

BAB II

LANDASAN TEORI

Pajak bumi dan bangunan adalah pajak yang baru dimulai berlaku pada tanggal 1 Januari 1986 berdasarkan UU No. 12 tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan undang-undang Nomor 12 Tahun 1994. Pajak ini dimaksudkan untuk menggantikan peraturan-peraturan pajak seperti dibawah ini:

- a. Pajak rumah tangga 1908 sebagaimana telah beberapa kali diubah dengan peraturan pemerintah pengganti undang-undang nomor 19 tahun 1959, yang dengan Undang-Undang no. 1 tahun 1961 telah ditetapkan menjadi Undang-Undang;
- b. Ordonansi Verponding Indonesia 1923, sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Staatsblad 1931 nomor 168;
- c. Ordonansi Verponding 1928 sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang no.29 tahun 1959;
- d. Ordonansi Pajak Kekayaan 1932, sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang no.8 tahun 1967;
- e. Ordonansi Pajak Jalanan 1942 sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Rechtspleging Oorlogsmisdrijven Staatsblad 1946 no. 47;
- f. Undang-undang Darurat no.11 tahun 1957 tentang Peraturan Umum Pajak Daerah Pasal 14 huruf j, k, dan l, yang dengan Undang-Undang Nomor 1 tahun 1961 telah ditetapkan menjadi Undang-undang;

- g. Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1959 tentang pajak hasil Bumi yang dengan Undang-Undang No. 1 tahun 1961 telah ditetapkan menjadi Undang-Undang;

Jika kita melihat ke belakang sampai asal mula Pajak bumi dan Bangunan, pada zaman kolonial, sudah dipungut bermacam-macam pajak dari tanah yang dimiliki atau digarap oleh rakyat Indonesia seperti tanam paksa yang menimbulkan perang Jawa pada tahun 1825 sampai 1830. Kemudian oleh Gubernur Jendral Raffles, pajak atas tanah disebut "Lanrente" yang artinya "sewa tanah". Tetapi kemudian oleh pemerintah Hindia Belanda diganti dengan nama Landrente. Pada waktu Bangsa Indonesia menyatakan kemerdekaannya Lanrente ini tetap diberlakukan oleh pemerintah Republik Indonesia dan diganti dengan Pajak Bumi. Kemudian nama Pajak Bumi ini diubah menjadi Pajak Hasil Bumi. Yang dikenakan pajak tidak lagi nilai tanah melainkan hasil yang keluar dari tanah, sehingga timbul frustrasi karena hasil yang keluar dari tanah merupakan objek dari pajak penghasilan. Pada tahun 1952 pajak hasil bumi dihapuskan. Tahun 1959 melalui Undang-undang No. 11 Peraturan Pemerintah 1959 diberlakukan Pajak Hasil Bumi. Undang-undang ini semula hanya mengatur pungutan atas tanah adat (tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh orang Indonesia asli) tidak termasuk tanah darat. Tetapi pada Tahun 1967 dipertegas dengan Keputusan Presidium Kabinet tanggal 10 Februari 1967 Nomor : 87/Kep/U/4/1967, Undang-undang No. 11 Peraturan Pemerintah 1959 menjadi landasan Pajak Hasil Bumi yaitu bahwa semua tanah di Indonesia dipungut Pajak Hasil Bumi yang pungutannya dikelola oleh Direktorat Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA).

Ada beberapa faktor pendorong lahirnya PBB, antara lain karena landasan hukum IPEDA kurang jelas. Contoh, beberapa macam pungutan pajak yang bertumpuk pada obyek yang sama (atas tanah dan bangunan serta pajak rumah tangga) sangat memberatkan masyarakat. Serta Undang-Undang yang menjadi dasar pemungutan pajak yang disusun pada zaman kolonial, tidak sesuai lagi dengan falsafah Pancasila dan tuntutan pembangunan yang terus meningkat.

Masalah pajak merupakan masalah negara dan setiap orang yang tinggal dalam suatu negara akan berurusan dengan pajak. Oleh karena itu masalah pajak juga menjadi masalah seluruh rakyat dalam negara tersebut. Dengan demikian setiap orang sebagai anggota masyarakat suatu negara harus mengetahui permasalahan yang timbul yang berhubungan dengan pajak, baik peraturannya, jenis pajak, tata cara pembayaran pajak, serta hak dan kewajiban sebagai Wajib

Menurut pendapat Prof. Dr. M.J.H. Smeets yang mempunyai ciri menonjol pada fungsi anggaran dan fungsi mengatur, pajak adalah :

“Prestasi kepada pemerintah yang terhutang melalui norma-norma umum, dan dapat dipaksakan, tanpa adanya kontra prestasi yang dapat ditunjukkan dalam hal individual; maksudnya adalah untuk membiayai pengeluaran pemerintah.”

Menurut Dr. Soeparman Soemahamidjaja yang menonjolkan fungsi biaya, pajak adalah :

“Turan wajib, berupa uang atau barang, yang dapat dipungut oleh Penguasa berdasarkan norma-norma hukum, guna menutup biaya produksi barang-barang dan jasa-jasa kolektif dalam mencapai kesejahteraan umum.”

Sedangkan menurut pendapat Prof. Dr. Rochmat Soemitro, S.H., yang dimaksud pajak adalah :

“Turun 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.”

Dari definisi tersebut dapat ditarik suatu kesimpulan tentang ciri-ciri yang

melekat pada pengertian pajak sebagai berikut :

- Pajak dipungut oleh negara (baik oleh pemerintah pusat maupun daerah) berdasarkan dengan Undang-Undang serta aturan pelaksanaannya. Jadi dalam pemungutannya dapat dipaksakan.
- Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan kontraprestasi secara individual oleh pemerintah (tidak ada hubungan langsung antara jumlah pembayaran pajak dengan kontraprestasi secara individual).
- Pajak diperuntukkan bagi pengeluaran pembayaran pemerintah, yang bila dari pemasukannya masih terdapat surplus dipergunakan untuk membiayai *public investment*, sehingga tujuan yang utama dari pemungutan pajak adalah sebagai sumber keuangan negara.

Dengan demikian pajak hanya dapat dipungut oleh pemerintah pusat maupun daerah dan dapat dipungut setelah ada Undang-Undang.

2.1. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut Undang-undang No. 12 Tahun 1994, PBB merupakan pungutan yang dikenakan terhadap bumi dan/atau bangunan yang berada di wilayah Republik Indonesia. Dimana bumi dan/atau bangunan dapat memberikan keuntungan dan/atau kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang atau badan yang mempunyai suatu hak atasnya atau memperoleh manfaat dari padanya, dan oleh karena itu wajar apabila mereka diwajibkan memberikan

sebagian dari manfaat atau kenikmatan yang diperolehnya kepada negara melalui pajak.

Hasil penerimaan pajak diarahkan untuk tujuan kepentingan masyarakat di daerah yang bersangkutan, maka sebagian hasil penerimaan pajak ini diserahkan kepada pemerintah daerah yang bersangkutan sebagai bagi hasil. Penggunaan pajak yang demikian akan merangsang masyarakat untuk memenuhi kewajibannya membayar pajak yang sekaligus mencerminkan sifat kegotongroyongan rakyat dalam pembiayaan pembangunan. Karena PBB sebagian besar akan diserahkan kepada pemerintah daerah maka dirasa perlu memberikan tempat-tempat pembayaran pajak yang sederhana, mudah, adil dan memberi kepastian hukum. Sehingga pemerintah daerah yang bersangkutan dapat segera memanfaatkan hasil penerimaan pajak guna membiayai pembangunan. Sehingga untuk dapat mewujudkan sebagai potensi yang sangat besar dalam pembangunan nasional perlu diadakan pembaharuan pajak.

2.2 Dasar Hukum

Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) didasarkan pada Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994.

2.3. Subjek dan Obyek Pajak Bumi dan Bangunan

2.3.1. Subyek Pajak

Pajak Bumi dan Bangunan dikenakan atas bumi dan atau bangunan. Subjek Pajak dalam PBB adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan atau memperoleh manfaat atas bumi, dan atau memiliki

menguasai, dan atau memperoleh manfaat atas bangunan. Dengan demikian, Subjek Pajak tersebut diatas menjadi Wajib Pajak Bumi dan Bangunan.

Jika Subjek Pajak dalam waktu yang lama berada di luar wilayah letak Objek Pajak sedangkan perawatannya dikuasakan kepada orang atau badan, orang atau badan yang diberi kuasa dapat ditunjuk sebagai Wajib Pajak oleh Direktur Jenderal Pajak. Namun penunjukkan tersebut bukan merupakan bukti kepemilikan. Subjek Pajak yang ditetapkan seperti pada contoh di atas dapat memberikan keterangan secara tertulis kepada Direktur Jenderal Pajak bahwa ia bukan Wajib Pajak terhadap Objek Pajak dimaksud. Apabila keterangan yang diajukan oleh Wajib Pajak disetujui, maka Direktur Jenderal Pajak membatalkan penetapan sebagai Wajib Pajak dalam jangka waktu satu bulan sejak diterimanya surat keterangan dimaksud. Namun demikian, apabila tidak disetujui, Direktur Jenderal Pajak mengeluarkan surat keputusan penolakan disertai dengan alasan-alasan. Selanjutnya setelah jangka waktu satu bulan sejak diterima keterangan ternyata Direktur Jenderal Pajak tidak memberikan keputusan, keterangan yang telah pernah diajukan dianggap disetujui.

Dapat pula terjadi, suatu Objek Pajak belum jelas siapa Wajib Pajaknya. Sebagai contoh, Tuan Budi memanfaatkan atau menggunakan bumi dan atau bangunan milik orang lain bukan karena sesuatu hak berdasarkan Undang-Undang atau perjanjian atau Objek Pajak yang masih dalam sengketa pemilikan di pengadilan, maka Tuan Budi yang memanfaatkan atau menggunakan bumi dan atau bangunan tersebut ditetapkan sebagai Wajib Pajak.

2.3.2. Objek Pajak

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya bahwa Pajak Bumi dan Bangunan dikenakan atas bumi dan atau bangunan, otomatis yang menjadi Objek Pajaknya adalah bumi dan atau bangunan. Pengertian bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya, sedangkan bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan.

Termasuk dalam pengertian bangunan adalah :

1. Jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya, dan lain-lain yang merupakan satu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut.
2. Jalan TOL.
3. Kolam renang.
4. Pagar mewah.
5. Tempat olah raga.
6. Galangan kapal, dermaga.
7. Taman mewah.
8. Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak.
9. Fasilitas lain yang memberikan manfaat.

2.3.2.1. Objek Pajak Yang Tidak Dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan

Yang dikategorikan sebagai Objek Pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan adalah Objek Pajak yang :

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

2.4. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)

Sesuai Pasal 3 Ayat (2) Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 bahwa besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) ditetapkan sebesar Rp 8.000.000,00 untuk setiap Wajib Pajak. Apabila Wajib Pajak mempunyai beberapa objek pajak, yang diberikan NJOPTKP hanya salah satu objek pajak yang nilainya terbesar. Tetap mengacu pada Pasal 3 Ayat (4) Undang-undang PBB bahwa penyesuaian besarnya NJOPTKP ditetapkan oleh Menteri Keuangan. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 201/KMK.04/2000 tentang penyesuaian besarnya NJOPTKP sebagai dasar Penghitungan PBB telah mengatur :

1. Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP);

2. Setiap Wajib Pajak diberikan NJOPTKP;
3. Besarnya NJOPTKP untuk setiap daerah kabupaten/kota ditetapkan oleh Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak atas nama Menteri Keuangan dengan mempertimbangkan pendapat Pemerintah Daerah setempat;
4. Sesuai Keputusan Menteri Keuangan ini yang diberlakukan mulai Tahun Pajak 2001 bahwa besarnya NJOPTKP ditetapkan secara regional setinggi-tingginya RP 12.000.000,00 untuk setiap wajib pajak. Untuk tahun 2001 secara regional wilayah DKI telah ditetapkan besarnya NJOPTKP sebesar Rp 10.000.000,00.

2.5. Tarif Pajak

Tarif Pajak Bumi dan Bangunan dikenakan atas Objek Pajak Bumi dan Bangunan sebesar 0,5% (lima persepuluh persen).

2.6. Dasar Pengenaan Dan Cara Menghitung Pajak Terutang

Sebelum menentukan Dasar Pengenaan dan menghitung besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Terutang perlu dipahami terlebih dahulu pengertian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Pengertian NJOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 3 Undang-undang Nomor 12 Tahun 1983 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor Tahun 12 Tahun 1994 adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti. Besarnya NJOP tersebut digunakan sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan yang ditetapkan setiap tiga tahun

oleh Menteri Keuangan, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun sesuai perkembangan daerahnya. Dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 523/KMK 04/1998 Tanggal 18 Desember 1998 tentang Penentuan Klasifikasi dan besarnya NJOP sebagai dasar pengenaan PBB telah diatur pokok-pokok :

1. Standar investasi adalah jumlah yang diinvestasikan untuk suatu pembangunan dan atau penanaman dan atau penggalian jenis sumber daya alam atau budi daya tertentu, yang dihitung berdasarkan komponen tenaga kerja, bahan dan alat mulai dari awal pelaksanaan pekerjaan sampai tahap produksi atau menghasilkan.
2. Objek pajak yang bersifat khusus adalah objek pajak yang letak, bentuk, peruntukan dan atau penggunaannya mempunyai sifat dan karakteristik khusus.
3. Dalam hal objek pajak yang nilai jual per m²-nya lebih besar dari ketentuan NJOP, maka NJOP yang terjadi di lapangan digunakan sebagai dasar pengenaan PBB.
4. Objek pajak sektor pedesaan dan perkotaan yang tidak bersifat khusus, NJOP ditentukan berdasarkan nilai indikasi rata-rata yang diperoleh dari hasil penilaian secara massal.
5. Besarnya NJOP sektor perkebunan, kehutanan, pertambangan serta usaha bidang perikanan, peternakan, dan perairan untuk areal produksi dan atau areal belum produksi, ditentukan berdasarkan nilai jual permukaan bumi dan bangunan ditambah dengan nilai investasi atau nilai jual pengganti atau dihitung secara keseluruhan berdasarkan nilai jual pengganti.

6. Untuk objek pajak tertentu yang bersifat khusus, NJOP dapat ditentukan berdasarkan nilai pasar yang dilakukan oleh pejabat fungsional penilai secara individual.
7. Klasifikasi penggolongan dan ketentuan nilai jual dapat dilihat pada lampiran IA, IB, IIA, IIB Keputusan Menteri Keuangan.

Dasar Penghitungan Pajaknya adalah Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) yang ditetapkan serendah-rendahnya 20%(dua puluh persen) dan setinggi-tingginya 100% (seratus persen) dari Nilai Jual Objek Pajak.

Besarnya presentase NJKP ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2000 Tanggal 26 Juni 2000 yang diberlakukan mulai tahun pajak 2001 yaitu :

1. sebesar 40% (empat puluh persen) dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)
 - a. Objek Pajak perkebunan,
 - b. Objek Pajak kehutanan,
 - c. Objek Pajak lainnya,

Apabila NJOP Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) atau lebih, sebagai contoh perumahan.

2. sebesar 20% (dua puluh persen) dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)
 - a. Objek Pajak pertambangan,
 - c. Objek Pajak lainnya,

Apabila NJOP kurang dari Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah)

Cara Mengitung Pajak Bumi dan Bangunan Terutang :

$$\text{PBB Terutang} = \text{Tarif Pajak} \times \% \text{NJKP} \times \text{NJOP untuk Penghitungan Pajak}$$

Untuk menghitung besarnya PBB yang harus di bayarkan oleh wajib pajak, dapat dilihat dalam beberapa kasus di bawah ini:

a. Seorang wajib pajak mempunyai objek pajak dengan nilai sebagai berikut:

-NJOP Bumi	=Rp 7.000.000,00
-NJOPTKP	=Rp 8.000.000,00
-NJOP untuk perhitungan pajak	=Rp 0,0

Karena NJOP berada di bawah NJOPTKP, maka obyek pajak tersebut tidak dikenakan PBB.

b. Seorang Wajib pajak mempunyai 2 obyek pajak berupa bumi dan bangunan masing-masing di lokasi I dan lokasi II

Lokasi I

-NJOP Bumi	=Rp 9.000.000,00
-NJOP Bangunan	=Rp 6.000.000,00 (+)
-NJOP DPP	=Rp 15.000.000,00
-NJOPTKP	=Rp 8.000.000,00 (-)
-NJOP untuk perhitungan PBB	=Rp 7.000.000,00

Lokasi II

-NJOP Bumi	=Rp 6.000.000,00
-NJOP Bangunan	=Rp 4.000.000,00 (+)
-NJOP DPP	=Rp 10.000.000,00
-NJOPTKP	=Rp 0,00 (-)
-NJOP untuk perhitungan PBB	=Rp 10.000.000,00

NJOP sebagai dasar pengenaan pajak lokasi II tidak diberikan NJOPTKP sebesar RP 8.000.000,00 karena NJOPTKP telah diberikan untuk obyek dilokasi I.

PBB Terutang = Tarif Pajak × % NJKP × NJOP untuk Penghitungan Pajak

$PBB \text{ Terutang} = 0,5 \times 20\% (Rp \ 10.000.000,00 + Rp \ 7.000.000,00)$

$PBB \text{ Terutang} = Rp \ 17.000,00$

2.7. Tahun Pajak, Saat, Dan Tempat Yang Menentukan Pajak Terutang

2.7.1 Tahun Pajak

Pengertian Tahun Pajak dalam Pajak Bumi dan Bangunan adalah jangka waktu satu tahun takwim [1 Januari sampai dengan 31 Desember].

Yang menentukan saat terutang Pajak Bumi dan Bangunan adalah menurut keadaan objek pajak pada tanggal 1 Januari. Sebagai contoh objek pajak yang dimiliki Wajib Pajak per 1 Januari 2004 berupa tanah dan bangunan. Selanjutnya, pada tanggal 15 Januari 2004 bangunan tersebut terbakar, maka objek pajak yang digunakan sebagai dasar menghitung PBB Terutang tetap berdasarkan keadaan pada tanggal 1 Januari 2004 (sebelum terbakar).

2.7.2 Saat dan Tempat Terhutangnya Pajak

Selama belum ada SPPT atau SKP belum akan ada penagihan, utang pajak baru timbul setelah ada SPPT dan SKP.

Pengaturan penetapan tempat PBB Terutang yang meliputi letak objek pajak sebagai berikut :

1. untuk daerah Jakarta, di wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
2. untuk daerah lainnya, di wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II atau Kotamadya Daerah Tingkat II.

2.8. Pendaftaran Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria UU no. 5 Tahun 1960, bahwa setiap harta tak gerak baik berupa tanah maupun berupa bangunan harus mempunyai sertifikat yang menerangkan siapa yang mempunyai hak, hak apa yang dimiliki, letak tanah atau bangunan, luasnya, nomor hak, surat ukur dan sebagainya. Dalam hal pendataan obyek pajak, maka subyek yang memiliki, atau mempunyai hak atas obyek, menguasai atau memperoleh manfaat dari obyek PBB, wajib mendaftarkan obyek pajak dengan mengisi Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP)

Pengertian SPOP adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data objek pajak. Sehubungan dengan pendataan, subjek pajak tersebut wajib mendaftarkan objek pajaknya dengan mengisi SPOP. Sebagai persyaratan dalam pengisian SPOP bahwa SPOP harus diisi dengan ketentuan sebagai berikut:

- Jelas, maksudnya bahwa penulisan data yang diminta dalam SPOP harus dibuat sedemikian rupa, sehingga tidak menimbulkan salah tafsir yang dapat merugikan negara atau wajib pajak sendiri.
- Benar, artinya data yang menyangkut luas bumi dan/atau bangunan, tahun, dan harga perolehan, letak tanah atau bangunan serta peruntukan atau penggunaannya, yang dilaporkan/dituliskan dalam SPOP harus sesuai dengan keadaan sebenarnya.
- Lengkap, artinya semua kolom dalam SPOP, baik yang menyangkut subyek pajak/wajib pajak maupun data bumi dan/atau bangunan harus

diisi sesuai dengan keadaan yang sebenarnya. Diberi tanggal dan ditandatangani oleh pengisi. Jika karena suatu hal wajib pajak dalam melaksanakan pengisian SPOP menyerahkan kepada orang lain, maka wajib pajak tersebut harus memberi kuasa dengan memberikan surat kuasa dengan dibubuhi materai.

- Tepat waktu, artinya SPOP yang sudah diisi harus dikembalikan selambat-lambatnya 30 (tigapuluh) hari setelah tanggal diterimanya SPOP oleh wajib pajak

SPOP tersebut ditandatangani dan disampaikan kepada Direktorat Jenderal Pajak yang wilayah kerjanya meliputi letak objek pajak.

Sebagai dasar penagihan pajak, Kepala kantor Pelayanan PBB menerbitkan:

- Surat pemberitahuan pajhak terhutang (SPPT)
- Surat Ketetapan Pajak (SKP)
- Surat Tagih Pajak (STP)

2.8.1. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang

SPPT adalah surat yang digunakan oleh dirjen Pajak untuk memberitahukan besarnya pajak yang terhutang kepada wajib pajak. Dasar penerbitan SPPT adalah SPOP yang dikembalikan dalam waktu 30 hari sejak diterimanya SPOP tersebut oleh wajib pajak. Pajak yang terhutang berdasarkan SPPT harus dilunasi selambat-lambatnya 6 (Enam) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh wajib pajak.

2.8.2. Surat Ketetapan Pajak

Atas dasar Surat Pemberitahuan Objek Pajak, Direktur Jenderal Pajak menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT). Kemungkinan dapat terjadi Wajib Pajak tidak memenuhi kewajiban perpajakan sebagaimana mestinya. Dalam kondisi demikian Direktur Jenderal Pajak mempunyai wewenang untuk mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak (SKP). SKP dapat dikeluarkan oleh Direktur Jenderal Pajak, dalam hal :

1. SPOP tidak disampaikan dalam jangka waktu yang telah ditetapkan dan telah ditegur secara tertulis tidak disampaikan sebagaimana ditentukan dalam surat teguran;
2. Berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang lebih besar dari jumlah pajak yang dihitung berdasarkan SPOP yang disampaikan oleh Wajib Pajak.

2.8.3. Surat Tagih Pajak

Dasar penerbitan SPT adalah:

- Wajib pajak Terlambat membayar hutang pajaknya seperti yang tercantum dalam SPPT, yaitu melampaui batas waktu 6 bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh wajib pajak;
- Wajib pajak terlambat membayar hutang pajaknya seperti tercantum dalam SPT, yaitu melampaui batas waktu 1 bulan sejak tanggal diterimanya SPT oleh wajib pajak. Besarnya sanksi administrasi berupa denda sebesar 2% setiap bulan, untuk jangka waktu paling lama 24 bulan dihitung dari saat jatuh tempo sampai dengan hari pembayaran.

Apabila 1 bulan sejak dikeluarkannya SPT wajib pajak belum juga melunasi kewajiban pajaknya, pajak yang terhutang dapat ditagih dengan surat paksa.

2.9. Sanksi Administrasi

Sanksi administrasi dikenakan terhadap :

1. Wajib Pajak yang tidak menyampaikan SPOP walaupun telah ditegur secara tertulis, dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar 25% (dua puluh lima persen) dihitung dari pokok pajak;

Contoh:

- Pokok Pajak	= Rp 1.000.000,00
- Denda administrasi	
25% x Rp 1.000.000,00	= Rp 250.000,00 (+)
- Jumlah pajak terhutang dalam SKP	= Rp 1.250.000,00

2. Wajib Pajak yang berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang lebih besar dari jumlah pajak yang dihitung berdasarkan SPOP, maka selisih pajak yang terutang tersebut ditambah/dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari selisih pajak yang terutang;

Contoh:

- Berdasarkan SPOP diterbitkan SPPT	= Rp 1.000.000,00
- Berdasarkan Pemeriksaan	
Pajak yang seharusnya terhutang	= Rp 1.500.000,00 (-)
- Selisih kurang bayar	= Rp 500.000,00
- Denda Administrasi	

25% x Rp 500.000,00 = Rp 125.000,00 (+)

- Jumlah pajak dalam SKP = Rp 625.000,00

3. Wajib Pajak tidak membayar atau kurang membayar pajak yang terutang pada saat jatuh tempo pembayaran dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar 2% (dua persen) sebulan yang dihitung dari saat jatuh tempo sampai dengan hari pembayaran untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.

2.10. Sanksi Pidana

Sanksi Pidana diatur sebagai berikut :

1. Barang siapa karena kealpaannya
 - a. Tidak mengembalikan/menyampaikan SPOP kepada Direktorat Jenderal Pajak;
 - b. Menyampaikan SPOP tetapi isinya tidak benar atau tidak lengkap dan atau melampirkan keterangan yang tidak benar;
 sehingga menimbulkan kerugian pada Negara, dipidana dengan pidana kurungan selama-lamanya 6 (enam) bulan atau denda setinggi-tingginya sebesar 2 (dua) kali pajak yang terutang.
2. Barang siapa dengan sengaja
 - a. Tidak mengembalikan/menyampaikan SPOP kepada Direktorat Jenderal Pajak;
 - b. Menyampaikan SPOP tetapi isinya tidak benar atau tidak lengkap dan atau melampirkan keterangan yang tidak benar;

- c. Memerlihatkan surat palsu atau dipalsukan atau dokumen lain yang palsu atau dipalsukan seolah-olah benar;
- d. Tidak memerlihatkan atau tidak meminjamkan surat atau dokumen lainnya;
- e. Tidak menunjukkan data atau tidak menyampaikan keterangan yang diperlukan;

Sehingga menimbulkan kerugian pada Negara, dipidana dengan pidana penjara selama-lamanya 2 (dua) bulan atau denda setinggi-tingginya sebesar 5(lima) kali pajak yang terutang.

- 3. Terhadap bukan Wajib Pajak yang bersangkutan yang melakukan tindakan sebagaimana dimaksud pada angka 2 huruf “d” dan “e”, dipidana dengan pidana kurungan selama-lamanya 1 (satu) tahun atau denda setinggi-tingginya Rp 2.000.000,00 (dua juta rupiah).

Pengertian bukan Wajib Pajak di atas adalah pejabat yang bertugas dan pekerjaannya berkaitan langsung atau ada hubungannya dengan objek pajak atau pihak lainnya. Ancaman pidana pada angka 2 dilipatkan dua apabila seseorang melakukan lagi tindak pidana di bidang perpajakan sebelum lewat 1 (satu) tahun, terhitung sejak selesainya menjalani sebagian atau seluruh pidana penjara yang dijatuhkan atau sejak dibayarnya denda. Selanjutnya tindak pidana tidak dapat dituntut setelah lampau 10 (sepuluh) tahun sejak berakhirnya tahun pajak yang bersangkutan.

2.11. Keberatan dan Banding

Apabila Wajib Pajak keberatan terhadap SPPT dan SKP, Wajib Pajak harus mengajukan surat keberatan kepada Direktur Jenderal Pajak. Keberatan terhadap SPPT dan SKP harus diajukan masing-masing dalam satu surat keberatan tersendiri untuk setiap tahun pajak. Dalam hal Pajak Bumi dan Bangunan dapat diajukan atas :

1. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT)
2. Surat Ketetapan Pajak (SKP)

Tata cara keberatan seperti halnya pengajuan keberatan jenis pajak lainnya yang telah diatur dalam Undang-undang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan sebagai contoh antara lain :

- a. Keberatan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan menyatakan alasan secara jelas;
- b. Keberatan harus diajukan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT dan atau SKP oleh Wajib Pajak, kecuali Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya;
- c. Pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayar pajak.

Wajib Pajak yang tidak puas terhadap keputusan keberatan atau keputusan Direktur Jenderal Pajak berupa penolakan (Pasal 4 Ayat 6 Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994) akibat Wajib Pajak ditunjuk sebagai Subjek Pajak PBB dapat mengajukan banding kepada Badan Penyelesaian Sengketa Pajak (BPSP).

2.12. Batas Waktu Pembayaran

Batas Waktu Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan diatur sebagai berikut :

1. Wajib Pajak yang telah menerima SPPT harus melunasi pajak terutang berdasar SPPT selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT tersebut.
2. Wajib Pajak yang telah menerima SKP harus melunasi pajaknya selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sejak tanggal diterimanya SKP tersebut.
3. Wajib Pajak yang telah menerima Surat Tagihan Pajak atas sanksi administrasi berupa denda sebagai akibat Wajib Pajak tidak atau kurang membayar pajak terutang pada saat jatuh tempo pembayaran, harus melunasi utangnya selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sejak tanggal diterimanya Surat Tagihan Pajak tersebut.

2.13. Pembagian Hasil

Pembagian hasil PBB antara pemerintah pusat dan daerah sesuai dengan PP No.104 tahun 2000 tentang dana perimbangan, serta PP no.16 tahun 2000 tentang pembagian hasil penerimaan PBB antara pemerintah pusat dan daerah, ditetapkan sebesar 10% untuk pemerintah pusat, dan 90% untuk pemerintah daerah. Bagian untuk daerah dibagi menjadi (Yani, Ahmad; 2002; 69)

- 16,2% untuk daerah propinsi
- 64,8% untuk daerah kabupaten/kota
- 9% untuk biaya pemungutan

Selanjutnya 10% penerimaan PBB bagian pemerintah pusat sebagaimana pembagian di atas dibagikan kepada seluruh Kabupaten dan Kota. Alokasi pembagian ini didasarkan atas realisasi penerimaan PBB Tahun Anggaran berjalan. Besarnya alokasi pembagian tersebut diatur sebagai berikut :

- 65% dibagikan secara merata kepada kabupaten dan kota
- 35% dibagikan sebagai insentif bagi daerah kabupaten dan kota yang dapat mencapai rencana penerimaan

2.14. Konsep Efektivitas

Pengertian efektifitas adalah;

1. Jones dan Pedlebury (1996)

Efektifitas adalah suatu ukuran keberhasilan atau kegagalan dari organisasi dalam mencapai suatu tujuan.

2. The Liong Gee (1997)

Efektifitas adalah suatu keadaan yang terjadi sebagai akibat yang dikehendaki kalau seseorang melakukan suatu perbuatan dengan maksud tertentu dan memang dikehendakinya maka orang itu dikatakan efektif bila menimbulkan akibat atau mempunyai maksud sebagaimana yang dikehendakinya.

3. Mardiasmo (2002)

Efektifitas adalah tingkat pencapaian hasil program dengan target yang ditetapkan dan secara sederhana efektifitas merupakan perbandingan antara outcome dengan output.

Menurut pengertian-pengertian diatas maka dapat disimpulkan bahwa efektifitas adalah suatu ukuran keberhasilan yang dilihat dari hasil perbandingan antara realisasi penerimaan dengan tujuan yang telah direncanakan sebelumnya.

Apabila konsep efektifitas dikaitkan dengan pemungutan PBB, maka efektifitas yang dimaksudkan adalah seberapa besar realisasi penerimaan PBB berhasil mencapai target yang dicapai pada suatu periode tertentu. Efektifitas pemungutan PBB merupakan rasio antara realisasi penerimaan PBB dan target PBB yang telah ditentukan pada suatu daerah pada tahun tertentu. Rasio efektifitas menggambarkan kemampuan pemerintahan daerah dalam merealisasikan PBB pada tahun tertentu. Semakin tinggi rasio efektifitasnya, berarti kinerja pemerintah daerah semakin baik atau efektif, demikian sebaliknya.

Dalam menilai tingkat efektifitas dari kinerja pemerintah daerah dalam melakukan pemungutan PBB, digunakan Keputusan Menteri Dalam Negeri Kep Mendagri No.690.900.329 tahun 1994 tentang kriteria penilaian dan kinerja keuangan (Ramli,2002) dimana kinerja pemerintahan dapat diketahui efektif atau tidak efektif apabila menurut kriteria sebagai berikut:

- a. Diatas 100% : Sangat efektif
- b. 90% - 100% : Efektif
- c. 80% - 90% : Cukup efektif
- d. 60% - 80% : Kurang efektif
- e. Dibawah 60% : Tidak efektif