.850.000.00 s/d 6.600.000.00	6.225.000.00
012	> 5.150.000.00 s/d 5.850.000.00	5.500.000.00
013	> 4.500.000.00 s/d 5.150.000.00	4.825.000.00
014	> 3.900.000.00 s/d 4.500.000.00	4.200.000.00
015	> 3.350.000.00 s/d 3.900.000.00	3.625.000.00
016	> 2.850.000.00 s/d 3.350.000.00	3.100.000.00
017	> 2.400.000.00 s/d 2.850.000.00	2.625.000.00

Kelas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rupiah per/m ²)	Nilai Jual Obyek Pajak (Rupiah per/ m ²)
018	> 2.000.000.00 s/d 2.400.000.00	2.200.000.00
019	> 1.666.000.00 s/d 2.000.000.00	1.833.000.00
020	> 1.366.000.00 s/d 1.666.000.00	1.516.000.00
021	> 1.034.000.00 s/d 1.366.000.00	1.200.000.00
022	> 902.000.00 s/d 1.034.000.00	968.000.00
023	> 744.000.00 s/d 902.000.00	823.000.00
024	> 656.000.00 s/d 744.000.00	700.000.00
025	> 534.000.00 s/d 656.000.00	595.000.00
026	> 476.000.00 s/d 534.000.00	505.000.00
027	> 382.000.00 s/d 476.000.00	429.00.00
028	> 348.000.00 s/d 382.000.00	365.000.00
029	> 272.000.00 s/d 348.000.00	310.000.00
030	> 256.000.00 s/d 272.000.00	264.000.00
031	> 194.000.00 s/d 256.000.00	225.000.00
032	> 188.000.00 s/d 194.000.00	191.000.00
033	> 136.000.00 s/d 188.000.00	162.000.00
034	> 128.000.00 s/d 136.000.00	132.000.00
035	> 104.000.00 s/d 128.000.00	116.000.00
036	> 92.000.00 s/d 104.000.00	98.000.00
037	> 74.000.00 s/d 92.000.00	83.000.00
038	> 68.000.00 s/d 74.000.00	71.000.00
039	> 52.000.00 s/d 68.000.00	60.000.00
040	>52.000.00	50.000.00

Sumber : Peraturan Walikota Kota Semarang Nomor 33 tahun 2011

Sama halnya seperti Tabel 3.1. Penentuan Klasifikasi dari Bumi dan Bangunan didasarkan Pada Keputusan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.03/2010 tentang klasifikasi dan penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan, yang menggantikan

Keputusan Menteri Keuangan Nomor 524/KMK.04/1998. Seperti tabel diatas menunjukkan bahwa NJOP bumi bersifat progresif, karena semakin tinggi kelas yang dimiliki maka akan semakin tinggi juga NJOP yang akan dikenakan.

3.6 Pendataan Pajak Bumi dan Bangunan

Mengingat besarnya jumlah obyek pajak dan beragamnya tingkat pendidikan dan pengetahuan wajib pajak , maka belum seluruhnya wajib pajak dapat melaksanakan kewajiban untuk mendaftarkan obyek pajak yang di kuasai / dimiliki / dimafratkannya. Oleh karena itu pemerintah kota Semarang mengadakan pendataan obyek dan subyek pajak bumi dan bangunan yang di atur dalam Peraturan Walikota Nomor 31 Tahun 2011.

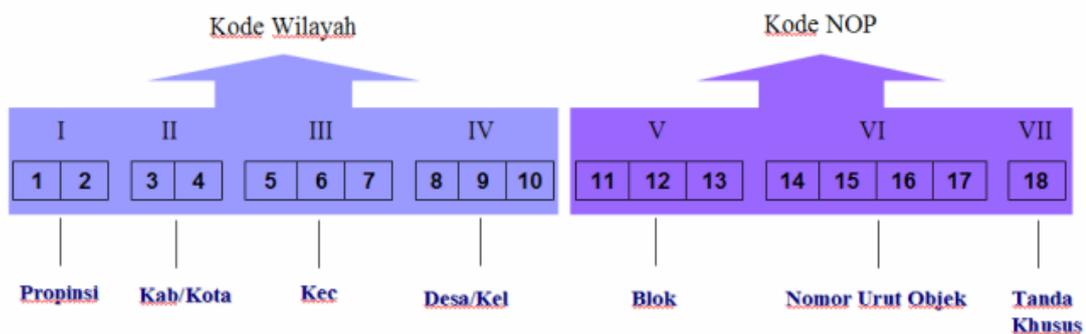
Adapun unsur-unsur pokok dalam pendataan pajak bumi dan bangunan, sebagai berikut :

3.6.1. Nomor Obyek Pajak (NOP)

Nilai Obyek Pajak digunakan untuk nomor identifikasi obyek pajak (termasuk obyek pajak yang di kecualikan sebagaimana yang di maksud dalam pasal 3 Undang-Undang Nomor 12 tahun 1985 yang sebagaimana di ubah dalam UU Nomor 12 Tahun 1994) yang mempunyai karakteristik unik, permanen, standar, dengan satuan blok dalam suatu wilayah administrasi pemerintahan kelurahan yang berlaku secara nasional. Struktur NOP terdiri dari 18 (delapan belas) digit, yaitu :

1. Digit ke 1 sampai 2 merupakan kode Provinsi;
2. Digit ke 3 sampai 4 merupakan kode kabupaten/kota;
3. Digit ke 5 sampai 7 merupakan kode kecamatan;
4. Digit ke 8 sampai 10 merupakan kode kelurahan/desa;
5. Digit ke 11 sampai 13 merupakan kode nomor urut blok;
6. Digit ke 14 sampai 17 merupakan kode nomor urut obyek pajak;
7. Digit ke 18 merupakan kode tanda khusus.

Gambar 3.1 Penjelasan Kode NOP



Sumber : Website Eddi wahyudi, " Perspektif pajak sebagai sarana pendukung pembangunan"

a. Spesifikasi Nomor Obyek Pajak (NOP)

Penomoran Obyek pajak merupakan salah satu elemen kunci dalam pelaksanaan pemungutan PBB dalam arti luas. Spesifikasi NOP dirancang sebagai berikut :

1. Unik, artinya suati obyek PBB memperoleh satu NOP dan berbeda dengan NOP untuk Obyek PBB lainnya.
2. Tetap, artinya NOP yang diberikan pada suatu obyek PBB tidak berubah dalam dalam jangka waktu yang relatif lama.
3. Standar, artinya hanya ada satu sistem pemberian NOP yang berlaku secara nasional.

b. Maksud dan Tujuan Pemberian NOP

1. Untuk Menciptakan identitas yang standar bagi semua obyek pajak bumi dan bangunan, sehingga semua aparat pelaksan pajak bumi dan bangunan dan bangunan mempunyai pemahaman yang sama atas segala informasi yang terkandung dalam NOP.
2. Untuk Menerbitkan administrasi Obyek pajak PBB dan Menyederhanakan administrasi Pembukuan, sehingga sesuai dengan keperluan Pelaksanaan PBB.

3.6.2 Blok

Blok merupakan komponen utama untuk mengidentifikasi obyek pajak. jadi penetapan definisi serta pemberian kode blok semata mungkin sangat penting

untuk menjaga agar Identifikasi obyek pajak tetap bersifat permanen. Untuk menjaga ke stabilan, batas-batas suatu blok harus ditentukan berdasarkan suatu karakteristik fisik yang tidak berubah dalam jangka waktu yang lama. Untuk batas blok harus memanfaatkan karakteristik batas geografis permanen yang ada, jalan bebas hambatan, jalan arteri, jalan lokal, jalan kampung, jalan setapak/lorong/gang, rel kereta api, sungai, saluran irigasi, saluran buangan air hujan (*drainage*), kanal, dan lain-lain.

Dalam membuat batas blok, persyaratan lain yang harus dipenuhi adalah tidak diperkenankan melampaui batas kelurahan dan dusun. Batas lingkungan dan RT/RW/RK atau sejenisnya tidak perlu di perhatikan dalam penentuan batas blok. Dengan demikian dalam satu blok kemungkinan terdiri atas satu RT/RW/RK atau sejenisnya atau lebih. Satu blok juga dirancang dapat menampung lebih kurang 200 obyek pajak atau luas sekitar 12 ha (hektar), hal ini untuk memudahkan kontrol dan perkerjaan pendataan di lapangan dan administrasi data.

3.6.3 Zona Nilai Tanah (ZNT)

ZNT sebagai Komponen utama identifikasi nilai obyek pajak bumi mempunyai satu permasalahan yang mendasar, yaitu kesulitan dalam menentukan batas karena pada umumnya bersifat bukan yang sebenarnya (Imajiner). Oleh karena itu secara teknis penentuan batas ZNT mengacu pada batas penguasaan/pemilikan atas bidang obyek pajak. Penentuan suatu ZNT didasarkan pada tersedianya data pendukung (data pasar) yang di anggap layak untuk mewakili nilai tanah atas obyek pajak yang ada pada ZNT yang bersangkutan, oleh karena itu keseimbangan antara zona yang berbatas dalam suatu wilayah administrasi pemerintahan mulai dari tingkat terendah sampai tingkat tertinggi perlu di perhatikan.

3.6.4 Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB)

Nilai Jual Obyek Pajak bangunan dihitung berdasarkan biaya pembuatan baru untuk bangunan tersebut dikurangi dengan penyusutan. Untuk mempermudah perhitungan Nilai Jual Obyek Pajak harus disusun Daftar Biaya Komponen

Bangunan (DBKB). DBKB terdiri atas 3 komponen, yaitu komponen utama, material, dan fasilitas. DBKB dapat disesuaikan dengan perkembangan harga dan upah yang berlaku.

3.6.5 Program Komputer

Untuk menunjang kebutuhan akan sistem perpajakan diperlukan ‘Program Komputer’ sebagai salah satu unsur pokoknya. Program Komputer adalah aplikasi komputer yang di bangun untuk dapat mengolah dan menyajikan basis data yang telah tersimpan dalam format digital.

3.7 Praktik Dasar Perhitungan Pengenaan Tarif dan Perhitungan Pajak PBB

3.7.1 Tarif Pajak Bumi dan Bangunan

Tarif Pajak Bumi dan Bangunan ditetapkan dengan Peraturan Daerah. Dalam Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 13 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan pada Pasal 6 ditetapkan Tarif Pajak Bumi dan Bangunan sebagai berikut :

- a. Untuk NJOP sampai dengan Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,1% (nol koma satu persen).
- b. Untuk NJOP diatas Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,2% (nol koma dua persen).

3.7.2 Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan

Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan berdasarkan pada Pasal 7 Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 13 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan bahwa besaran pokok Pajak Bumi dan Bangunan yang terhutang dihitung dengan cara mengalikan tarif dengan dasar pegenaan pajak (NJOP) setelah dikurangi dengan Nilai Jual Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP).

Besarnya pajak yang terhutang dapat di hitung dengan cara :

$$\text{PBB} = \text{Tarif} \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})$$

- *) NJOP : Nilai Jual Obyek Pajak
 NKOPTKP : Nilai Jual Obyek Pajak Tidak Kena Pajak

Besarnya pajak yang terhutang dihitung dengan cara mengalikan tarif pajak dengan NJOP dikurang NJOPTKP, contoh perhitungan Pajak Bumi dan bangunan :

1. Perhitungan NJOP sampai dengan Rp.1.000.000.000,- dengan tarif 0,1%
 Wajib Pajak A mempunyai obyek pajak berupa :

- a. Tanah seluas 800m² dengan harga jual Rp.300.000,-/m²
- b. Bangunan (rumah) seluas 400m² dengan harga jual Rp.350.000,-/m²

Besar Pokok pajak yang terhutang adalah sebagai berikut :

1. NJOP Bumi	800 x Rp.300.000,-	Rp. 240.000.000,-
2. NJOP bangunan	400 x Rp.350.000,-	<u>Rp. 140.000.000,-</u> +
Total NJOP Bumi dan Bangunan		Rp. 380.000.000,-
NJOPTKP		<u>Rp. 10.000.000,-</u> -
NJOPKP		Rp. 370.000.000,-
PBB	0,1% x Rp. 370.000.000,-	Rp. 370.000,-

2. Perhitungan NJOP diatas Rp.1.000.000.000,- dengan tarif 0,2%

Wajib Pajak B mempunyai obyek pajak berupa :

- a. Tanah seluas 1.800 m² dengan harga jual Rp.3.375.000,-/m²
- b. Bangunan (rumah) seluas 800m² dengan harga jual Rp.6.950.000,-/m²

Besar Pokok pajak yang terhutang adalah sebagai berikut :

1. NJOP Bumi	1.800 x Rp. 3.375.000,-	Rp. 6.075.000.000,-
2. NJOP bangunan	800 x Rp. 6.950.000,-	<u>Rp. 5.560.000.000,-</u> +
Total NJOP Bumi dan Bangunan		Rp.11.635.000.000,-
NJOPTKP		<u>Rp. 10.000.000,-</u> -
NJOPKP		Rp.11.625.000.000,-
PBB = 0,2% x Rp. 11.625.000.000,-		Rp. 23.250.000,-

3. Perhitungan untuk obyek pajak lebih dari satu

Apabila seseorang memiliki lebih dari satu rumah, maka yang mendapat pengurangan NJOPTKP hanya satu rumah yaitu rumah yang NJOP-nya paling besar.

Tuan C memiliki beberapa rumah di kota Semarang sebagai berikut :

a. Rumah di Jl Nangka No. 12 Semarang

Tanah luas = 500 m² dengan nilai jual Rp. 243.000,-/m²

Bangunan luas = 200 m² dengan nilai jual Rp. 595.000,-/m²

b. Rumah di Jl Anggrek No.25 Semarang

Tanah luas = 400 m² dengan nilai jual Rp. 394.000,-/m²

Bangunan luas = 150 m² dengan nilai jual Rp. 968.000,-/m²

c. Rumah di Jl Menjangan No.36 Semarang

Tanah luas = 300 m² dengan nilai jual Rp. 128.000,-/m²

Bangunan luas = 100 m² dengan nilai jual Rp. 365.000,-/m²

Besar pokok pajak yang terutang adalah sebagai berikut:

a. Rumah di Jl Nangka No. 12 Semarang

NJOP Bumi	500 m ² x Rp.243.000,-	Rp. 121.500.000,-
NJOP Bangunan	200 m ² x Rp.595.000,-	<u>Rp. 119.000.000,- +</u>
Total NJOP Tanah dan Bangunan		Rp. 240.500.000,-
NJOPTKP		<u>Rp _____ -</u>
NJOPKP		Rp. 240.500.000,-
PBB	0,1 % X Rp. 210.500.000,-	Rp. 240.500,-

b. Rumah di Jl Anggrek No.25 Semarang

NJOPTanah	400 m ² x Rp. 394.000,-	Rp. 157.600.000,-
NJOP Bangunan	150 m ² x Rp. 968.000,-	<u>Rp. 145.200.000,- +</u>
Total NJOP Tanah dan Bangunan		Rp. 302.800.000,-

NJOPTKP		<u>Rp. 10.000.000,- -</u>
NJOPKP		Rp. 292.800.000,-
PBB	0,1 % x Rp.292.800.000,-	Rp. 292.800,-
c. Rumah di Jl Menjangan No.36 Semarang		
NJOPTanah	300 m ² x Rp. 128.000,-	Rp. 38.400.000,-
NJOP Bangunan	100 m ² x Rp. 365.000,-	<u>Rp. 36.500.000,- +</u>
Total NJOP Tanah dan Bangunan		Rp. 74.900.000,-
NJOPTKP		<u>Rp. _____,- -</u>
NJOPKP		Rp. 74.900.000,-
PBB	0,1 % x 74.900.000,-	Rp. 74.900,-

Obyek pajak yang mendapatkan NJOPTKP adalah rumah di Jl Anggrek No.25 karena jika satu pemilik memiliki lebih dari satu obyek pajak maka NJOPTKP hanya digunakan untuk satu obyek pajak yang paling tertinggi.

3.8 Pemungutan, Pembayaran dan Penagihan Pajak Bumi dan Bangunan

3.8.1 Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan

Dalam pasal 12 Peraturan Daerah Semarang Nomor 13 Tahun 2011, Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan dilarang diborongkan pemerintah daerah kepada pihak lain. Lalu setiap wajib pajak wajib membayar pajak yang terhutang berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang biasa di singkat menjadi SPPT dan Surat Ketetapan Pajak Daerah disingkat menjadi SKPD yang ditetapkan Walikota dengan Menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD).

3.8.2 Pembayaran Pajak Bumi dan Bagunan

Dalam Peraturan Walikota Semarang Nomor 35 Tahun 2011, pelunasan Pajak yang terhutang berdasarkan SPPT harus dilakukan selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh wajib pajak. Adapun untuk pelunasan SPPT, SKPD, STPD, Surat Keputusan Pembetulan. Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding, yang menyebabkan jumlah pajak yang harus

dibayar bertambah dilakukan dalam jangka waktu paling lama 1 bulan (satu) bulan sejak tanggal diterbitkan.

Apabila setelah jatuh tempo pembayaran ternyata SPPT atau SKPD tidak atau kurang dibayar oleh wajib pajak, maka Walikota dapat menerbitkan Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD) dengan ditambah sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua persen) setiap bulan.

Adapun Contoh SPPT salah satu dari wajib pajak di Kota Semarang, sebagai berikut :

Gambar 3.2
Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang
Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017

DINAS PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH KOTA SEMARANG		17 0311509		
SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERHUTANG		SPPT PBB BUKAN MERUPAKAN BUKTI KEPEMILIKAN HAK		
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TAHUN 2017		AKUN : 4 1 13 12		
NOP : 33.74.010.006.015.0047.0		#11612160839422DA03UDPKAD4601/008		
LETAK OBYEK PAJAK JL UNTA II 110 RT 002 RW 01 KELURAHAN PANDEAN LAMPER KECAMATAN GAYAMSARI		NAMA DAN ALAMAT WAJIB PAJAK DJOKO SANTOSO JL. UNTA II 110 RT 002 RW 01 KELURAHAN PANDEAN LAMPER KOTA SEMARANG		
NPWP:				
OBJEK PAJAK	LUAS (M2)	KELAS	NJOP PER M2 (Rp)	TOTAL NJOP (Rp)
BUMI	168	064	1.147.000	192.696.000
BANGUNAN	96	023	823.000	79.008.000
NJOP Sebagai dasar pengenaan PBB =				271.704.000
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak) =				10.000.000
NJOP untuk penghitungan PBB =				261.704.000
PBB yang Terhutang = 0,1% X				261.704.000
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN YANG HARUS DIBAYAR (Rp)				261.704
Dua Ratus Enam Puluh Satu Ribu Tujuh Ratus Empat Rupiah				
TGL. JATUH TEMPO : 31 Agustus 2017		Semarang, 27 Desember 2016		
TEMPAT PEMBAYARAN :		KEPALA DPKAD		
Kecamatan dan Kelurahan yang ditunjuk, Pos Pelayanan I, II, III, IV, KASDA, Bank Jateng, Mandiri, BNI, BTN		 Nama : A. YUSI HARDIANA, SH, MM. NIP : 19420306-198912-1-001		

Sumber : Diolah Penulis (2017)

Pada gambar diatas menjelaskan isi tentang SPPT yang berisi nama pemilik yaitu Djoko Santoso, NOP : 33.74.010.006.015.0047.0, letak obyek di JL. Unta II 110, luas bumi 168 dan bangunan 96 dan PPB terhutang sebesar Rp. 261.704. SPPT ini gunakan untuk pembayaran PBB.

3.8.3 Penagihan Pajak Bumi dan Bangunan

Penagihan pajak berdasarkan Pasal 14 Perda PBB, dapat dilakukan seketika dan sekaligus tanpa menunggu tanggal jatuh tempo pembayaran apabila:

- a. Wajib Pajak atau Penanggung Pajak akan meninggalkan Indonesia untuk selama-lamanya atau berniat untuk itu;
- b. Wajib Pajak atau Penanggung Pajak memindah tangankan barang yang dimiliki atau yang dikuasai dalam rangka menghentikan atau mengecilkan kegiatan usaha yang dikerjakan di Indonesia;
- c. Terdapat tanda-tanda bahwa Wajib Pajak atau Penanggung Pajak akan membubarkan kegiatan usahanya atau menggabungkan atau memekarkan usahanya atau memindah tangankan usaha yang dimiliki atau yang dikuasainya atau melakukan perubahan bentuk lainnya;
- d. Kegiatan usaha akan ditutup atau dibubarkan oleh Walikota;
- e. Terjadi penyitaan atas barang Wajib Pajak atau Penanggung Pajak oleh pihak ketiga atau terdapat tanda-tanda kepailitan.

3.9 Target dan Realisasi Pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan

Dalam menciptakan peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD), Pemerintah Kota Semarang melakukan upaya peningkatan potensi dari daerahnya dengan salah satunya meningkatkan pendapatan dari Pajak Bumi dan Bangunan, dalam menciptakan hal tersebut pemerintah membuat target pendapatan pajak bumi dan bangunan. Berikut ini Tabel target dan realisasi pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan dar tahun 2015-2017(April).

Tabel 3.3
Tabel Target dan Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan Kota Semarang

Tahun	SPPT	Target	Realisasi	Persentase
2015	505.878	215.000.000.000	215.238.521.976	100,11%
2016	512.142	241.875.000.000	262.001.287.000	108,7%
2017	505.379	330.000.000.000	86.748.895.934	26.28%

Sumber : Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang 2017

Tabel di atas menjelaskan jumlah SPPT terbagi di Seluruh Kota Semarang persentase antara rencana (target) penerimaan PBB Tahun 2015 dengan realisasi penerimaan pada tahun 2015, menunjukkan bahwa ada kenaikan dari jumlah realisasi dan persentasenya. Target awal Rp.215.000.000.000,- yang diperoleh dari penerimaan pembayaran dari 16 kecamatan yang ada di Kota Semarang. Realisasi tahun 2015 dapat ditentukan dari pokok ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan ditambah dengan denda sehingga menghasilkan jumlah sebesar Rp. 215.303.968.108,- Untuk Penjelasan Target dan realisasi tahun 2015 terdapat dalam lampiran 2 di tugas akhir ini.

Pada Tahun 2016 juga mengalami kenaikan yang melebihi target di tahun 2016 dengan target Rp. 241.875.000.000,- dengan realisasi penerimaan mencapai Rp.262.001.287.895,- sehingga persentase menjadi *over* target 108%. Mengingat hal ini sangat baik dari penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan yang diperoleh dari 16 kecamatan yang ada di Kota Semarang. Untuk Penjelasan Target dan realisasi tahun 2015 terdapat dalam lampiran 1. Pada Tahun 2017, target penerimaan yang diharapkan sebesar Rp.330.000.000.000,-. Hal ini sangat berbeda dengan tahun-tahun sebelumnya karena jumlah yang sangat besar dan untuk sampai dengan bulan april penerimaan PBB sebesar Rp. 86.748.895.934.

Adapun Faktor Upaya untuk mencapai target dan realisasi dalam Pajak Bumi dan Bangunan dapat dilakukan dengan dua cara :

1. Upaya Intensifikasi

Intensifikasi Pendapatan Asli Daerah adalah suatu tindakan usaha-usaha untuk memperbesar penerimaan dengan cara melakukan pemungutan yang lebih giat, ketat dan teliti. Dalam upaya intensifikasi tersebut adalah : Selain itu upaya intensifikasi pendapatan asli daerah dapat melalui kegiatan baik mencakup aspek kelembagaannya, aspek ketatalaksanaannya maupun aspek personalianya, sebagai berikut :

- a. Menyesuaikan/memperbaiki aspek kelembagaan/organisasi pengelola pendapatan asli daerah (dinas pendapatan daerah)
- b. Memberikan dampak ke arah peningkatan pendapatan daerah

- c. Memperbaiki/ menyesuaikan aspek ketatalaksanaan, baik administrasi maupun operasional
- d. Peningkatan pengawasan dan pengendalian
- e. Peningkatan sumber daya manusia pengelola PAD
- f. Meningkatkan kegiatan penyuluhan kepada masyarakat untuk menumbuhkan kesadaran masyarakat membayar pajak dan Retribusi.

Dalam upaya diatas Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang berkoordinasi dengan kepala kelurahan dan kepala kecamatan untuk melaksanakan sosialisasi pembayaran kepada wajib pajak. Pembayaran dilakukan pada tempat yang telah ditentukan agar masyarakat dapat dimudahkan dalam pelayanannya dan tidak perlu membayar ke tempat yang jauh.

Saat ini Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang memiliki 4 (empat) Pos Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan antara lain sebagai berikut:

1. Pos Pelayanan PBB Wilayah I berkantor di Jl. Kanguru Raya No. 3 Semarang meliputi, kecamatan gayamsari, kecamatan semarang timur, kecamatan pedurungan, kecamatan genuk.
2. Pos Pelayanan PBB Wilayah II berkantor di Jl. Ade Irma Suryani No. 24 Semarang meliputi, kecamatan semarang tengah, kecamatan semarang utara, kecamatan semarang selatan, kecamatan gajah mungkur.
3. Pos Pelayanan PBB Wilayah III berkantor di Jl. Ronggolawe Selatan No. 4 Semarang meliputi, kecamatan semarang barat, kecamatan ngaliyan, kecamatan tugu, kecamatan mijen.
4. Pos Pelayanan PBB Wilayah IV berkantor di Jl. Prof. Sudharto No. 116 Semarang meliputi, kecamatan banyumanik, kecamatan tembalang, kecamatan gunungpati, kecamatan candisari.

Untuk mempermudah pelayanan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang menjalin kerjasama dengan BTN, BNI, Bank Jateng, Bank Mandiri, dan tempat pembayaran yang disediakan Badan Pendapatan Daerah di Kas Daerah, 16 Kecamatan, 30 Pos pembayaran di kelurahan yang ditunjuk serta fasilitas pembayaran PBB secara mobile

sehingga daerah terpencil dapat dijangkau dengan mobil pelayanan PBB. Untuk pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dapat dilakukan di semua pos pelayanan PBB tanpa perlu memperhatikan lokasi kecamatan.

2. Upaya Ekstentifikasi

Ekstentifikasi Pendapatan Asli Daerah adalah usaha menggali sumber-sumber Pendapatan Asli Daerah yang baru, namun tidak bertentangan dengan kebijakan pokok nasional, salah satunya melalui pendataan dan pendaftaran obyek pajak Bumi dan bangunan.

3.10 Dampak Kenaikan NJOP

Menurut Muhammad Iqbal, dalam artikel nya “Pajak Sebagai Ujung Tombak Pembangunan”, Penggunaan uang pajak meliputi mulai dari belanja pegawai sampai dengan pembiayaan berbagai proyek pembangunan. Uang pajak juga di gunakan untuk pembiayaan dalam rangka memberikan rasa aman bagi seluruh lapisan masyarakat. Adapun wujud nyata dari pajak yang kita bayarkan dapat dilihat dari pembangunan sarana umum seperti jalan-jalan, jembatan, sekolah, rumah sakit/puskesmas dan kantor polisi. Untuk menunjang itu semua di tahun 2017 Pemerintah Kota Semarang Menargetkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) hingga mencapai Rp.330 miliar dan menyerahkan 505.379 lembar SPPT PBB wajib pajak, adanya kenaikan sebesar 36,4% dari target 2016 senilai Rp. 241 miliar. Kenaikan target penerimaan PBB karena banyak status tanah milik wajib pajak yang berubah. Dasar pengenaan PBB untuk setiap bumi dan bangunan secara umum berdasarkan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) dimana NJOP adalah indikasi nilai jual tanah dan bangunan yang dimiliki oleh wajib pajak. NJOP Bumi dan Bangunan , tergantung pada luas dan nilai jual/m² tanah serta bangunan itu sendiri. Setiap tahun NJOP suatu daerah meningkat yang disebabkan oleh perkembangan yang pesat, penambahan jumlah penduduk, dan kondisi dari obyek pajak. Dengan naiknya NJOP maka besarnya PBB yang terutang akan bertambah besar sehingga tingkat penerimaan PBB juga meningkat.

Adapun Dampak Kenaikan NJOP Terhadap Kota Samarang :

1. Dampak Positif

- a. Dampak Positif dari kenaikan NJOP sangat bervariasi dari setiap daerah, adapun untuk para pengusaha kenaikan NJOP akan memberi dampak baik terhadap nilai aset yang dimiliki pengusaha di mata perbankan, sehingga bisa menjadi modal untuk menambah investasi. Ketika pengusaha berniat menjual aset seperti tanah dan bangunan kepada masyarakat, secara otomatis akan memiliki harga jual yang cukup tinggi karena dampak dari penyesuaian tarif NJOP tersebut.
 - b. Dalam pemerintahan Kota Semarang Asisten Administrasi Ekonomi Pembangunan dan Kesejahteraan Rakyat Sekda Kota Semarang, Ayu Entys Wahyu Lestari, mengatakan pajak tidak untuk pemerintah tetapi untuk pemangunan kota, karena komposisi 70% (tujuh puluh persen) dari anggaran belanja daerah Kota Semarang yang dikembalikan kepada masyarakat dalam bentuk Pembangunan. Adapun hasil wawancara saya dengan bapak Zaenudin pegawai di Pos Pelayanan PBB 1 Gayamsari tentang Pajak PBB membantu pembangunan kota Semarang menurutnya pembangunan yang telah ada Jembatan penghubung antar kelurahan, Perbaikan Jalan yang rusak, pembuatan dan/atau pembangunan taman untuk masyarakat, memperbaiki dan /atau mengembangkan infrastruktur, mengembangkan potensi wisata, menambah fasilitas untuk masyarakat.
 - c. Meningkatnya Pendapatan Asli Daerah.
 - d. Meningkatkan Akuntabilitas Daerah.
2. Dampak Negatif
- Adapun Dampak Negatif dari Kenaikan NJOP di Kota Semarang, yaitu :
- a. Jika dari dampak positif nya tadi bagi pengusaha investasi bisa menambah nilai jual atau menjualnya dengan harga tinggi maka di sisi negatifnya akan berdampak pada melambatnya penjualan rumah di karenakan harga jual yang ditinggi dan kemampuan masyarakat yang sangat kurang.
 - b. Kurangnya Informasi dan sosialisasi yang merata kepada masyarakat atas kenaikan NJOP, banyak yang mengakibatkan masyarakat yang mengeluhkan

atas kebijakan kenaikan tersebut dan untuk tahun 2017 kenaikan yang terjadi pada bumi dan bangunan yang berujung pada kenaikan kelas di SPPT PBB wajib pajak.

- c. Para pembeli rumah pertama akan menjadi bagian yang paling beruntung dengan kenaikan NJOP dan PBB. Pasalnya, konsumen jenis ini akan memilih lebih banyak pilihan rumah kecil di atas lahan terbatas.
- d. Banyak ketidaksesuaian NJOP bangunan dengan kondisi bangunan aslinya.
- e. Berdampak juga dengan kepatuhan wajib pajak untuk membayarkan PBB nya, contoh : Enggan Membayar pajak PBB karena terjadinya kenaikan yang begitu tinggi.

3. Hambatan Penerimaan PBB

Dalam Pajak kita juga mengenal *Self Assessment System* adalah pemungutan pajak yang memberi wewenang, kepercayaan tanggung jawab kepada wajib pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar dan melaporkan sendiri pajak yang harus dibayar. Dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), *self assessment* sistem belum dapat diterapkan karena tingkat pengetahuan wajib pajak tentang perpajakan masih sangat minim. Maka dari itu, sistem pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan dilakukan oleh pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak terutang wajib pajak yang di kenal sebagai *Official Assesment System*.

Saat ini pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di kota Semarang dari tahun 2012 hingga 2016 sudah efektif. Menurut hasil wawancara dengan Bapak Zaenudin (2017) salah satu petugas PBB di Pos Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Wilayah 1, dalam pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan masih ada beberapa kendala yang dihadapi, yaitu:

- a. Kurangnya kesadaran untuk membayar PBB.

Dalam Penerimaan Pajak, kesadaran yang paling utama dalam mencapai target yang sudah ditentukan. Target yang telah di rencanakan akan tercapai ketika

masyarakatnya sadar dan ikut serta dalam membayar pajak sebelum jatuh tempo.

- b. Subyek pajak yang diluar Kota Semarang dan memiliki obyek pajak di Kota Semarang.

Seseorang yang memiliki tanah dan bangunan di luar domisili disebut *Absentee*. Dalam Peraturan Pemerintah (PP) No. 224 tahun 1961 yang melarang pemilikan tanah pertanian secara *Absentee*. Ketentuan ini melarang pemilikan tanah pertanian oleh orang yang bertempat tinggal di luar kecamatan tempat letak tanah tersebut. Hal ini salah satu yang dapat menyebabkan Penerimaan PBB menjadi terhambat.

- c. Kurangnya informasi dan Sosialisasi dari pemerintah kepada masyarakat.
Kurangnya informasi dan Sosialisasi PBB menyebabkan masyarakat yang tidak peduli terhadap pajak dan banyak yang menilai pemerintah buruk dalam menginformasikan karena tingkat dan sumber informasi yang mereka dapatkan terbatas
- d. Kurangnya Pegawai di setiap pos pelayanan yang mengakibatkan kekurangan dalam segi pelayanan jika mendekati jatuh tempo.
- e. Kurangnya Teknologi Seperti Komputer dan Pegawai di bagian *Information and Technology* (IT).

4. Upaya Mengatasi Hambatan-Hambatan Dalam Penerimaan PBB

Adapun dari BAPENDA sendiri untuk mengatasi hambatan-hambatan dalam penerimaan PBB sebagai berikut :

- a. Pemerintah sudah berupaya untuk melakukan sosialisasi dan penyuluhan di beberapa daerah, namun kesibukan dari masyarakat atau wajib pajaknya lah menjadi faktor penghambat.
- b. Untuk Sosialisasi Menggunakan alat media seperti Pamflet, lewat TV, Radio, lalu Baliho di tempat strategis dan juga di tempat RT/RW maupun Pos pelayanan.

- c. Memasang Spanduk di tempat-tempat strategis, di kantor kelurahan dan kecamatan tujuannya untuk mengingatkan dan meningkatkan PAD Kota Semarang.
- d. Memberikan Surat teguran kepada wajib pajak yang memiliki tunggakan.
- e. Menelepon dan meng SMS wajib pajak dalam pengurusan pelayanan dan yang terbaru memberikan surat pemberitahuan jika telah selesai melakukan pembetulan, pemecahan, mutasi, Dan lain lain.
- f. Memberikan hadiah menarik kepada dengan wajib pajak yang membayar sebelum jatuh tempo dengan cara undian.