

BAB III

TINJAUAN PUSTAKA

3.1 TINJAUAN TEORI

3.1.1 Pengertian Pajak

Abdul Rohman (2013) mengatakan bahwa pajak adalah iuran rakyat atau peralihan kekayaan dari masyarakat kepada kas negara atau daerah yang dapat dipaksakan berdasarkan undang-undang dengan tiada mendapat kontra prestasi, balas jasa atau jasa timbal yang secara langsung dapat ditunjukkan guna membiayai pengeluaran-pengeluaran pemerintah sehubungan dengan tugas pemerintah menyelenggarakan pemerintahan. Pengeluaran pemerintah mencakup pengeluaran belanja dan pengeluaran pembiayaan.

Berikut definisi pajak menurut berbagai ahli dan menurut Undang-Undang :

1. Menurut Prof. Dr. P. J. A. Adriani (dikutip oleh Moch Zain, 2007), pajak merupakan 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 adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahannya;
2. Menurut Prof. Dr. H. Rochmat Soemitro, SH (dikutip oleh Mardiasmo, 2011), pajak merupakan 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;
3. Menurut UU Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang “Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan” menyebutkan bahwa pajak merupakan 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.

3.1.2 Pengertian Pajak Daerah

Erly Suandy (2014) mengatakan bahwa pajak daerah adalah pajak yang wewenang pemungutannya ada pada Pemerintah Daerah yang pelaksanaannya dilakukan oleh Dinas Pendapatan Daerah. Pajak Pusat diatur dalam undang-undang dan hasilnya akan masuk ke Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).

Selanjutnya, Erly Suandy (2005: 14) mengatakan bahwa fungsi pajak memiliki dua fungsi yaitu:

1. Fungsi Finansial atau *Budgetair*

Fungsi financial atau *budgetair* yaitu memasukkan uang sebanyak-banyaknya ke dalam kas negara, dengan tujuan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara. Pajak Daerah mempunyai fungsi *budgetair* artinya pajak merupakan salah satu sumber penerimaan pemerintah untuk membiayai pengeluaran negara baik untuk pengeluaran rutin maupun pembiayaan pembangunan.

2. Fungsi Mengatur atau *Regulerend*

Fungsi Mengatur atau *regulerend* yaitu pajak digunakan sebagai alat untuk mengatur masyarakat dibidang ekonomi, sosial, maupun politik dengan tujuan tertentu.

Casavera (2009) mengatakan bahwa Pajak Daerah dikelompokkan menjadi 2 (dua) yaitu, Pajak Daerah yang dipungut oleh Kabupaten/Kota dan Pajak Daerah yang dipungut oleh Provinsi. Davey (1988:39-40) mengatakan bahwa ada beberapa sistem pemungutan tentang pajak daerah antara lain :

1. Pajak yang dipungut oleh Pemerintah Daerah dengan pengaturan dari daerah sendiri.

Contoh : Pajak Bumi Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

2. Pajak yang dipungut berdasarkan peraturan nasional tetapi penetapan tarifnya dilakukan oleh Pemerintah Daerah.

Contoh : Pajak Hiburan dan Pajak Reklame.

3. Pajak yang ditetapkan dan dipungut oleh Pemerintah Daerah

Contoh : Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Reklame, Pajak Penerangan Jalan, Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan, Pajak Parkir, Pajak Air Tanah, Pajak Sarang Burung Walet, Pajak Bumi Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

4. Pajak yang dipungut dan diadministrasikan oleh pemerintah pusat tetapi hasilnya diberikan kepada, dibagi hasilkan, atau dibebani pungutan tambahan (opsen) oleh Pemerintah Daerah.

Contoh : Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Selanjutnya, Mardiasmo (2003) mengatakan bahwa di dalam melakukan pemungutan pajak baik yang dikelola oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah selalu berpedoman pada asas-asas pemungutan pajak yaitu :

1. Asas kebangsaan

Pajak pendapatan dipungut terhadap orang-orang bertempat tinggal di Indonesia.

2. Asas tempat tinggal

Pajak pendapatan dipungut bagi orang-orang yang bertempat tinggal di Indonesia di tentukan menurut keadaan.

3. Asas sumber penghasilan

Jika sumber penghasilan berada di Indonesia dengan tidak memperhatikan subyek tempat tinggal. Disamping asas-asas berpedoman kepada hal tersebut diatas, ada asas-asas pemungutan pajak yang dilandasi oleh falsafah hukum. Berikut ini Penyajian Target dan Realisasi Pajak Daerah Kota Semarang:

Tabel 1.1

Penghasilan Pajak Daerah Kota Semarang periode 2011-2013

Target	Realisasi	Perkembangan Realisasi
76,562,000	84,128,238	109,5%
50,000,000	19,522,248	39,0%
50,000,000	08,489,950	16,9%
rata-rata		61%

Sumber: DPKAD Kota Semarang

Berdasarkan informasi dari tabel 1.1 penghasilan Pajak Daerah Kota Semarang mengalami peningkatan sebesar 183% di dapat dari jumlah presentase perkembangan realisasi. Realisasi Rp. 360.084.128.238,- pada tahun 2011 menjadi Rp. 683.708.489.950,- di tahun 2013. Rata-rata perkembangan penghasilan pajak daerah Kota Semarang selama 3 tahun sebesar 61%.

3.1.3 Ciri-Ciri Pajak

Abdul Rohman (2013: 6) mengatakan bahwa dapat diambil beberapa ciri pajak yang melekat pada pengertian pajak, yaitu:

- a. Pajak merupakan iuran rakyat kepada kas negara/daerah, hal ini menunjukkan bahwa pajak merupakan sumber penerimaan Negara yaitu, Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) atau penerimaan Daerah yaitu, Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD). Berdasarkan ciri ini menunjukkan terdapat 2 (dua) jenis pajak menurut siapa yang berwenang memungutnya, yaitu pajak negara atau pusat dan pajak daerah;
- b. Pajak dipungut berdasarkan undang-undang. Undang-undang memberikan kepastian hukum baik bagi pemerintah apabila ini Direktorat Jenderal Pajak (DJP), maupun wajib pajak. Ciri ini juga mengindikasikan bahwa pemungutan pajak oleh pemerintah dapat dilakukan dengan secara paksa berdasarkan undang-undang. Ciri ini juga sesuai dengan amanat perubahan ketiga UUD 1945 pasal 23 A yang menyatakan “pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dalam undang-undang;
- c. Tidak mendapatkan jasa timbal balik (kontraprestasi) yang dapat ditunjukkan secara langsung. Berbeda dengan orang yang mengeluarkan uang untuk belanja, kenikmatan/manfaat atas pembayaran yang dilakukan dapat diperoleh secara langsung. Orang yang membayar pajak tidak memperoleh balas jasa secara langsung atas jumlah pajak yang dibayarkan;
- d. Pemungutan pajak digunakan bagi keperluan pembiayaan umum pemerintah dalam rangka menjalankan fungsi pemerintahan. Pajak merupakan salah satu sumber utama pembiayaan pengeluaran APBN atau APBD.

3.1.4 Fungsi Pajak

Abdul Rohman (2013: 8) mengatakan bahwa fungsi utama dari pajak adalah fungsi anggaran dan fungsi mengatur. Berikut adalah beberapa fungsi pajak yaitu:

1. Fungsi Anggaran (*Budgetair*)

Fungsi anggaran merupakan fungsi utama pajak dan merupakan fungsi yang paling tua. Paling tua karena pungutan pajak dilakukan seiring dengan lahirnya kerajaan-kerajaan berupa upeti. Perkembangannya, pungutan pajak dimaksudkan dalam rangka untuk memenuhi anggaran negara. Pajak merupakan sumber pendapatan negara/daerah atau APBN/APBD, pajak berfungsi untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara/daerah dalam menjalankan tugas-tugas rutin negara dan melaksanakan pembangunan. Pajak mempunyai posisi utama dalam APBN/APBD. Penerimaan APBN/APBD dari sektor non migas khususnya pajak semakin meningkat. Pemerintah apabila ini DJP untuk penerimaan pajak pusat dan Dinas/Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (D/BPKAD) untuk pajak daerah senantiasa berupaya meningkatkan target penerimaan dari sektor pajak. Upaya yang dilakukan melalui optimalisasi penerimaan pajak dengan intensifikasi dan ekstensifikasi penerimaan pajak;

2. Fungsi Mengatur (*Refulerend*)

Fungsi utama pajak yang kedua adalah fungsi mengatur. Kerangka fungsi ini, pemerintah mengeluarkan pajak sebagai alat untuk melaksanakan sebagian kebijakan pemerintah. Pajak dapat digunakan untuk mengatur pertumbuhan ekonomi. Fungsi mengatur, pajak bisa digunakan sebagai alat untuk mencapai tujuan pemerintah.

Disamping fungsi utama, terdapat fungsi tambahan dari pajak antara lain: fungsi stabilitasi, fungsi partisipasi, fungsi redistribusi pendapatan, dan fungsi pembelaan negara;

3. Fungsi Stabilitas

Fungsi stabilitas merupakan pengembangan fungsi mengatur. Melalui penerimaan pajak, pemerintah memiliki dana yang cukup untuk mengendalikan inflasi dengan melaksanakan kebijakan stabilitas harga. Pengendalian tingkat inflasi dilakukan pemerintah antara lain dengan jalan mengatur peredaran uang di

masyarakat, pemungutan pajak, dan penggunaan uang hasil pemungutan pajak secara efisien dan efektif;

4. Fungsi Partisipasi

Fungsi partisipasi menggambarkan bahwa pembayaran pajak yang dilakukan oleh masyarakat wajib pajak menunjukkan partisipasi atau keikutsertaan mereka dalam pembangunan. Uang hasil pemungutan pajak merupakan salah satu sumber utama pembiayaan pembangunan. Tersedianya dana pemerintah yang memadai berakibat pada kelancaran proses pembangunan. Pemenuhan kewajiban perpajakan yang dilakukan wajib pajak dengan benar membantu pemerintah dalam mencapai target penerimaan pajak.

5. Fungsi Redistribusi Pendapatan

Gambaran fungsi pajak sebagai redistribusi pendapatan dapat dijelaskan dengan ilustrasi bahwa hasil pemungutan pajak oleh negara akan digunakan untuk membiayai semua kepentingan umum, termasuk juga untuk membiayai pembangunan infrastruktur yang sangat dibutuhkan masyarakat. Pembangunan infrastruktur yang memadai mempermudah masyarakat untuk melaksanakan kegiatan usaha dan dapat membuka kesempatan kerja baik bagi wajib pajak maupun masyarakat yang tidak mempunyai kewajiban membayar pajak, yang pada akhirnya akan dapat meningkatkan pendapatan;

6. Fungsi Pembelaan Negara

Dana hasil pemungutan pajak diantaranya digunakan untuk membiayai pengeluaran untuk kepentingan militer dalam rangka untuk menjaga kedaulatan negara Republik Indonesia. Berdasarkan uraian tersebut, secara tidak langsung masyarakat pembayar pajak turut serta dalam pembelaan negara.

3.1.5 Pengelompokan Pajak

Abdul Rohman (2013: 11-12) mengatakan bahwa pengelompokan pajak dapat ditinjau menurut golongan, sifat, dan lembaga pemungutnya:

1. Menurut Golongannya :

- a. Pajak langsung, yaitu pajak yang harus dipikul sendiri oleh Wajib Pajak dan tidak dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain.

Contoh: Pajak Penghasilan.

- b. Pajak Tidak Langsung, yaitu pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain.

Contoh: Pajak Pertambahan Nilai.

2. Menurut Sifatnya :

- a. Pajak Subjektif, yaitu pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subjeknya, dalam arti memperhatikan keadaan diri Wajib Pajak.

Contoh: Pajak Penghasilan.

- b. Pajak Objektif, yaitu pajak yang berpangkal pada objeknya, tanpa memperhatikan keadaan diri Wajib Pajak.

Contoh: Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah.

3. Menurut Lembaga Pemungutnya :

- a. Pajak Pusat, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara.

Contoh: Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah, Pajak Bumi dan Bangunan (sudah menjadi Pajak Daerah) dan Bea Materai.

- b. Pajak Daerah, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah.

Contoh: - Pajak Provinsi, seperti Pajak Kendaraan Bermotor dan Kendaraan di Atas Air, Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor.

- Pajak Kabupaten/Kota, seperti Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Reklame, dan Pajak Penerangan Jalan.

Dibawah ini adalah pembahasan mengenai jenis-jenis Pajak Daerah beserta tarifnya menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2011 :

Tabel 1.2

Jenis-Jenis Pajak Daerah menurut Undang-Undang No.28 Tahun 2011

Jenis Pajak	Tarif Undang-Undang No. 28 Th. 2011
Hotel	10%
Restoran	10%
Hiburan	35%
Reklame	25%
Penerangan Jalan	10%
Mineral Bukan Logam dan Batuan	20%
Parkir	30%
Air Tanah	20%
Sarang Burung Walet	10%
Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan	0,3%
Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan	5%

Sumber: Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2011

1. Pajak Hotel

Dasar pengenaan Pajak Hotel adalah jumlah pembayaran atau yang seharusnya dibayar pada hotel. Berikut disajikan data penghasilan Pajak Hotel di Kota Semarang :

Tabel 1.3

Penghasilan Pajak Hotel Kota Semarang (dalam rupiah)

Periode	Penghasilan	Pembayaran	Perkembangan Realisasi
2010	10,000,000	1,330,562	
2011	10,000,000	6,285,776	
2012	10,000,000	4,905,002	
Rata-rata			21.82%

Sumber: DPKAD Kota Semarang

Berdasarkan informasi dari tabel 1.3 penghasilan Pajak Daerah dari Pajak Hotel mengalami peningkatan sebesar 65,5% di dapat dari jumlah presentase perkembangan realisasi. Realisasi Rp. 33.981.330.562,- pada tahun 2011 menjadi

Rp. 44.674.905.002,- di tahun 2013. Perkembangan realisasi Pajak Hotel tertinggi terjadi di tahun 2011 sebesar 35,29% dan terendah di tahun 2012 sebesar 5,10%. Rata-rata perkembangan penghasilan Pajak Hotel selama 3 tahun sebesar 21,82%.

2. Pajak Restoran

Dasar pengenaan Pajak Restoran adalah jumlah pembayaran yang diterima atau seharusnya diterima oleh restoran. Berikut disajikan data penghasilan Pajak Restoran di Kota Semarang :

Tabel 1.4

Penghasilan Pajak Restoran Kota Semarang (dalam rupiah)

Tahun	Penghasilan	Perkembangan Realisasi
2011	33.088.021.468	29,24%
2012	48.387.960.623	12,24%
2013	44.674.905.002	5,10%
Rata-rata		22,78%

Sumber: DPKAD Kota Semarang

Berdasarkan informasi dari tabel 1.4 penghasilan Pajak Daerah dari Pajak Restoran mengalami peningkatan sebesar 68,34% di dapat dari jumlah presentase perkembangan realisasi. Realisasi Rp. 33.088.021.468,- pada tahun 2011 menjadi Rp. 48.387.960.623,- di tahun 2013. Perkembangan realisasi Pajak Restoran tertinggi terjadi di tahun 2011 sebesar 29,24% dan terendah di tahun 2012 sebesar 12,24%. Rata-rata perkembangan penghasilan Pajak Restoran selama 3 tahun sebesar 22,78%.

3. Pajak Hiburan

Dasar pengenaan Pajak Hiburan adalah jumlah uang yang diterima atau seharusnya diterima oleh penyelenggara hiburan. Berikut disajikan data penghasilan Pajak Hiburan di Kota Semarang :

Tabel 1.5
Penghasilan Pajak Hiburan Kota Semarang (dalam rupiah)

Tahun	Pendapatan Asli Daerah	Penghasilan Asli Daerah	Perkembangan Realisasi
2011	8.867.000,000	8.867.483,823	41,80%
2012	12.405.000,000	12.405.779,986	17,53%
2013	12.405.000,000	12.405.484,804	41,80%
rata-rata			26,12%

Sumber: DPKAD Kota Semarang

Berdasarkan informasi dari tabel 1.5 penghasilan Pajak Daerah dari Pajak Hiburan mengalami peningkatan sebesar 78,35% di dapat dari jumlah presentase perkembangan realisasi. Realisasi Rp. 8.867.483.823,- pada tahun 2011 menjadi Rp. 12.405.484.804,- di tahun 2013. Perkembangan realisasi Pajak Hiburan tertinggi terjadi di tahun 2011 sebesar 41,80% dan terendah di tahun 2012 sebesar 17,53%. Rata-rata perkembangan penghasilan Pajak Hiburan selama 3 tahun sebesar 26,12%.

4. Pajak Reklame

Dasar pengenaan Pajak Reklame adalah nilai sewa reklame. Berikut disajikan data penghasilan Pajak Reklame di Kota Semarang :

Tabel 1.6
Penghasilan Pajak Reklame Kota Semarang (dalam rupiah)

Tahun	Pendapatan Asli Daerah	Penghasilan Asli Daerah	Perkembangan Realisasi
2011	17.522.000,000	17.522.424,149	33,30%
2012	22.921.000,000	22.921.403,162	33,30%
2013	22.921.000,000	22.921.879,365	33,30%
rata-rata			16,07%

Sumber: DPKAD Kota Semarang

Berdasarkan informasi dari tabel 1.6 penghasilan Pajak Daerah dari Pajak Reklame mengalami peningkatan sebesar 48,21% di dapat dari jumlah presentase perkembangan realisasi. Realisasi Rp. 17.522.424.149,- pada tahun 2011 menjadi Rp. 22.921.879.365,- di tahun 2013. Perkembangan realisasi Pajak Reklame tertinggi terjadi di tahun 2013 sebesar 33,30% dan terendah di tahun 2012 sebesar

1,86%. Rata-rata perkembangan penghasilan Pajak Reklame selama 3 tahun sebesar 16,07%.

5. Pajak Penerangan Jalan

Dasar pengenaan Pajak Penerangan Jalan adalah nilai jual tenaga listrik. Berikut disajikan data penghasilan Pajak Penerangan Jalan di Kota Semarang :

Tabel 1.7

Penghasilan Pajak Penerangan Jalan Kota Semarang (dalam rupiah)

Tahun	Penghasilan	Perkembangan Realisasi
2011	105.753.489,561	22,99%
2012	137.411.660,918	22,99%
2013	137.411.660,918	22,99%
Rata-rata		17,2%

Sumber: DPKAD Kota Semarang

Berdasarkan informasi dari tabel 1.7 penghasilan Pajak Daerah dari Pajak Penerangan Jalan mengalami peningkatan sebesar 51,5% di dapat dari jumlah presentase perkembangan realisasi. Realisasi Rp. 105.753.489.561,- pada tahun 2011 menjadi Rp. 137.411.660.918,- di tahun 2013. Perkembangan realisasi Pajak Penerangan Jalan tertinggi terjadi di tahun 2011 sebesar 22,99% dan terendah di tahun 2012 sebesar 6,65%. Rata-rata perkembangan penghasilan Pajak Penerangan Jalan selama 3 tahun sebesar 17,2%.

6. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan

Dasar pengenaan Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan adalah nilai jual hasil pengambilalihan mineral bukan logam dan batuan. Berikut disajikan data penghasilan Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan di Kota Semarang :

Tabel 1.8
Penghasilan Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan Kota Semarang
(dalam rupiah)

Periode	Realisasi	Perkembangan Realisasi
2011	41.265.440,00	
2012	1.122.774.154,00	2620,85
rata-rata		1310,42

Sumber: DPKAD Kota Semarang

Berdasarkan informasi dari tabel 1.8 penghasilan Pajak Daerah dari Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan mengalami peningkatan sebesar 2620,85% di dapat dari jumlah presentase perkembangan realisasi. Realisasi Rp. 41.265.440,- pada tahun 2011 menjadi Rp. 1.122.774.154,- di tahun 2012. Rata-rata perkembangan penghasilan Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan selama 2 tahun sebesar 1310,42%.

7. Pajak Parkir

Dasar pengenaan Pajak Parkir adalah jumlah pembayaran atau yang seharusnya dibayar kepada penyelenggara tempat parkir. Berikut disajikan data penghasilan Pajak Parkir di Kota Semarang :

Tabel 1.9
Penghasilan Pajak Parkir Kota Semarang (dalam rupiah)

Periode	Realisasi	Perkembangan Realisasi
2011	4.495.856.341,00	
2012	5.658.633.242,00	67,5
rata-rata		22,5

Sumber: DPKAD Kota Semarang

Berdasarkan informasi dari tabel 1.9 penghasilan Pajak Daerah dari Pajak Parkir peningkatan sebesar 67,5% di dapat dari jumlah presentase perkembangan realisasi. Realisasi Rp. 4.495.856.341,- pada tahun 2011 menjadi Rp. 5.658.633.242,- di tahun 2012. Perkembangan realisasi Pajak Parkir tertinggi

terjadi di tahun 2011 sebesar 42,83% dan terendah di tahun 2012 sebesar 6,81%. Rata-rata perkembangan penghasilan Pajak Penerangan Jalan selama 3 tahun sebesar 22,5%.

8. Pajak Air Tanah

Dasar pengenaan Pajak Air Tanah adalah nilai perolehan air tanah. Berikut disajikan data penghasilan Pajak Air Tanah di Kota Semarang :

Tabel 1.10

Penghasilan Pajak Air Tanah Kota Semarang (dalam rupiah)

in	et	sasi	rkembangan Realisasi
	,000,000	,743,605	
	,000,000	,574,213	
	,000,000	,097,924	
rata			13.8

Sumber: DPKAD Kota Semarang

Berdasarkan informasi dari tabel 1.10 penghasilan Pajak Daerah dari Pajak Air Tanah peningkatan sebesar 41,4% di dapat dari jumlah presentase perkembangan realisasi. Realisasi Rp. 3.246.743.605,- pada tahun 2011 menjadi Rp. 4.679.097.924,- di tahun 2013. Perkembangan realisasi Pajak Air Tanah tertinggi terjadi di tahun 2012 sebesar 33,04% dan terendah di tahun 2013 sebesar 8,32%. Rata-rata perkembangan penghasilan Pajak Air Tanah selama 3 tahun sebesar 13,8%.

9. Pajak Sarang Burung Walet

Dasar pengenaan Pajak Sarang Burung Walet adalah nilai jual sarang burung walet. Berikut disajikan data penghasilan Pajak Sarang Burung Walet di Kota Semarang :

Tabel 1.11

Penghasilan Pajak Sarang Burung Walet Kota Semarang (dalam rupiah)

Periode	Target	Realisasi	Perkembangan Realisasi
2011	0,000		
2012	0,000		
2013	0,000		
rata-rata			

Sumber: DPKAD Kota Semarang

Berdasarkan informasi dari tabel 1.11 penghasilan Pajak Daerah dari Pajak Sarang Burung Walet tidak menunjukkan hasil di tahun 2011-2013, hanya ada target karena Peraturan Daerah terbaru tentang Pajak Sarang Burung Walet ini dikelola oleh Kabupaten atau Kota. Dulu dikelola Provinsi Jawa Tengah, terdapat target tetapi tidak ada realisasi karena masih proses pendataan objek pajak dan subjek pajak belum ada.

10. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah nilai jual objek pajak. Berikut disajikan data penghasilan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kota Semarang :

Tabel 1.12

Penghasilan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan Kota Semarang
(dalam rupiah)

Periode	Target	Realisasi	Perkembangan Realisasi
2012	161.333.156,000	133.156,112	
2013	185.292.332,000	185.292,200	
rata-rata			7.42

Sumber: DPKAD Kota Semarang

Berdasarkan informasi dari tabel 1.12 penghasilan Pajak Daerah dari Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan peningkatan sebesar 14,85% di dapat dari jumlah presentase perkembangan realisasi. Realisasi Rp. 161.333.156.112,- pada tahun 2012 menjadi Rp. 185.292.332.200,- di tahun 2013.

Rata-rata perkembangan penghasilan Pajak Daerah dari Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan selama 2 tahun sebesar 7,42%.

11. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah perolehan objek pajak. Berikut disajikan data penghasilan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Semarang:

Tabel 1.13

Penghasilan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (dalam rupiah)

Tahun	Penghasilan	Realisasi	Perkembangan Realisasi
2011	154.263.000,000	63,623,437	
2012	220.909.000,000	49,744,502	
2013	220.909.000,000	09,156,797	
Rata-rata			13.61

Sumber: DPKAD Kota Semarang

Berdasarkan informasi dari tabel 1.13 penghasilan Pajak Daerah dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan peningkatan sebesar 40,82% di dapat dari jumlah presentase perkembangan realisasi. Realisasi Rp. 154.263.623.437,- pada tahun 2011 menjadi Rp. 220.909.156.797,- di tahun 2013. Perkembangan realisasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tertinggi terjadi di tahun 2012 sebesar 33,82% dan terendah di tahun 2013 sebesar 7,00%. Rata-rata perkembangan penghasilan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan selama 3 tahun sebesar 13,61%.

3.1.6 Asas Pengenaan Pajak

Erly Suandy (2014) mengatakan bahwa dalam proses pemungutan pajak baik yang dikelola pemerintah pusat maupun pemerintah daerah selalu berpedoman pada asas-asas pemungutan pajak. Asas-asas tersebut yaitu:

1. Asas Domisili

Dalam asas ini pemungutan pajak berdasarkan pajak pada domisili atau tempat tinggal wajib pajak dalam suatu. Negara di mana wajib pajak bertempat tinggal berhak memungut pajak terhadap wajib pajak tanpa melihat dari mana pendapatan atau penghasilan tersebut diperoleh, baik dari dalam negeri maupun

dari luar negeri dan tanpa melihat kebangsaan/kewarganegaraan wajib pajak tersebut.

2. Asas Sumber

Dalam asas ini pemungutan pajak didasarkan pada sumber pendapatan/penghasilan dalam suatu negara. Menurut asas ini, negara yang menjadi sumber pendapatan /penghasilan tersebut berhak memungut pajak tanpa memperhatikan domisili dan kewarganegaraan wajib pajak.

3. Asas Kebangsaan

Dalam asas ini, pemungutan pajak didasarkan pada kebangsaan atau kewarganegaraan dari wajib pajak, tanpa melihat darimana sumber pendapatan/penghasilan tersebut maupun di negara mana tempat tinggal (domisili) dari wajib yang bersangkutan.

3.1.7 Asas Pemungutan Pajak

Menurut Adam Smith dalam bukunya “Wealth of Nations” dengan ajaran yang terkenal “The Four Maxims” (dikutip oleh Abdul Rohman, 2013: 15), asas pemungutan pajak adalah sebagai berikut :

a. Asas Keadilan (*Equality*)

Asas *Equality* merupakan asas keadilan, artinya harus ada keseimbangan dengan kemampuan wajib pajak. Pemungutan pajak yang dilakukan oleh negara harus sesuai dengan kemampuan wajib pajak yang diukur dengan besarnya penghasilan yang diperoleh wajib pajak. Negara tidak boleh bertindak diskriminatif terhadap wajib pajak.

b. Asas Kepastian (*Certainty*)

Asas *Certainty* merupakan asas kepastian hukum. Artinya bahwa hak dan kewajiban wajib pajak dan fiskus saling dilindungi oleh hukum. Tidak ada perlakuan yang berbeda di mata hukum. Semua pemungutan pajak harus berdasarkan hukum, sehingga bagi yang melanggar asas dapat dikenai sanksi hukum.

c. Asas Kenyamanan Pembayaran (*Convenience of Payment*)

Asas *convenience of payment* artinya asas pemungutan pajak yang tepat waktu atau asas kesenangan. Asas ini mengarahkan bahwa pemungutan pajak

harus dilakukan pada saat yang tepat bagi wajib pajak (saat yang paling baik), yaitu pada saat wajib pajak mempunyai kemampuan membayar, misalnya disaat wajib pajak baru menerima penghasilan.

d. Asas Efisien (*Efficiency*)

Asas *efficiency* (asas efisien atau asas ekonomis) bahwa biaya untuk melakukan pemungutan pajak diusahakan sehemat mungkin, jangan sampai terjadi biaya pemungutan pajak melebihi hasil pemungutan pajak. Demikian juga beban pajak yang dipikul wajib pajak jangan sampai memberatkan wajib pajak.

Sedangkan asas pemungutan pajak menurut W.J. Langen (dikutip oleh Abdul Rohman, 2013: 16), adalah sebagai berikut :

a. Asas Daya Pikul

Asas daya pikul menyatakan bahwa besar kecilnya pajak yang dipungut harus berdasarkan pada besar kecilnya penghasilan wajib pajak. Semakin tinggi penghasilan maka semakin tinggi pajak yang dibebankan.

b. Asas Manfaat

Asas manfaat menyatakan bahwa pajak yang dipungut oleh negara harus digunakan untuk kegiatan-kegiatan yang bermanfaat untuk kepentingan umum.

c. Asas Kesejahteraan

Asas kesejahteraan menyatakan bahwa pajak yang di[ungut oleh negara digunakan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat.

d. Asas Kesamaan

Asas kesamaan menyatakan bahwa dalam kondisi yang sama antara wajib pajak yang satu dengan yang lain harus dikenakan pajak dalam jumlah yang sama (diperlakukan sama).

e. Asas Beban yang Sekecil-kecilnya

Asas beban yang sekecil-kecilnya menyatakan bahwa jumlah pajak yang dipungut diusahakan sekecil-kecilnya (serendah-rendahnya) jika dibandingkan dengan nilai jual objek pajak. Sehingga tidak memberatkan para wajib pajak.

3.1.8 Sistem Pemungutan Pajak

Abdul Rohman (2013: 20-21) mengatakan bahwa terdapat 3 (tiga) macam sistem pemungutan pajak, yaitu :

a. Sistem Penilaian Resmi (*Official Assessment System*)

Suatu sistem pemungutan yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak.

Ciri-cirinya :

1. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada fiskus;
2. Wajib pajak bersifat pasif;
3. Utang pajak timbul setelah dikeluarkan surat ketetapan pajak oleh fiskus.

b. Sistem Penilaian Sendiri (*Self Assessment System*)

Suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada Wajib Pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang.

Ciri-cirinya :

1. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada Wajib Pajak sendiri;
2. Wajib Pajak aktif, mulai dari menghitung, menyetor, dan melaporkan sendiri pajak yang terutang;
3. Fiskus tidak ikut campur dan hanya mengawasi.

c. Sistem Pihak Ketiga (*With Holding System*)

Suatu sistem pemungutan pajak 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 :

1. Wewenang menentukan besarnya pajak yang terutang ada pada pihak ketiga, pihak selain fiskus dan Wajib Pajak.

3.1.9 Syarat dan Tata Cara Pemungutan Pajak

a. Syarat Pemungutan Pajak

Mardiasmo (2008:2) mengatakan bahwa agar pemungutan pajak tidak menimbulkan hambatan atau perlawanan, maka pemungutan pajak harus memenuhi syarat sebagai berikut :

1. Pemungutan Pajak Harus Adil (Syarat Keadilan)

Sesuai dengan tujuan hukum yakni mencapai keadilan, Undang-Undang dan pelaksanaan pemungutan harus adil. Adil dalam perundang-undangan diantaranya

mengenaikan pajak secara umum dan merata, serta disesuaikan dengan kemampuan masing-masing. Adil dalam pelaksanaannya yakni dengan memberikan hak bagi wajib pajak untuk mengajukan keberatan, penundaan dalam pembayaran dan mengajukan banding kepada Majelis Pertimbangan Pajak.

2. Pemungutan Pajak Harus Berdasarkan Undang-Undang (Syarat Yuridis)

Pajak di Indonesia diatur dalam UUD 1945 pasal 23 ayat 2. Hal ini memberikan jaminan hukum untuk menyatakan keadilan, baik bagi negara maupun warganya.

3. Tidak Mengganggu Perekonomian (Syarat Ekonomis)

Pemungutan tidak boleh mengganggu kelancaran kegiatan produksi maupun perdagangan, sehingga tidak menimbulkan kelesuan perekonomian masyarakat.

4. Pemungutan Pajak Harus Efisien (Syarat Finansial)

Sesuai fungsi *budgetair*, biaya pemungutan pajak harus dapat ditekan sehingga lebih rendah dari hasil pemungutannya.

5. Sistem Pemungutan Pajak Harus Sederhana

Sistem pemungutan yang sederhana akan memudahkan dan mendorong masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya.

b. Tata Cara Pemungutan Pajak

Casavera (2009) mengatakan bahwa dalam pemungutan pajak khususnya Pajak Penghasilan dikenal 3 macam stelsel pajak, adalah sebagai berikut :

1. Stelsel Nyata (*Riel Stelsel*)

Menurut stelsel nyata pengenaan pajak didasarkan pada objek pajak atau penghasilan yang sungguh-sungguh diperoleh dalam setiap tahun pajak atau periode pajak. Dengan demikian, besarnya pajak baru dapat dihitung pada akhir tahun atau periode pajak, karena penghasilan riil baru dapat diketahui setelah tahun pajak atau periode pajak berakhir.

Kelemahan dari stelsel nyata adalah pemungutan pajak baru dapat dilakukan pada akhir tahun pajak atau periode pajak, padahal pemerintah membutuhkan penerimaan pajak ini untuk membiayai pengeluaran sepanjang tahun dan tidak hanya pada akhir tahun saja.

Kelebihan dari stelsel nyata adalah besarnya pajak yang dipungut sesuai dengan besarnya pajak yang sesungguhnya terutang karena pemungutan pajak dilakukan setelah tutup buku, sehingga penghasilan sesungguhnya telah diketahui.

2. Stelsel Fiktif (*Fictieve Stelsel*)

Menurut stelsel fiktif yang juga disebut stelsel anggapan, pengenaan pajak didasarkan pada suatu anggapan (fiksi). Anggapan yang dimaksud di sini dapat bermacam-macam jalan pikirannya tergantung peraturan perpajakan yang berlaku. Anggapan tersebut dapat berupa anggaran pendapatan tahun berjalan atau diasumsikan penghasilan tahun pajak berjalan sama dengan penghasilan tahun pajak yang lalu.

Kelemahan dari stelsel fiktif adalah besarnya pajak yang dipungut belum tentu sesuai dengan besarnya pajak yang sesungguhnya terutang karena pemungutan pajak dilakukan berdasarkan suatu anggapan bukan penghasilan yang sesungguhnya.

Kelebihan dari stelsel fiktif adalah pemungutan pajak sudah dapat dilakukan pada awal tahun pajak/periode pajak, karena berdasarkan pada suatu anggapan, sehingga penerimaan pajak oleh pemerintah ini untuk membiayai pengeluaran sepanjang tahun dan tidak hanya pada akhir tahun saja.

3. Stelsel Campuran

Stelsel campuran, merupakan kombinasi antara stelsel nyata dengan stelsel fiktif. Pada awal tahun pajak atau periode pajak penghitungan pajak menggunakan stelsel fiktif dan pada akhir tahun pajak atau akhir periode dihitung kembali berdasarkan stelsel nyata.

Kelemahan dari stelsel campuran adalah adanya tambahan pekerjaan administrasi karena penghitungan pajak dilakukan dua kali yaitu pada awal dan akhir tahun pajak atau periode pajak.

Kelebihan dari stelsel campuran adalah pemungutan pajak sudah dapat dilakukan pada awal tahun pajak atau periode pajak, dan besarnya pajak yang dipungut sesuai dengan besarnya pajak yang sesungguhnya terutang karena dilakukan penghitungan kembali pada akhir tahun pajak atau akhir periode pajak setelah penghasilan yang sesungguhnya diketahui.

3.2 TINJAUAN PRAKTIK

3.2.1 Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan

Dalam Peraturan Daerah tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan (Pasal 1) menyebutkan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan 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.

Berikut disajikan data tentang target dan realisasi Pajak Bumi dan Bangunan periode 2014-2015 :

Tabel 1.14
Target dan Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan Kota Semarang
Periode 2014 & 2015 (dalam rupiah)

Tahun	Target	Realisasi	Perkembangan Realisasi
2014	211.022.600.000	22.608.527	10,75
2015	211.022.600.000	303.165.681	14,36
Rata-rata			13,61

Sumber: DPKAD Kota Semarang

Berdasarkan informasi dari tabel 1.14 diketahui bahwa terdapat peningkatan sebesar 213,59% dilihat dari total perkembangan realisasi. Realisasi Rp. 211.022.608.527 pada tahun 2014 menjadi Rp. 215.303.165.681 di tahun 2015. Rata-rata perkembangan realisasi sebesar 13,61%.

Selanjutnya, Erly Suandy (2005: 14) mengatakan bahwa fungsi pajak memiliki dua fungsi, yaitu :

1. Fungsi Finansial atau *Budgetair*

Fungsi Finansial atau *budgetair* yaitu memasukkan uang sebanyak-banyaknya ke dalam kas Negara, dengan tujuan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran Negara. Pajak Bumi dan Bangunan mempunyai fungsi *budgetair* yang artinya Pajak Bumi Bangunan mempunyai peranan penting dalam perekonomian suatu Negara, dengan pemungutan Pajak untuk menerima sumber pendapatan Negara dengan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN).

2. Fungsi Mengatur atau *Regulerend*

Fungsi mengatur atau *regulerend* yaitu pajak digunakan sebagai alat untuk mengatur masyarakat dibidang ekonomi, sosial, maupun politik dengan tujuan tertentu. Pajak Bumi dan Bangunan mempunyai peran mengatur masyarakat untuk kelancaran dalam pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan sebagai penerimaan sumber suatu Negara.

Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994, serta pembahasan tentang asas-asas Pajak Bumi dan Bangunan yaitu :

1. Memberikan kemudahan dan kesederhanaan

Pajak Bumi dan Bangunan memberikan kemudahan bagi masyarakat yang membutuhkan informasi ataupun bantuan dalam proses pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, Mutasi (Balik Nama) Pajak Bumi dan Bangunan, Pemecahan, Penggabungan, dan Keberatan atas Pajak Bumi dan Bangunan.

2. Mudah dimengerti dan adil

Berbagai informasi mengenai Pajak Bumi dan Bangunan telah menyebarluas di kehidupan masyarakat, info yang diberikan pada masyarakat juga dapat dipahami dan dimengerti dengan jelas. Pajak Bumi dan Bangunan adil dalam penentuan tarif Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) nya, bagi Wajib Pajak yang NJOP nya diatas 1 milyar maka dikenakan 2% atau sesuai ketentuan Kota tersebut, sedangkan NJOP yang dibawah 1 milyar maka dikenakan 1%.

3. Adanya kepastian hukum

Adanya Hukum, bagi Wajib Pajak yang melanggar ketentuan hukum Pajak Bumi dan Bangunan yang telah ditetapkan di Kota Semarang maka Wajib Pajak dikenakan sanksi hukum ataupun denda.

4. Menghindari pajak berganda

Pajak Bumi dan Bangunan ini dapat menghindari pajak berganda, apabila Wajib Pajak telah melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dihitung ataupun terhitung dua kali. Maka Wajib Pajak dapat mengajukan untuk pengembalian Kelebihan atau Kekurangan dalam Pembayaran.

3.2.2 Subjek Pajak dan Wajib Pajak

Dalam Peraturan Daerah tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan (Pasal 1) menyebutkan bahwa Subjek 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.

Wajib 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.

3.2.3 Objek Pajak Bumi dan Bangunan

Dalam Peraturan Daerah tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan (Pasal 3) menyebutkan bahwa Objek Pajak Bumi dan Bangunan 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.

3.2.4 Klasifikasi Objek Pajak

Sesuai dengan Peraturan Daerah tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan (Pasal 3) menyebutkan bahwa objek pajak yang dimaksud yaitu :

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

3.2.5 Objek Pajak yang Tidak Dikenakan PBB

Sesuai dengan Peraturan Daerah tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan (Pasal 3) menyebutkan bahwa objek pajak yang dimaksud yaitu, Objek Pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan adalah objek pajak yang :

- a. Digunakan oleh Pemerintah, Pemerintah Provinsi dan Pemerintah 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 yang sejenis dengan itu;
- d. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, 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 sesuai ketentuan Peraturan Perundang-Undangan.

3.2.6 Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)

Adapun Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 13 Tahun 2011, Pasal 3) sebagai berikut :

1. Digunakan oleh Pemerintah, Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan;
2. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
3. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu;
4. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
5. Digunakan oleh Perwakilan Diplomatik dan Konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;

6. Digunakan oleh Badan atau Perwakilan Lembaga Internasional sesuai ketentuan Peraturan Perundang-Undangan.

3.2.7 Tarif Pajak Bumi dan Bangunan

Adapun untuk tarif pajak bumi dan bangunan (Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 13 Tahun 2011, Pasal 6) sebagai berikut :

1. Untuk Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sampai dengan Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,1% (nol koma satu persen);
2. Untuk Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) diatas Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,2% (nol koma dua persen).

3.2.8 Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan

Adapun perhitungan yang digunakan sebagai dasar penentuan pembayaran pajak bumi dan bangunan (Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 13 Tahun 2011) sebagai berikut :

NJOP Bumi	=	Rp 12.000.000
NJOP Bangunan	=	<u>Rp 10.000.000</u> ⁺
NJOP Sebagai Dasar Pengenaan Pajak	=	Rp 22.000.000
NJOP TKP	=	<u>Rp 10.000.000</u> ⁻
NJOP Untuk Perhitungan PBB	=	Rp 12.000.000
PPB Terutang		
= 0,1% x Rp 12.000.000	=	Rp 12.000

3.2.9 Istilah Surat Dalam Pajak Bumi dan Bangunan

Istilah Surat yang biasa digunakan dari Pajak Bumi dan Bangunan agar Wajib Pajak sedikit mengerti istilah-istilah dalam Pajak Bumi dan Bangunan (Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 13 Tahun 2011) sebagai berikut:

1. Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD) adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak yang terutang;
2. Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD) adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda;
3. Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data subjek dan objek Pajak Bumi dan

Bangunan Perkotaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah;

4. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan yang terutang kepada Wajib Pajak.

3.2.10 Keberatan dan Banding

Menurut Siti Resmi (2014) mengatakan bahwa keberatan Pajak Bumi dan Bangunan adalah Keberatan atas Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD), dan Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD).

Banding adalah upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Wajib Pajak atau penanggung pajak terhadap suatu keputusan yang dapat diajukan banding berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3.3 TINJAUAN PELAKSANAAN HUKUM

3.3.1 Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan

Berikut ini peraturan perundang-undangan yang digunakan sebagai dasar hukum untuk Pajak Bumi dan Bangunan:

1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Undang-undang ini menetapkan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menjadi pajak kabupaten/kota. Mengingat pengalihan PBB-P2 dan BPHTB memerlukan persiapan yang tidak sedikit, maka dalam UU Nomor 28 Tahun 2009 diatur masa transisi sebagai berikut:

- a. BPHTB mulai dipungut oleh daerah tanggal 1 Januari 2011;
 - b. PBB-P2 dapat dipungut oleh daerah mulai tanggal 1 Januari 2011 dan paling lambat tanggal 1 Januari 2014.
2. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 13 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan“bahwa tanah dan bangunan memberikan keuntungan dan/atau kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang atau badan yang mempunyai suatu hak di atasnya atau memperoleh manfaat”.

Dibawah ini adalah perbandingan UU PBB dengan UU PDRD :

Tabel 1.15
Undang-Undang PBB dengan Undang-Undang Pajak Daerah dan
Retribusi Daerah

	UU PBB	UU PDRD
Subjek	Orang atau Badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai dan/atau memanfaatkan atas bangunan (Pasal 4 Ayat 1)	Sama (Pasal 78 Ayat 1 & 2)
Objek	Bumi dan/atau bangunan (Pasal 2)	Bumi dan/atau bangunan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan (Pasal 77 Ayat 1)
Tarif	Sebesar 0,5% (Pasal 5)	Paling Tinggi 0,3% (Pasal 80 Ayat 1)
NJKP	20% s.d. 100% (PP 25 Tahun 2002 ditetapkan sebesar 20% atau 40%) (Pasal 6)	Tidak Dipergunakan
NJOPTKP	Setinggi-tingginya Rp 12 Juta (Pasal 3 Ayat 3)	Paling Rendah Rp 10 Juta (Pasal 77 Ayat 4)
PBB Terutang	Tarif x NJKP x (NJOP-NJOPTKP) 0,5 x 20% x (NJOP-NJOPTKP) atau 0,5 x 40% x (NJOP-NJOPTKP) (Pasal 7)	Max: 0,3% x (NJOP-NJOPTKP) (Pasal 81)
DJP masih melaksanakan pemungutan PBB-P2 sampai 31 Desember 2013 sepanjang Pemerintah Kab/Kota belum menetapkan Perda. Namun mulai tahun 2014 DJP sudah tidak memiliki kewenangan untuk memungut PBB-P2		

Sumber: Modul "SOSIALISASI PENGALIHAN PBB-P2 DAN BPHTB MENJADI PAJAK DAERAH.2011"

3.4 Prosedur Keberatan Pajak Bumi dan Bangunan di DPKAD Kota Semarang

3.4.1 Pengertian Prosedur

Zaki Baridwan (1990) mengatakan bahwa prosedur merupakan urutan pekerjaan klerikal yang melibatkan beberapa orang dalam suatu bagian atau lebih, disusun untuk menjamin adanya perlakuan yang seragam terhadap transaksi yang sering terjadi.

3.4.2 Pengertian Keberatan

Dalam Buku “Peraturan Walikota Semarang Nomor 36 Tahun 2011” menjelaskan bahwa, keberatan Pajak Bumi dan Bangunan adalah Keberatan atas Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD), dan Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD).

Berikut disajikan data tentang Wajib Pajak yang mengajukan keberatan atas Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) nya periode 2013-2014:

Tabel 1.16

Perkembangan Wajib Pajak Dalam Pengajuan Keberatan atas Nilai Jual Objek Pajaknya (NJOP) periode 2013 & 2014

Tahun	SPPT	% Perkembangan Wajib Pajak
2013	348	29
2014	662	42

Sumber: DPKAD Kota Semarang

3.4.3 Syarat Pelaksanaan Keberatan atas Pajak Bumi dan Bangunan di Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Semarang

Adapun syarat yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan keberatan Pajak Bumi dan Bangunan sebagai berikut :

1. Keberatan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan yang jelas;
2. Dalam hal wajib pajak mengajukan keberatan atas ketetapan pajak secara jabatan, wajib pajak harus dapat membuktikan ketidakbenaran pajak tersebut.

3.4.4 Dokumen yang Digunakan Dalam Pengajuan Keberatan Pajak Bumi dan Bangunan di Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Semarang

Dokumen yang digunakan dalam pengajuan keberatan Pajak Bumi dan Bangunan sebagai berikut :

Dokumen yang digunakan :

1. Surat Permohonan Wajib Pajak;
2. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT);
3. Surat Kuasa dalam hal surat permohonan tidak ditandatangani Wajib Pajak;
4. Dokumen Pendukung seperti: fotocopy SK Pensiunan, Struk Pensiunan terakhir, Surat Keterangan Tidak Mampu atau Pengantar Kelurahan, Fotocopy Pelunasan PBB terakhir, Fotocopy KTP dan Kartu Keluarga serta Fotocopy rekening listrik, telepon dan PAM bulan terakhir.

Dokumen yang dihasilkan :

1. Uraian Penelitian atau Berita Acara Penelitian;
2. Surat Keputusan atas Pengajuan Keberatan, Surat Keputusan ini berisi tentang besarnya pembayaran pajak setelah mengajukan keberatan.

3.4.5 Pihak yang Terkait Dalam Dalam Pengajuan Keberatan Pajak Bumi dan Bangunan di Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Semarang

Berikut ini pihak-pihak yang terkait dalam proses pengajuan keberatan Pajak Bumi dan Bangunan :

1. Walikota, mempunyai peran penting dalam proses pengajuan keberatan. Karena persetujuan keberatan disahkan oleh Walikota;
2. Kepala Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Semarang, mempunyai peran sebagai persetujuan untuk pengajuan keberatan Pajak Bumi dan Bangunan;
3. Kepala Bidang Pajak Daerah, mempunyai peran dalam memutuskan apakah keberatan tersebut bisa diterima atau tidak;

4. Kepala Seksi Penagihan, mempunyai peran untuk menagih Wajib Pajak yang tidak membayar pajak setelah dikeluarkannya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT);
5. Koordinator Pos Pelayanan PBB, sebagai koordinator dalam proses berkas pengajuan keberatan Pajak Bumi dan Bangunan;
6. Koordinator Lapangan Kecamatan PBB, sebagai koordinator untuk mengecek keberadaan objek pajak;
7. Petugas Peneliti, mempunyai tugas meneliti apakah berkas permohonan pengajuan keberatan sudah sesuai dengan objek pajak;
8. Pelaksana, mempunyai peran untuk melaksanakan semua tanggung jawab proses pengajuan keberatan Pajak Bumi dan Bangunan;
9. Wajib Pajak, orang yang mengajukan keberatan Pajak Bumi dan Bangunan.

3.4.6 Fungsi yang Terkait Dalam Penanganan Keberatan Pajak Bumi dan Bangunan di Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Semarang

Berikut ini pihak-pihak yang terkait dalam proses pengajuan keberatan Pajak Bumi dan Bangunan :

1. Berkas Permohonan: Berkas yang telah lengkap, dan siap di proses;
2. Bukti Penerimaan Surat (BPS) : Bukti yang diterima oleh Wajib Pajak setelah melakukan proses pengajuan berkas;
3. Lembar Pengawasan Arus Dokumen (LPAD) : Lembar yang digunakan oleh pengawas berkas permohonan;
4. Surat Keputusan (SK) : Surat Keputusan dari berkas permohonan yang telah diajukan dan diproses. Dan telah ditetapkan oleh Walikota serta telah disahkan oleh Kepala Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Semarang.

3.4.7 Prosedur Kerja Penanganan Keberatan Pajak Bumi dan Bangunan di Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Semarang

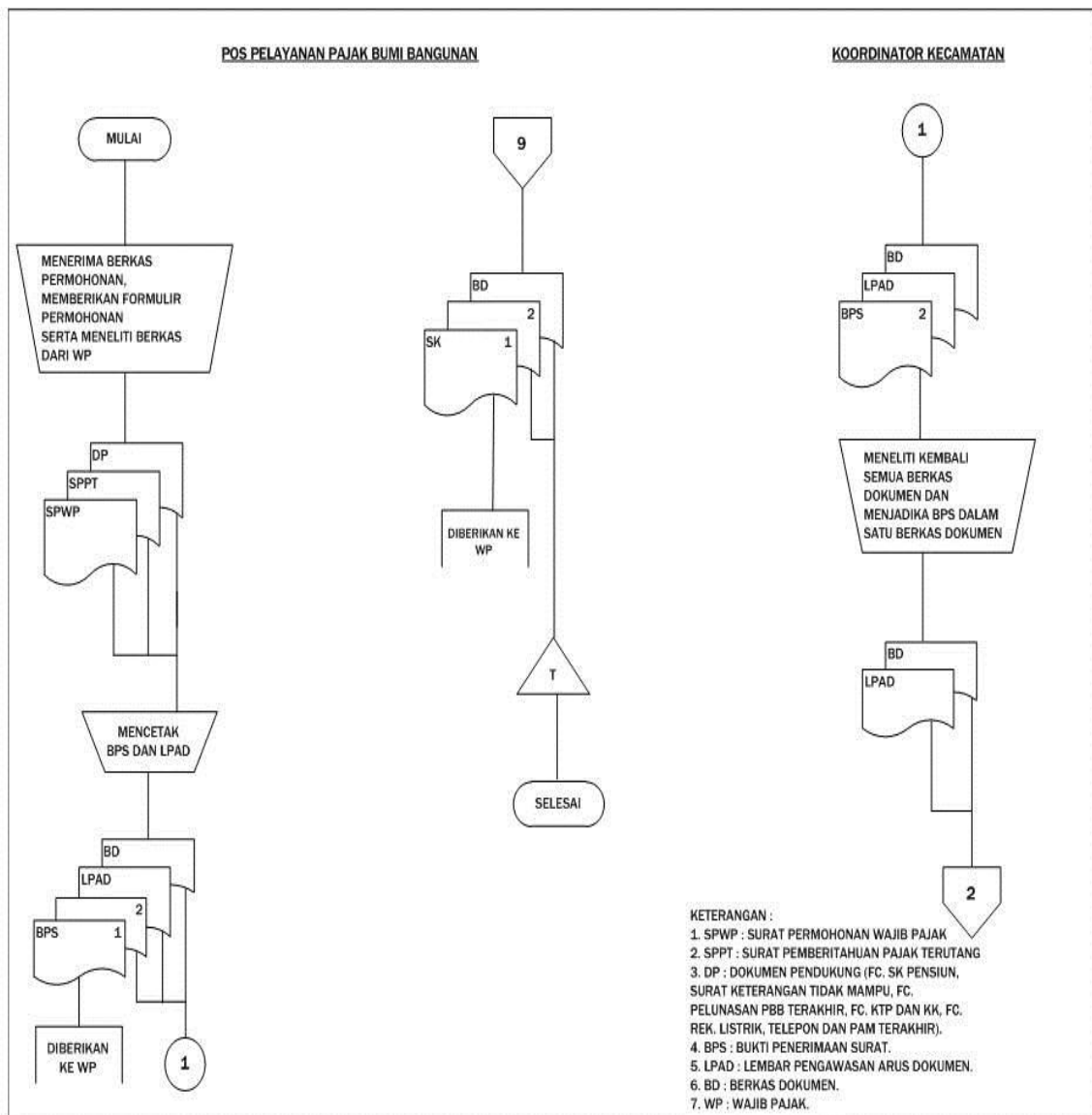
Berikut ini prosedur kerja dalam penanganan keberatan Pajak Bumi dan Bangunan, yaitu :

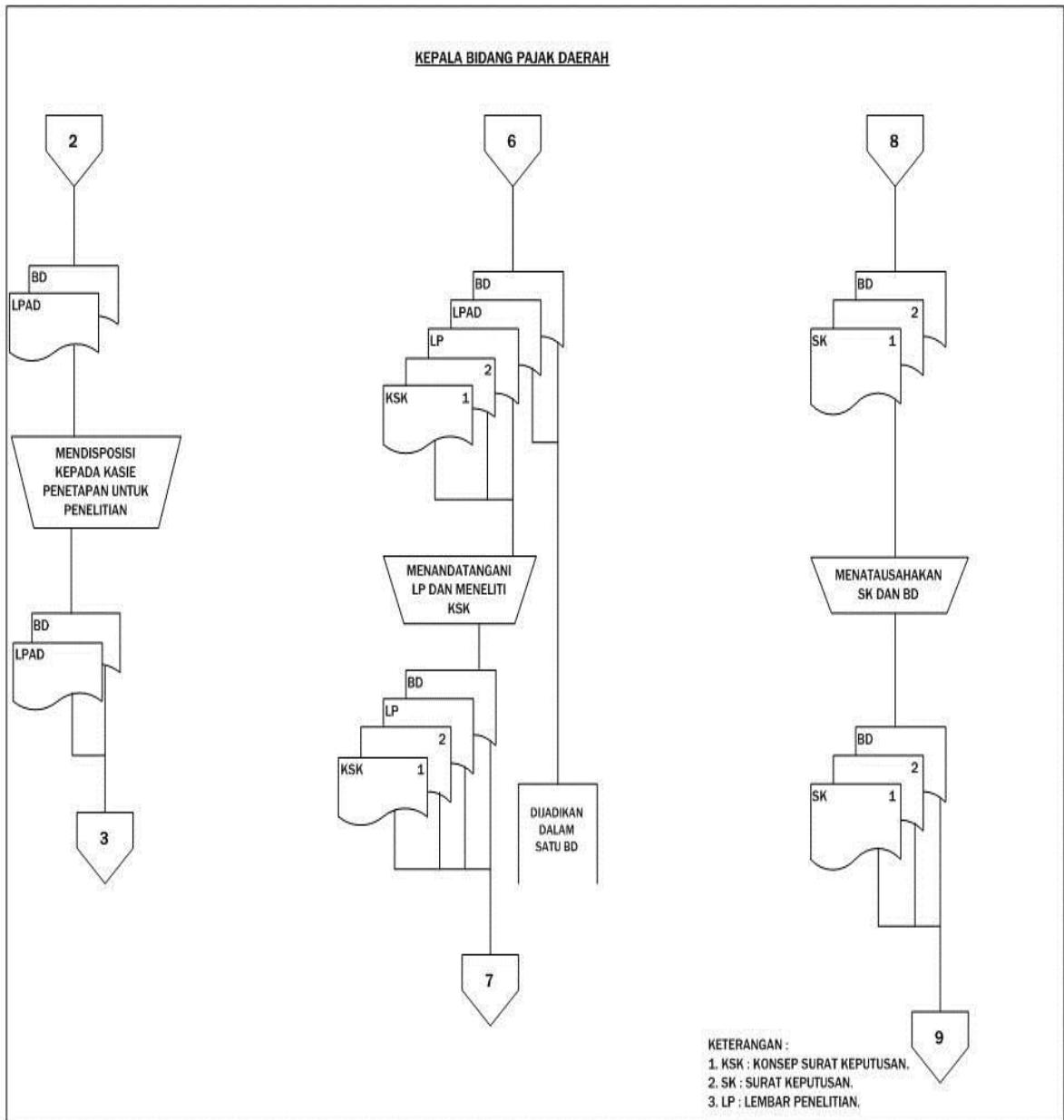
1. Wajib Pajak mengajukan permohonan keberatan Pajak Bumi dan Bangunan ke Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD) Kota Semarang melalui Pos Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) wilayah setempat;
2. Petugas Pos Pelayanan PBB menerima permohonan keberatan kemudian meneliti kelengkapan persyaratan. Dalam hal berkas permohonan keberatan belum lengkap, berkas permohonan dikembalikan kepada Wajib Pajak untuk dilengkapi. Dalam hal berkas permohonan sudah lengkap, petugas Pos Pelayanan PBB akan mencetak Bukti Penerimaan Surat (BPS) dan Lembar Pengawasan Arus Dokumen (LPAD). BPS akan diserahkan kepada Wajib Pajak sedangkan LPAD akan digabungkan dengan berkas permohonan keberatan dan kemudian diteruskan ke Koordinator Kecamatan PBB;
3. Koordinator Lapangan Kecamatan PBB menyampaikan berkas permohonan beserta uraian penelitian atau Berita Penelitian kepada Kepala DPKAD cq. Kepala Bidang Pajak Daerah;
4. Kepala Bidang Pajak Daerah mendisposisi kepada Kepala Seksi Penetapan untuk meneliti dan membuat konsep Surat Keputusan Penyelesaian Keberatan;
5. Konsep Surat Keputusan Penyelesaian Keberatan Disampaikan kepada Kepala Bidang Pajak Daerah untuk diteliti dan diteruskan kepada kepala DPKAD untuk ditetapkan;
6. Dalam hal wewenang memberi keputusan ada pada Walikota, Kepala DPKAD meneruskan konsep Surat Keputusan kepada Walikota;
7. Kepala Bidang Pajak Daerah menatausahakan Surat Keputusan dan/atau/ SPPT/SKPD/STPD untuk dikirimkan ke Pos Pelayanan PBB;
8. Pos Pelayanan PBB menyampaikan Surat Keputusan Keberatan kepada Wajib Pajak dengan menggunakan tanda terima;
9. Proses selesai.

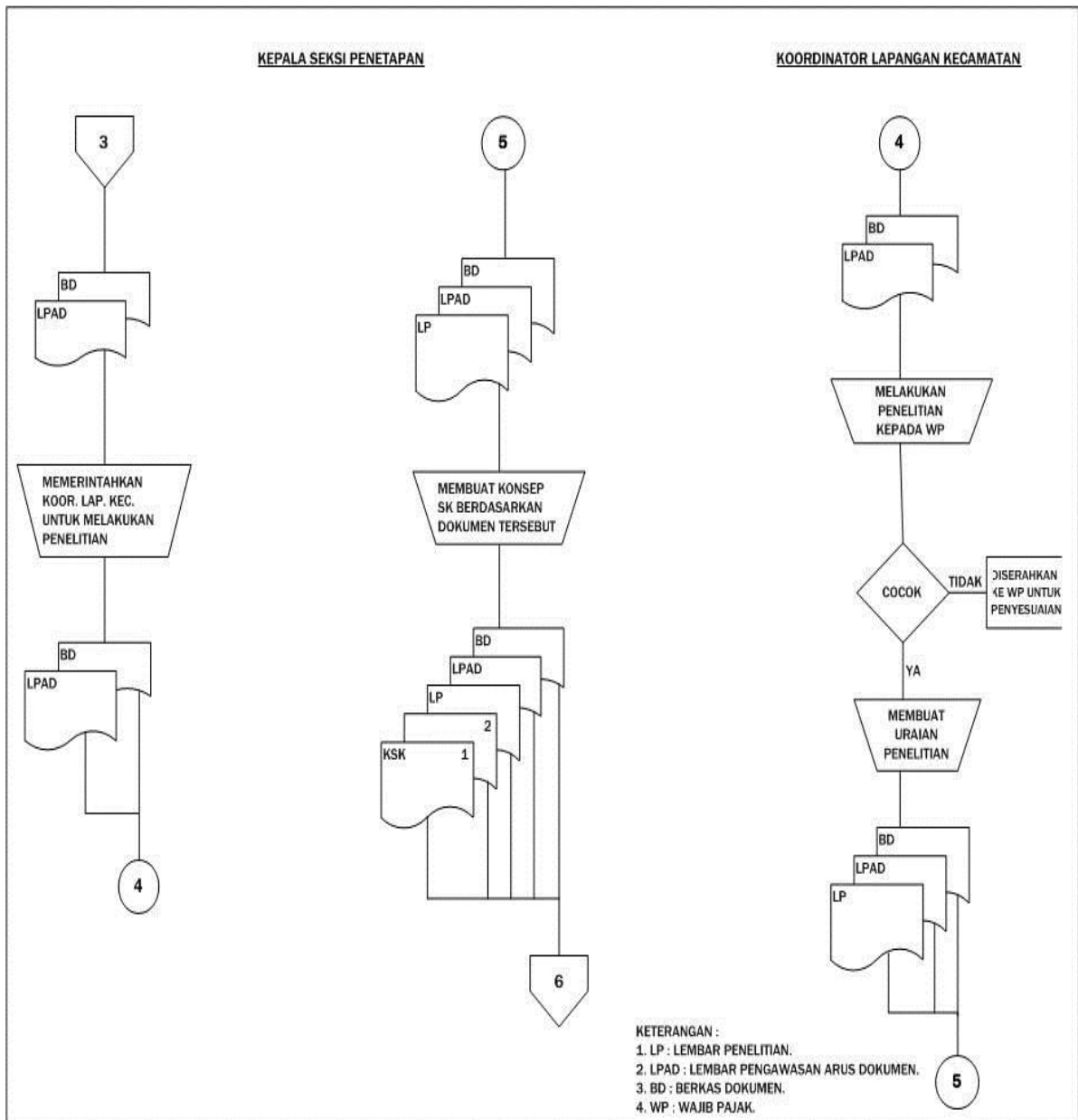
Berikut ini merupakan bagan arus pengajuan keberatan pajak bumi dan bangunan Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Semarang :

GAMBAR 1.2

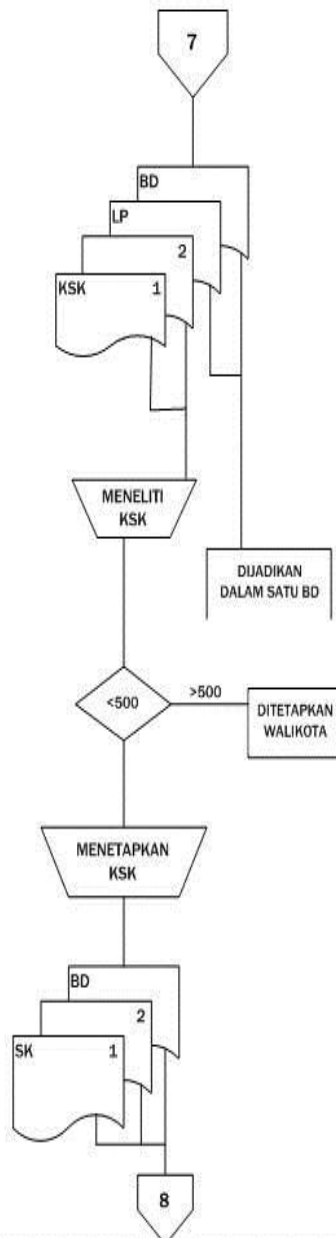
**BAGAN ARUS PENGAJUAN KEBERATAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
DINAS PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH KOTA SEMARANG**







KEPALA DPKAD KOTA SEMARANG



KETERANGAN :
 1. KSK : KONSEP SURAT KEPUTUSAN.
 2. LP : LEMBAR PENELITIAN.
 3. BD : BERKAS DOKUMEN.

Deskripsi dari bagan arus pengajuan keberatan pajak bumi dan bangunan :

1. Dimulai dari Pos Pelayanan PBB, Pos Pelayanan PBB menerima berkas dan memberi formulir pengajuan keberatan yang dinamakan formulir keringan PBB. Berkas dokumen yang diterima oleh petugas Pos Pelayanan PBB yaitu terdiri dari Surat Permohonan Wajib Pajak (SPWP), Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dan Dokumen Pendukung lainnya seperti fotocopy SK Pensiunan, Struk Pensiunan terakhir, Surat Keterangan Tidak Mampu atau Pengantar Kelurahan, Fotocopy Pelunasan PBB terakhir, Fotocopy KTP dan Kartu Keluarga serta Fotocopy rekening listrik, telepon dan PAM bulan terakhir. Kemudian jika berkas sudah lengkap, petugas Pos Pelayanan PBB mencetak Bukti Penerimaan Surat (BPS) sebanyak 2 lembar dan Lembar Pengawasan Arus Dokumen. Bukti Penerimaan Surat (BPS) yang pertama diberikan ke Wajib Pajak sebagai bukti untuk mengambil Berkas Dokumen jika sudah jadi. Sedangkan Berkas yang lainnya diserahkan kepada Koordinator Kecamatan.
2. Koordinator Kecamatan meneliti kembali semua berkas dokumen permohonan dan menjadikan Bukti Penerimaan Surat (BPS) dalam satu berkas dokumen. Semua berkas yang telah diteliti akan diserahkan ke Kepala Bidang Pajak Daerah, Kepala Bidang Pajak Daerah mendisposisi kepada Kepala Seksi Penetapan untuk melakukan penelitian.
3. Kepala Seksi Penetapan memerintahkan Koordinator Lapangan Kecamatan untuk melakukan penelitian.
4. Koordinator Lapangan Kecamatan melakukan penelitian kepada Wajib Pajak, jika Berkas Dokumen lengkap dan cocok dengan hasil cek lapangan maka petugas Koordinator Lapangan Kecamatan membuat uraian penelitian dan diserahkan kepada Kepala Seksi Penetapan untuk membuat Konsep Surat Keputusan berdasarkan semua berkas dokumen dan uraian penelitian.
5. Kepala Seksi Penetapan membuat dua lembar Konsep Surat Keputusan berdasarkan dokumen yang diberikan oleh Koordinator Lapangan Kecamatan. Kemudian semua berkas dokumen yang telah diproses diserahkan kepada Kepala Bidang Pajak Daerah.

6. Kepala Bidang Pajak Daerah ini kemudian menandatangani Lembar Penelitian dan meneliti Konsep Surat Keputusan. Setelah ditandatangani, Lembar Penelitian dijadikan satu dalam Berkas Dokumen, kemudian semuanya disampaikan kepada Kepala Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD) Kota Semarang untuk ditetapkan Konsep Surat Keputusannya dan menghasilkan dokumen berupa Surat Keputusan.
7. Kepala Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD) Kota Semarang meneliti kembali Konsep Surat Keputusan dan Menetapkan Surat Keputusan untuk disahkan.
8. Semua berkas dokumen permohonan yang telah diproses sampai ke Kepala Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD) Kota Semarang, ini diserahkan kembali ke Kepala Bidang Pajak Daerah untuk menatausahakan Surat Keputusan (SK) kemudian Surat Keputusan dan Berkas Dokumen diserahkan ke Pos Pelayanan PBB.
9. Kemudian Pos Pelayanan PBB melayani Wajib Pajak untuk memberikan Surat Keputusan (SK) Keberatan yang telah jadi dengan menunjukk Bukti Penerimaan Surat (BPS) sebagai pengambilan berkas dokumen. Sedangkan Surat Keputusan (SK) dan berkas dokumen diarsipkan permanen menurut tanggal pelayanan. Dan proses selesai.

3.4.8 Hambatan yang Dihadapi Dalam Pelaksanaan Keberatan Pajak Bumi dan Bangunan di Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah

Adapun hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan keberatan Pajak Bumi dan Bangunan seperti :

- a. Dokumen yang kurang lengkap dan Wajib Pajak meminta untuk segera diproses;
- b. Sifat Wajib Pajak yang berbeda-beda, membuat Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan melayani Wajib Pajak dengan baik dan memberikan informasi yang dapat dipahami oleh Wajib Pajak;
- c. Manajemen dalam proses keberatan Pajak Bumi dan Bangunan yang sulit, dalam menyesuaikan berapa persen yang pantas untuk dikenakan.

3.4.9 Penyelesaian Hambatan yang Dihadapi Dalam Pelaksanaan Keberatan Pajak Bumi dan Bangunan di Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah

Berikut ini penyelesaian dari hambatan yang telah dihadapi dalam pelaksanaan keberatan Pajak Bumi dan Bangunan di Kantor PBB Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah, yaitu :

- a. Petugas Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, meminta Wajib Pajak agar dapat melengkapi berkas dokumennya dan bisa segera diproses untuk mendapatkan Bukti Penerimaan Surat (BPS);
- b. Harus bisa memahami karakter Wajib Pajak yang berbeda-beda dan memberikan informasi sedetail mungkin agar Wajib Pajak mengerti dan memahaminya;
- c. Saling komunikasi dan memberikan pendapat dalam proses pemberian keringanan dari keberatan yang telah diajukan oleh Wajib Pajak.