

BAB III

LANDASAN TEORI DAN PEMBAHASAN

3.1 Landasan Teori

3.1.1 Pengertian Prosedur

Menurut mulyadi (2008: 5) yang dimaksud dengan prosedur :

Prosedur merupakan suatu urutan kegiatan krelikal, biasanya melibatkan beberapa orang dalam suatu departemen atau lebih, yang dibuat untuk menjamin penanganan secara seragam transaksi perusahaan yang terjadi berulang-ulang.

3.1.2 Definisi Pajak

Definisi pajak dari beberapa ahli antara lain, Menurut Prof. Dr. P. J. A. Adriani (dalam, Abdul Rohman:2013) menyatakan

Pajak adalah iuran masyarakat kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan umum (undang-undang) dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk dan yang gunanya untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintah.

menurut S. I. Djajadiningrat (dalam, Siti Resmi:2014) bahwa :

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

Menurut Undang-undang Nomor 16 Tahun 2009 menyatakan:

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 digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Berdasarkan dari beberapa definisi diatas dapat disimpulkan bahwa :

1. Pajak adalah iuran yang dikeluarkan oleh perorangan atau badan.
2. Pajak dapat dipaksakan.
3. Pengenaan pajak berdasarkan undang-undang yang berlaku.
4. Tidak ada timbal balik secara langsung dari negara.

5. Pajak digunakan untuk membiayai kegiatan negara.
6. Pajak digunakan untuk kesejahteraan rakyat.

3.1.3 Fungsi Pajak

Pajak mempunyai peranan penting dalam perkembangan pembangunan negara yang dapat memberikan kesejahteraan kepada rakyatnya. Fungsi pajak menurut Abdul Rohman dalam bukunya yang berjudul *Perpajakan Pendekatan Aturan* sebagai berikut:

1. Fungsi Anggaran (*budgetair*)

Fungsi anggaran merupakan fungsi utama pajak dimaksudkan dalam rangka memenuhi anggaran negara.

2. Fungsi Mengatur (*regulerend*)

Pemerintah menggunakan pajak sebagai alat untuk melaksanakan sebagian kebijakan pemerintahannya.

3. Fungsi Stabilitas

Melalui penerimaan pajak, pemerintah memiliki dana yang cukup untuk mengendalikan inflasi dengan melaksanakan kebijakan penendalian harga.

4. Fungsi Partisipasi

Pembayaran pajak yang dilakukan oleh wajib pajak menunjukkan partisipasi atau keikutsertaan mereka dalam pembangunan.

5. Fungsi Redistribusi Pendapatan

Pajak digunakan untuk membiayai kepentingan umum, termasuk membiayai infrastruktur yang memadai yang dapat membantu masyarakat dan dapat meningkatkan pendapatan.

6. Fungsi Pembelaan Negara

Pajak digunakan untuk membiayai kepentingan militer dalam rangka menjaga kedaulatan Republik Indonesia.

3.1.4 Pengelompokan Pajak dan Tarif Pajak

Di masa sekarang hampir disetiap aspek kehidupan sehari-hari dikenakan pajak mulai dari makanan, pakaian, kendaraan, tempat tinggal,

dan barang-barang yang kita miliki tidak lepas dari pajak. Dari sekian banyak pajak dapat digolongkan ke dalam beberapa kelompok besar. Menurut Marihot (2010:138) pajak dapat dikelompokkan ke dalam beberapa golongan, yaitu:

a. Penggolongan Pajak Ditinjau dari Golongannya

1. Pajak Langsung

Pajak langsung adalah pajak yang dipungut secara periodik menurut kohir (nomor pajak) dan surat ketetapan pajak, pembebanan pajak tidak dapat dialihkan/dilimpahkan kepada pihak lain dan harus menjadi beban langsung wajib pajak yang bersangkutan. Contoh pajak langsung yang diberlakukan di Indonesia saat ini, yaitu: pajak penghasilan, pajak bumi dan bangunan, bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, pajak kendaraan bermotor, dan sebagainya.

2. Pajak Tidak Langsung

Pajak tidak langsung adalah pajak yang dipungut secara insidental (pada saat terjadi peristiwa atau kejadian yang ditentukan oleh undang-undang) tanpa berkohir tanpa surat ketetapan pajak, dimana pembebanan pajak dapat dilimpahkan (digeserkan) kepada orang lain. Contoh pajak tidak langsung yang diberlakukan di Indonesia, yaitu: pajak pertambahan nilai, pajak penjualan barang mewah, bea materai, pajak hotel, pajak restoran, dan sebagainya.

b. Penggolongan Pajak Ditinjau dari Sifatnya

1. Pajak Subjektif (Pajak Perorangan)

Pajak subjektif merupakan pajak yang pemungutannya berpangkal pada diri orang yang menjadi tujuan dikenakan pajak (subjek pajak yang kemudian menjadi wajib pajak), keadaan diri wajib pajak dapat mempengaruhi besar kecilnya jumlah pajak yang harus dibayar. Contoh pajak subjektif di Indonesia yaitu Pajak Penghasilan (PPh)

2. Pajak Objektif (Pajak Kebendaan)

Pajak objektif adalah pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada objek pajak tanpa memperhatikan kondisi atau keadaan diri wajib pajak. contoh pajak objektif yang diberlakukan di Indonesia pada saat ini yaitu: PPN, PPnBM, dan PBB.

c. Penggolongan Pajak Berdasarkan Lembaga Pemungutnya

1. Pajak Pusat

Pajak pusat adalah pajak yang ditetapkan oleh pemerintah pusat melalui undang-undang, wewenang pemungutannya ada pada pemerintah pusat dan hasilnya untuk membiayai pengeluaran pemerintah pusat dan pembangunan.

2. Pajak Daerah

Pajak daerah adalah iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan daerah.

d. Penggolongan Pajak Ditinjau dari Tarif Pajak yang Dikenakan

1. Pajak Tetap

Pajak tetap adalah pajak yang dikenakan dalam jumlah yang sama atau tetap tanpa melihat berapapun dasar pengenaan pajak. Pajak yang saat ini yang termasuk dalam pajak tetap yaitu: bea materai atas cek dan bilyet giro.

2. Pajak Proporsional

Pajak proporsional adalah pajak yang dikenakan dengan tarif pajak yang tetap atau tarif pengenaan yang tidak berubah. Pajak yang saat ini termasuk dalam pajak proporsional yaitu: PPN, PBB dan BPHTB.

3. Pajak Progresif

Pajak progresif adalah pajak yang dikenakan dengan presentase tarif yang semakin tinggi dengan semakin tingginya kemampuan membayar pajak (*taxable capacity*) dari wajib pajak. Pajak yang saat ini termasuk dalam pajak progresif yaitu pajak penghasilan wajib pajak orang pribadi.

4. Pajak Degresif

Pajak degresif adalah pajak yang dikenakan dengan presentase tarif yang semakin rendah dengan semakin tingginya jumlah dasar pengenaan pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak. Tidak ada jenis pajak yang termasuk pada pajak degresif di Indonesia.

3.1.5 Pengertian Pajak Daerah

Definisi pajak daerah berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah menyatakan :

Pajak daerah adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapat imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Pajak daerah dipungut oleh pemerintah daerah yang digunakan untuk membiayai pengeluaran dan belanja daerah yang bertujuan untuk mensejahterakan kehidupan masyarakat. Penggolongan pajak daerah berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009, yaitu:

1. Pajak Daerah Provinsi

a. Pajak Kendaraan Bermotor

Pajak atas kepemilikan dan/ atau penguasaan kendaraan bermotor. Kendaraan bermotor adalah semua kendaraan beroda beserta gandengannya yang digunakan disemua jenis jalan darat, dan digerakan untuk peralatan teknik berupa motor atau peralatan lainnya yang berfungsi mengubah suatu sumber daya energi tertentu menjadi energi gerak kendaraan bermotor yang

bersangkutan, termasuk alat-alat berat dan alat-alat besar yang dalam operasinya menggunakan roda dan motor dan tidak melekat secara permanen serta kendaraan bermotor yang dioperasikan di air.

b. **Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor**

Pajak atas penyerahan hak milik kendaraan bermotor sebagai akibat perjanjian dua pihak atau perbuatan sepihak atau keadaan yang terjadi karena jual beli, tukar menukar, hibah, warisan, atau pemasukan ke dalam badan usaha.

c. **Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor**

Pajak atas bahan bakar kendaraan bermotor. Bahan bakar kendaraan bermotor adalah semua jenis bahan bakar cair atau gas yang digunakan untuk kendaraan bermotor.

d. **Pajak Air Permukaan**

Pajak atas pengambilan dan atau pemanfaatan air permukaan. Air permukaan adalah semua air yang terdapat pada permukaan tanah, tidak termasuk air laut, baik yang berada di laut maupun di darat.

e. **Pajak Rokok**

Pajak rokok adalah pungutan atas cukai rokok yang dipungut oleh pemerintah.

2. Pajak Daerah Kabupaten/Kota

a. **Pajak Hotel**

Pajak atas pelayanan hotel. Hotel adalah fasilitas penyedia jasa penginapan/peristirahatan termasuk jasa terkait lainnya dengan dipungut bayaran, yang termasuk juga motel, losmen, gubuk pariwisata, wisma pariwisata, pesanggrahan, rumah penginapan dan sejenisnya, serta rumah kos dengan jumlah kamar lebih dari sepuluh kamar.

b. Pajak Restoran

Pajak atas pelayanan yang disediakan restoran. Restoran adalah fasilitas penyedia makanan dan atau minuman dengan dipungut bayaran, yang mencakup rumah makan, kafetaria, kantin, warung, bar, dan sejenisnya termasuk juga boga/catering.

c. Pajak Hiburan

Pajak atas penyelenggaraan hiburan. Hiburan adalah semua jenis tontonan, pertunjukan, permainan, dan/atau keramaian yang dinikmati dengan dipungut biaya.

d. Pajak Reklame

Pajak atas penyelenggaraan reklame. Reklame adalah benda, alat, perbuatan, atau media yang bentuk dan corak ragamnya dirancang untuk tujuan komersial memperkenalkan, menganjurkan, mempromosikan, atau untuk menarik perhatian umum terhadap barang jasa, orang, atau badan, yang dapat dilihat, dibaca, didengar, dirasakan, dan atau dinikmati oleh umum.

e. Pajak Penerangan Jalan

Pajak atas penggunaan tenaga listrik, baik yang dihasilkan sendiri maupun diperoleh dari sumber lain.

f. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan

Pajak atas pengambilan mineral bukan logam dan batuan, baik dari sumber alam di dalam dan/atau permukaan bumi untuk dimanfaatkan.

g. Pajak Parkir

Pajak atas penyelenggaraan tempat parkir di luar badan jalan, baik yang disediakan berkaitan dengan pokok usaha maupun yang disediakan sebagai usaha, termasuk penyedia tempat penitipan kendaraan bermotor. Parkir adalah keadaan tidak bergerak suatu kendaraan yang tidak bersifat sementara.

h. Pajak Air Tanah

Pajak atas pengambilan dan/atau pemanfaatan air tanah. Air tanah adalah air yang terdapat dalam lapisan tanah atau batuan dibawah permukaan tanah.

i. Pajak Sarang Burung wallet

Pajak atas kegiatan pengambilan dan/atau pengusahaan sarang burung wallet.

j. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

k. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah perbuatan atas peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

3.1.6 Tata Cara Pemungutan Pajak

Menurut Siti Resmi (2014:8) tata cara pemungutan pajak terdiri atas :

1. Stelsel Pajak

Pemungutan pajak dapat dilakukan dengan 3 (tiga) stelsel, yaitu:

a. Stelsel Nyata (Riil)

Stelsel ini menyatakan meyatakan bahwa pengenaan pajak didasarkan pada objek karena itu, pemungutan pajaknya baru dapat dilakukan pada akhir tahun pajak, yaitu setelah semua penghasilan sesungguhnya dalam satu tahun pajak diketahui.

b. Stelsel Anggapan (Fiktif)

Stelsel ini menyatakan bahwa pengenaan pajak didasarkan pada objek suatu anggapan yang diatur oleh undang-undang. Sebagai contoh, penghasilan suatu tahun dianggap sama dengan

penghasilan tahun sebelumnya. Dengan stelsel ini, berarti besarnya pajak terutang pada tahun berjalan sudah dapat ditetapkan atau diketahui pada awal tahun yang bersangkutan.

c. Stelsel Campuran

Stelsel ini menyatakan bahwa pengenaan pajak didasarkan pada kombinasi antara stelsel nyata dan stelsel anggapan. Pada awal tahun, besarnya pajak dihitung berdasarkan suatu anggapan, kemudian pada akhir tahun besarnya pajak dihitung berdasarkan keadaan yang sesungguhnya.

2. Asas Pemungutan Pajak

Terdapat 3 (tiga) asas pemungutan pajak, yaitu:

a. Asas Domisili (Asas Tempat Tinggal)

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

c. Asas Kebangsaan

Asas ini menyatakan bahwa penanganan pajak dihubungkan dengan kebangsaan atau negara. Misalnya pajak bangsa asing yang bukan berkebangsaan Indonesia, tetapi bertempat tinggal di Indonesia.

3. Sistem Pemungutan Pajak

Dalam memungut pajak dikenal beberapa sistem pemungutan, yaitu :

a. *Official assessment system*

Sistem pemungutan pajak yang memberi kewenangan aparatur perpajakan untuk menentukan sendiri jumlah pajak yang terutang setiap tahunnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku. Dalam sistem ini, inisiatif serta kegiatan menghitung dan memungut pajak sepenuhnya berada di tangan para aparatur perpajakan. Dengan demikian, berhasil atau tidaknya pelaksanaan pemungutan pajak tergantung pada aparatur perpajakan.

b. *Self Assessmen System*

Sistem pemungutan pajak yang memberikan kewenangan pada wajib pajak dalam menentukan sendiri jumlah pajak yang terutang setiap tahunnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku. Dalam sistem ini, kegiatan menghitung dan memungut pajak sepenuhnya pada wajib pajak. Wajib pajak dianggap mampu menghitung pajak, mampu memahami undang-undang perpajakan yang berlaku, dan mempunyai kejujuran yang tinggi, serta menyadari arti pentingnya membayar pajak.

c. *With Holding System*

Sistem pemungutan pajak yang memberi kewenangan kepada pihak ketiga yang ditunjuk untuk menentukan besarnya pajak terutang oleh wajib pajak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penunjukan pihak ketiga dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan, keputusan presiden, dan mempertanggungjawabkan melalui sarana perpajakan yang tersedia. Berhasil atau tidaknya pelaksanaan pemungutan pajak banyak tergantung pada pihak ketiga yang ditunjuk.

3.2 Pembahasan

Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas kepemilikan hak atau pemanfaatan atas bumi dan atau bangunan oleh perorangan atau badan. Kerajaan-kerajaan di Indonesia sudah lebih dulu mengenal pajak bumi bangunan, pajak bumi dan bangunan pada jaman dulu dikenal sebagai sebagai upeti atau iuran wajib yang diberikan kepada para penguasa sebagai tanda kepemimpinan dan penguasaan, objek pajak pada saat itu adalah bidang agraris atau pertanian. Pajak Bumi dan bangunan mulai diberlakukan di Indonesia pada 1 Januari 1986 berdasarkan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994.

Pajak bumi dan bangunan yang sebelumnya kewenangan pemerintah pusat telah diubah menjadi kewenangan pemerintah daerah kabupaten/kota. Pada tanggal 15 September 2009 telah dibuat Undang-undang pajak daerah yang baru yaitu Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009, undang-undang ini menggantikan menggantikan Undang-undang Nomor 18 tahun 1997. Perubahan paling signifikan yaitu penerimaan pajak bumi dan bangunan akan masuk ke pendapatan kabupaten/kota sebesar 100%, sebelumnya saat masih menjadi kewenangan pemerintah pusat penerimaan pajak bumi dan bangunan kabupaten/kota hanya sebesar 64% saja.

3.2.1 Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan

1. UU No. 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah terakhir dengan UU No. 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan.
2. KMK No.201/KMK.04/2000 Tentang Penyesuaian Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak Sebagai Dasar Penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan.
3. KMK No. 523/KMK.04/1998 Tentang Penentuan Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.

4. KMK No. 1004/KMK.04/1985 Tentang Penentuan Badan atau Perwakilan Organisasi Internasional yang Menggunakan Objek Pajak Bumi dan Bangunan yang Tidak Dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan.
5. Kep Dirjen Pajak Nomor: KEP-251/PJ./2000 Tentang Tata Cara Penetapan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak Sebagai Dasar Penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan.
6. Kep Dirjen Pajak Nomor: KEP-16/PJ.6/1998 Tentang Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan. Surat Edaran Dirjen Pajak Nomor: SE-43/PJ.6/2003 Tentang Penyesuaian Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) PBB dan Perubahan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) BPHTB Untuk Tahun Pajak 2004.
7. Surat Edaran Dirjen Pajak Nomor: SE-57/PJ.6/1994 Tentang Penegasan dan Penjelasan Pembebasan PBB atas Fasilitas Umum dan Sarana Sosial Untuk Kawasan Industri dan Real Estate.

3.2.2 Objek Pajak Bumi dan Bangunan

Berdasarkan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 jo. Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 Pasal 2 ayat (1) objek pajak bumi dan bangunan, yaitu:

1. **Bumi** adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya.
2. **Bangunan** adalah konstruksi teknis yang ditanam dan lekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan.

Yang termasuk pengertian bangunan, yaitu:

- a. Jalan lingkungan yang terletak dalam suatu komplek bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya dan lain-lain yang merupakan satu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut;
- b. Jalan TOL;
- c. Kolam renang
- d. Pagar mewah
- e. Tempat olah raga;

- f. Galangan kapal, dermaga;
- g. Taman mewah;
- h. Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak;
- i. Fasilitas lain yang memberi manfaat.

Tidak semua objek bumi dan bangunan akan dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Objek yang tidak dikenai PBB apabila sebagai berikut :

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

3.2.3 Subjek Pajak Bumi dan Bangunan

Subjek pajak bumi dan bangunan adalah orang atau badan yang secara nyata :

- a. Mempunyai hak atas bumi/tanah, dan/atau;
- b. Memperoleh manfaat atas bumi/tanah, dan/atau;
- c. Memiliki, menguasai, atas bangunan, dan atau;
- d. Memperoleh manfaat atas bangunan.

Objek pajak yang yang tidak diketahui secara jelas yang menanggung pajaknya, maka untuk menetapkan subjek pajak sebagai wajib pajaknya adalah Direktorat Jendral Pajak berdasarkan bukti-bukti perjanjian antara pemilik dan penyewa yang berisikan membahas pihak yang menanggung

kewajiban pajak dan secara nyata mendapat manfaat atas bidang tanah dan/atau bangunan.

3.2.4 Prosedur Pendaftaran Objek Pajak Baru Bumi dan Bangunan

3.2.4.1 Prosedur Pendaftaran

Prosedur pendaftaran objek pajak baru bumi dan bangunan menurut Peraturan Walikota Semarang Nomor 12 Tahun 2011 sebagai berikut:

1. Wajib pajak mengajukan permohonan pendaftaran objek pajak baru ke Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD) melalui pos pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) wilayah setempat.
2. Petugas pos pelayanan PBB menerima permohonan pendaftaran objek pajak baru kemudian meneliti kelengkapan persyaratan. Dalam hal ini berkas permohonan pendaftaran belum lengkap, berkas permohonan dikembalikan kepada wajib pajak untuk dilengkapi. Dalam hal berkas permohonan pendaftaran sudah lengkap, petugas pos pelayanan PBB akan mencari NOP rekomendasi berdasarkan SPPT PBB tetangga dan menginput data pada SPOP, mencetak Bukti Penerimaan Surat (BPS) dan Lembar Pengawasan Arus Dokumen (LPAD). BPS akan diserahkan kepada wajib pajak sedangkan LPAD akan digabungkan dengan berkas permohonan pendaftaran, dan kemudian diteruskan ke koordinator pos pelayanan PBB.
3. Koordinator pos pelayanan PBB meneruskan berkas permohonan ke Koordinator Lapangan kecamatan untuk melakukan penelitian, menandatangani berkas SPOP di bagian petugas Pendata dan membuat uraian penelitian.
4. Koordinator pos pelayanan PBB menyampaikan berkas Permohonan beserta uraian penelitian kepada Kepala DPKAD cq. Kepala Bidang Pajak Daerah.

5. Kepala bidang Pajak Daerah mendisposisikan kepada Kepala Seksi Pendaftaran dan Pendataan untuk meneliti dan menandatangani uraian penelitian dan SPOP/LSOP.
6. Kepala Seksi Pendaftaran dan Pendataan meneliti dan menandatangani berkas SPOP dan uraian penelitian.
7. Kepala Bidang Pajak menyetujui dan menandatangani uraian penelitian, kemudian mengembalikan kepada Kepala Seksi Pendaftaran dan Pendataan untuk diproses lebih lanjut.
8. Pelaksana melakukan pemutakhiran data grafis, perekaman SPOP dan pencetakan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dilakukan oleh programmer / IT.
9. Pelaksanaan penyerahan SPPT dan berkas permohonan kepada Kepala Seksi penetapan.
10. Kepala Seksi Penetapan meneliti dan memaraf SPPT, selanjutnya meneruskan kepada Kepala Bidang Pajak Daerah.
11. Kepala Bidang Pajak meneliti dan memaraf SPPT, selanjutnya melanjutkan Kepala DPKAD untuk menandatangani.
12. Pelaksanaan Seksi Penetapan menatausahakan SPPT untuk dikirimkan Pos Pelayanan PBB.
13. Pos pelayanan PBB menyampaikan SPPT kepada wajib pajak dengan menggunakan tanda terima.
14. Proses selesai.

Jangka waktu penyelesaian paling lama 1 (satu) bulan.

3.2.4.2 Dokumen yang Digunakan

Dokumen yang digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam pendaftaran objek pajak baru:

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK)
Kartu Tanda Penduduk (KTP) adalah identitas resmi penduduk sebagai bukti diri yang diterbitkan oleh Instansi pelaksana yang berlaku di seluruh Wilayah Republik Indonesia yang berisikan data

diri terdiri dari nama, nomor induk penduduk, jenis kelamin, tanggal lahir, dan alamat.

Kartu Keluarga (KK) adalah kartu yang dimiliki oleh keluarga yang berisikan nama anggota keluarga, jenis kelamin, tanggal lahir, hubungan keluarga.

2. Foto copy sertifikat tanah / akta jual beli

Sertifikat tanah adalah tanda bukti kepemilikan hak atas sebidang tanah yang dikeluarkan oleh Instansi yang berwenang dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Akta jual beli adalah akta otentik yang dibuat oleh notaris/PPAT sebagai bukti peralihan hak atas sebidang tanah.

3. Foto copy Izin Mendirikan Bangunan (IMB) / surat pernyataan wajib pajak bermaterai tentang luas bangunan / bukti lain.

IMB adalah surat izin yang diberikan untuk mendirikan bangunan kepada perorangan atau badan hukum oleh Walikota sesuai dengan tata kota dan tata ruang kota.

4. Surat keterangan lurah (apabila tidak ada bukti kepemilikan) / DPP 5

5. SPOP, LSPOP

SPOP adalah surat pemberitahuan objek pajak untuk objek pajak berupa tanah. SPOP harus diisi dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditandatangani, dimana pengisian data pada SPOP dibuat sedemikian rupa agar tidak terjadi salah tafsir atau kesalahpahaman, pengisian SPOP harus sesuai dengan kondisi sesungguhnya sehingga tidak merugikan wajib pajak.

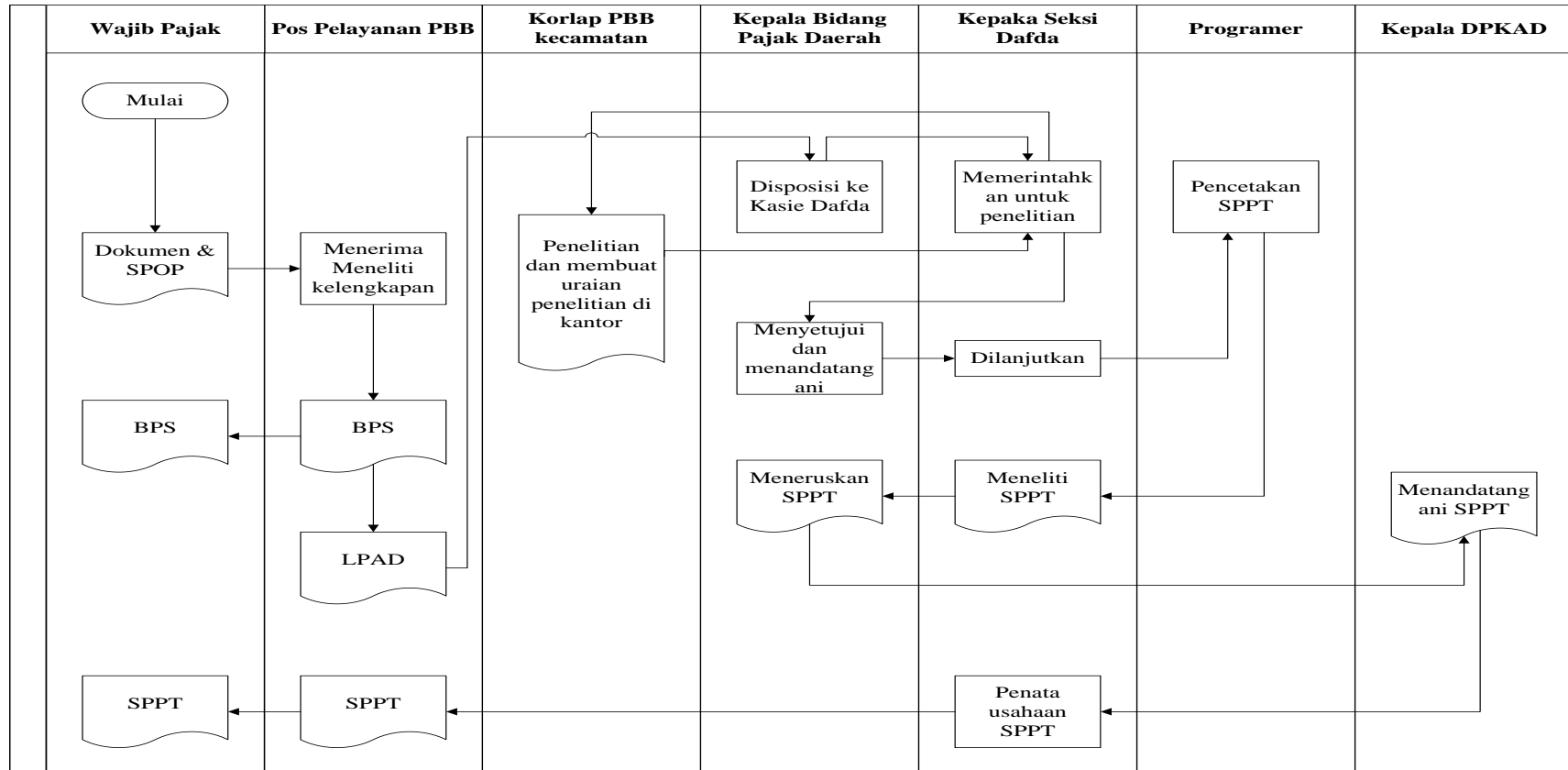
LSPOP adalah lampiran surat pemberitahuan objek pajak jika terdapat bangunan, diisi dengan jelas dan benar sesuai dengan kondisi bangunan sesungguhnya.

6. Surat kuasa bermaterai (bila dikuasakan)

Surat kuasa di lampirkan jika wajib pajak memberi kuasa / mewakilkan kepada orang lain untuk mengurus pendaftaran objek pajak baru bumi dan bangunan.

7. Foto copy KTP yang diberi kuasa
8. Foto copy SPPT PBB tetangga kanan/kiri
SPPT PBB adalah surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi bangunan yang berisikan besaran pajak yang dikenakan pada objek pajak bumi dan bangunan.
9. Foto Lokasi Objek Pajak

3.2.5 Bagan Alur Pendaftaran Objek Pajak baru Bumi dan Bangunan



Gambar 2. Bagan alur pendaftaran objek pajak baru bumi dan bangunan

3.2.6 Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan

Pengenaan jumlah pajak bumi dan bangunan baru yang harus dibayarkan berdasarkan pada tahun dibuatnya sertifikat tanah, tanggal transaksi, atau 5 (lima) tahun sebelum tahun pajak yang berjalan. Dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan DPKAD Kota Semarang melakukan klasifikasi nilai bumi dan bangunan berdasarkan 3 pendekatan, yaitu:

1. Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*)

Metode untuk memperkirakan nilai pasar dari suatu properti berdasarkan harga jual properti lain yang serupa yang telah diketahui nilai jualnya dengan cara membandingkan properti tersebut. Pendekatan ini digunakan untuk menentukan NJOP tanah.

2. Metode Biaya (*Cost Approach*)

Metode ini digunakan dengan cara memperkirakan atau menginterpretasikan biaya yang dikeluarkan untuk mendapatkan, menghasilkan, membangun properti pada masa/waktu sekarang dalam keadaan baru dikurangi dengan penyusutan dan ditambah dengan perkiraan nilai tanah. Metode ini digunakan pada tanah yang terdapat bangunan.

3. Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*)

Pendekatan pendapatan ini merupakan teknik penilaian yang menghitung atau memperkirakan pendapatan bersih yang diproses/dianalisis berdasarkan jumlah modal investasi yang menghasilkan pendapatan dari jumlah modal tersebut.

Penentuan klasifikasi besarnya nilai jual objek pajak berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 523/KMK.04/1998 sebagai berikut:

1. Nilai Kelas Bumi/Tanah

a. Golongan A

Golongan A untuk bumi/tanah yang berada di wilayah pedesaan terdiri dari 50 kelas dengan kelas paling tinggi Rp 3.100.000/m² dan kelas terendah sebesar Rp 140/m².

b. Golongan B

Golongan B untuk bumi/tanah yang berada di wilayah perkotaan terdiri dari 50 kelas dengan kelas tertinggi sebesar Rp 68.545.000/m² dan kelas terendah sebesar Rp 3.375.000/m².

2. Nilai Kelas Bangunan

a. Golongan A

Golongan A untuk bangunan yang berada di wilayah pedesaan terdiri dari 20 kelas dengan kelas tertinggi sebesar Rp 1.200.000/m² dan terendah sebesar Rp 50.000/m².

b. Golongan B

Golongan B untuk bangunan yang berada di wilayah perkotaan terdiri dari 20 kelas dengan kelas tertinggi sebesar Rp 15.250.000/m² dan kelas terendah sebesar Rp 1.516.000/m².

3.2.7 Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan

Perhitungan besarnya pajak terutang PBB mempertimbangkan beberapa faktor antara lain tarif pajak, letak dan kondisi bangunan bangunan, letak tanah, harga pasar dan klasifikasi Nilai jual Objek Pajak (NJOP).

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 besarnya tarif pajak bumi dan bangunan paling tinggi sebesar 0,3% dari Nilai Jual Kena Pajak (NJKP), besarnya tarif pajak bumi dan bangunan di Kota Semarang dibagi menjadi 2 tarif yaitu:

1. Total NJOP yang dibawah Rp 1.0000.000.000 (satu miliar rupiah) dikenakan tarif sebesar 0,1%.

2. Total NJOP yang diatas Rp 1.000.000.000 (satu miliar rupiah) dikenakan tarif sebesar 0,2%.

Adapun rumus Pajak Bumi dan Bangunan sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{PBB} &= \text{NJOP} - \text{NJOP TKP} \times 0,1\% \\ &\text{atau} \\ &\text{NJOP} - \text{NJOP TKP} \times 0,2\% \end{aligned}$$

Sebagai contoh:

Bapak Adi mempunyai data objek pajak sebagai berikut:

- Luas bumi 500 m² NJOP bumi = Rp 916.000/m²
- Luas bangunan 225 m² NJOP bangunan = Rp 595.000/m²
- NJOP TKP = Rp 10.000.000

Perhitungan pajak terutang Bapak Adi sebagai berikut:

Tanah	500 m ² X Rp 916.000	Rp 458.000.000
Bangunan	225 m ² X Rp 595.000	<u>Rp 133.875.000</u>
NJOP dasar pengenaan PBB		Rp 591.875.000
NJOP TKP (NJOP Tidak Kena Pajak)		<u>Rp 10.000.000</u>
NJOP untuk perhitungan PBB		Rp 581.875.000
Pajak bumi dan bangunan yang terutang		
	0,1% x Rp 581.875.000	Rp 581.875

Jadi besarnya pajak terutang PBB Bapak Adi sebesar Rp 581.875

3.2.8 Kendala yang Dihadapi

Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Semarang selaku instansi yang berwenang terhadap pajak daerah dalam hal ini pendaftaran objek pajak baru bumi dan bangunan, dalam penanganan prosedur pendaftaran objek pajak sudah berjalan cukup baik sesuai prosedur, namun ada beberapa kendala yang dihadapi DPKAD Kota Semarang sehingga dalam prosedur pendaftaran objek pajak baru memerlukan waktu yang lebih lama dibandingkan standar penyelesaian objek pajak baru

sesuai SOP yaitu 1 (bulan). Berikut kendala-kendala yang dihadapi dalam pendaftaran objek pajak baru bumi dan bangunan, yaitu:

1. Kurangnya Pegawai DPKAD kota Semarang

Kendala yang dihadapi DPKAD Kota Semarang kurangnya pegawai dibidang pajak bumi bangunan terutama bagian koordinator lapangan dan programmer / IT. Kekurangan dibidang koordinator lapangan mengakibatkan tidak berjalan dengan baik pengecekan lapangan, karena keterbatasan pegawai dan waktu dalam menentukan objek pajak korlap berpedoman pada SPOP dan LSPOP yang diisi oleh wajib pajak yang terkadang kurangnya kesesuaian antara yang diisi pada SPOP dan LSPOP dengan kondisi sesungguhnya yang dapat berakibat kesalahan penentuan NJOP. Kekurangan dibagian programmer / IT mengakibatkan tidak efisiennya pemasukan data ke dalam data base sehingga membutuhkan waktu yang lama dalam memasukan data-data yang ada, membuat waktu penyelesaian pendaftaran objek pajak baru lebih lama dari standart yang ditentukan.

2. Kurangnya Pengetahuan Wajib Pajak

Kendala yang dihadapi wajib pajak yaitu ketidaktahuan wajib pajak tentang tentang prosedur yang dijalani, wajib pajak tidak mengetahui tempat pendaftaran objek pajak bumi dan bangunan. Kurang lengkapnya dokumen yang dimiliki, dokumen yang dimiliki wajib pajak terkadang bukan sertifikat tanah, tetapi masih letter C atau letter D yang masih harus disertai pengantar dari kelurahan dan legalisir dari kelurahan. Ketidaktidaktahuan wajib pajak dalam mengisi SPOP dan LSPOP, dalam hal ini seringkali terjadi kesalahan pengisian SPOP yang berakibat ketidak sesuaian data yang ada di SPOP dengan kondisi sesungguhnya.

3. Tidak Terintegrasinya Bagian dalam Satu Gedung

Dalam pelayanan PBB terdapat 4 pos pelayanan yang ditempatkan dimasing-masing wilayah . Hal ini bermanfaat bagi wajib pajak dalam melakukan pelayanan yang berkaitan dengan PBB, namun hal ini dapat

menghambat perpindahan dokumen antar bagian. Tempat pos pelayanan PBB, programmer/IT yang tidak tergabung dalam gedung DPKAD kota Semarang membuat perpindahan dokumen memakan cukup waktu sehingga menghambat penyelesaian onjek pajak baru bumi dan bangunan.