

**IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 12 TAHUN 1994 TENTANG
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI KANTOR PELAYANAN
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
SURABAYA TIGA**

SKRIPSI



Diajukan guna memenuhi tugas akhir dan memenuhi syarat-syarat
untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (S1)
dan mencapai gelar Sarjana Hukum

	Hediah	Klass
	Pembelian	343.04
Terima Tgl :	20 FEB 2007	WAR
Induk :		i
Pengkatalog :		
Oleh :		

NURUL KUSUMA WARDHANI
NIM : 020710101058

**IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 12 TAHUN 1994 TENTANG
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI KANTOR PELAYANAN
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
SURABAYA TIGA**



**IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 12 TAHUN 1994 TENTANG
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI KANTOR PELAYANAN
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
SURABAYA TIGA**

Oleh

NURUL KUSUMA WARDHANI

020710101058

Pembimbing

I.G.A.N DIRGHA, S.H., M.S.

NIP : 1305320005

Pembantu Pembimbing

ARIES HARIANTO, S.H.

NIP : 132232802

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2007

MOTTO

“Orang Bijak Taat Pajak”

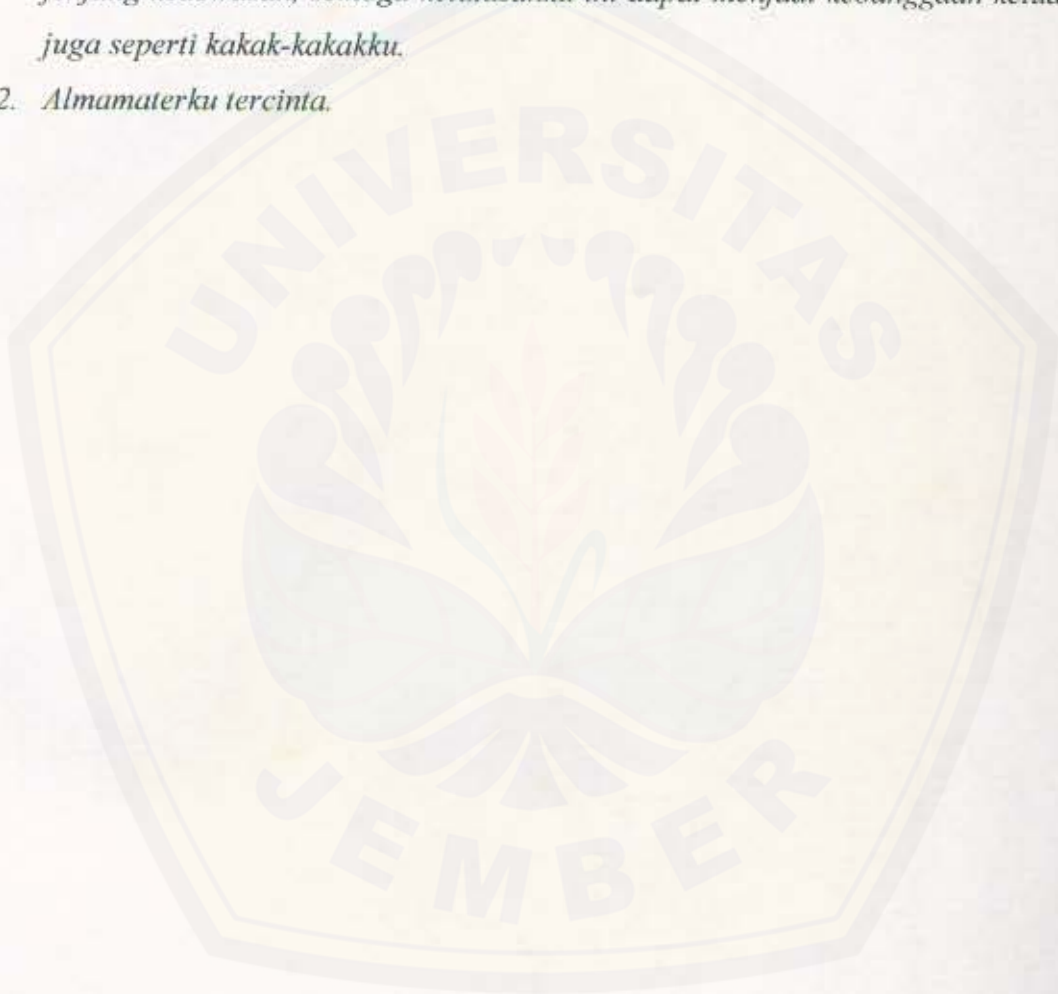
(Berita Pajak No.1455/Tahun XXXIX,2001)



PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan kepada :

1. *Ayahandaku H. Zainur dan Ibuku Hj. Suprapti Noto Kusumo tersayang yang telah sabar menasehatiku, menyayangiku, mendidikku dan mengantarku ke jenjang kedewasan, semoga kelulusanku ini dapat menjadi kebanggaan keluarga juga seperti kakak-kakakku.*
2. *Almamaterku tercinta.*



PERSETUJUAN

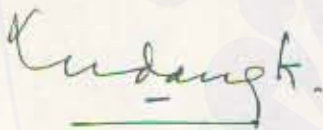
Dipertahankan dihadapan penguji pada :

hari : Rabu
tanggal : 31
bulan : Januari
tahun : 2007

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

PANITIA PENGUJI,

Ketua



Hi. ENDANG KARTIKA, S.H.

NIP. 130531993

Sekretaris



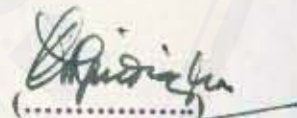
IDA BAGUS DKA ANA, S.H., M.M.

NIP. 131832297

Anggota Panitia Penguji,

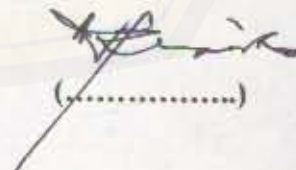
1. I.G.A.N DIRGHA, S.H., M.S

NIP.130532005


(.....)

2. ARIES HARIANTO, S.H

NIP.132232802


(.....)

PENGESAHAN

Disahkan skripsi dengan judul :

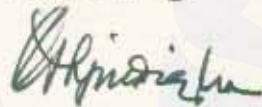
**IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 12 TAHUN 1994 TENTANG
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI KANTOR PELAYANAN
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
SURABAYA TIGA**

Oleh

NURUL KUSUMA WARDHANI

NIM. 020710101058

Pembimbing,



I.G.A.N DIRGHA, S.H., M.S

NIP.1305320005

Pembantu Pembimbing,



ARIES HARIANTO, S.H

NIP.132232802

Mengesahkan

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

Dekan,



KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.

NIP. 130808985

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah penyusun panjatkan kehadirat Allah SWT, atas segala rahmat dan hidayah-Nya sehingga penyusun mampu menyelesaikan tulisan skripsi dengan judul “Implementasi Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Surabaya Tiga”. Penulisan skripsi ini dimaksudkan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulisan skripsi ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu tidaklah berlebihan apabila penulis menyampaikan terima kasih yang tulus kepada yang terhormat :

1. Bapak I.G.A.N Dirgha, S.H., M.S., selaku Pembimbing yang dengan sabar memberikan petunjuk dan koreksi dalam skripsi ini.
2. Bapak Aries Harianto, S.H, selaku Pembantu Pembimbing yang telah sudi meluangkan waktunya untuk memberikan petunjuk serta koreksi yang berguna dalam penyelesaian koreksi ini.
3. Ibu Hj. Endang Kartika, S.H. selaku Ketua Penguji.
4. Bapak Ida Bagus Oka Ana, S.H.,M.M. selaku Sekretaris Penguji.
5. Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember, para Pembantu Dekan serta segenap Bapak dan Ibu Dosen maupun Karyawan, atas bekal ilmu pengetahuan yang telah disampaikan.
6. Bapak Arie Sudjatno, S.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik.
7. Kepala Kantor beserta segenap Staf Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Surabaya Tiga, terima kasih atas bantuannya dengan memberikan data beserta informasi yang menyangkut penyelesaian skripsi ini.
8. Kakak-kakakku, Mas Nurman Adi Suprpto, S.H., Mas Nurmawan Hari Wismono, S.H., MKn., Mbak Mona Meilani S.H. terima kasih atas semangat dan dorongan serta saran-saran yang telah diberikan.

9. Tanteku Hj. Suryati Noto Kusumo, Adik-adikku Citra Hariyanti dan Dhiya Utari tercinta, terima kasih atas dukungan yang telah diberikan selama ini.
10. Keluarga Besar Noto Kusumo. Terima kasih atas doa dan semangat yang telah diberikan kepadaku.
11. Semangatku, Ramadhani, S.T., terima kasih atas kesabarannya menemaniku dengan setia baik waktu senang maupun sedih. Akhirnya kita bisa lulus.
12. Seluruh keluargaku di Madura, Probolinggo, Surabaya, Jember, Jakarta, terima kasih atas doa serta dukungannya selama ini.
13. Sahabatku Maya Dewi Makmun terima kasih atas kesabarannya memberiku support, menjadi teman yang baik dalam senang ataupun sedih, semoga cepat menyusul menjadi Sarjana Hukum. Aku yakin kamu pasti bisa.
14. Sahabat-sahabat Di Kosan Pondokan Putri, Adikku Novita terima kasih telah tak henti-hentinya mengingatkan untuk segera mengerjakan skripsiku. Dokter Muda Ulfia semoga sukses selalu sampai nanti menjadi Dokter. Yenie, tetap semangat mengerjakan skripsinya, Dokter Gigi Erisma Taufik, Mbak Indra, Dr. Victoria, Ria, Mei, Riana Puspita jangan pernah menyerah, Lia, Wiwid, Istaf, Nida, Wida, Sherly, Nita, Silvi, Winni, Lili, Risti jangan lupa utamain kuliahnya, Frida, Mbak Anik dan lainnya.
15. Sahabat-sahabatku di Surabaya, Diani Putri Lestari, S.E. dan Aswin Syaferial.
16. Semua pihak yang telah membantu terselesainya skripsi ini, baik pikiran, tenaga, materi maupun sarana lainnya demi kelancaran skripsi ini.

Semoga skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi pembaca dan masyarakat pada umumnya. Amin.

Penyusun,

Jember 07 Desember 2006

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSETUJUAN	v
HALAMAN PENGESAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR LAMPIRAN	xi
RINGKASAN	xii
BAB I. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Ruang Lingkup	7
1.3 Rumusan Masalah	7
1.4 Tujuan Penulisan	7
1.5 Metodologi	8
1.5.1 Pendekatan Masalah	8
1.5.2 Bahan Hukum	9
1. Bahan Hukum Primer	9
2. Bahan Hukum Sekunder	9
1.6 Analisis Bahan Hukum	9
BAB II. FAKTA, DASAR HUKUM, DAN LANDASAN TEORI	10
2.1 Fakta	10
2.2 Dasar Hukum	11
2.3 Landasan Teori	13
2.3.1 Definisi Pajak	13

2.3.2	Manfaat dan Fungsi Pajak.....	14
2.3.3	Pengertian Subjek Pajak.....	15
2.3.4	Perbedaan pajak dengan pungutan lainnya.....	16
2.3.5	Sistem penmungutan pajak.....	17
2.3.6	Pembatasan kekuasaan dalam pengenaan pajak.....	18
2.3.7	Pengertian pajak bumi dan bangunan.....	20
2.3.8	Pembagian hasil dalam pemungutan pajak bumi dan bangunan.....	20
2.3.9	Pengertian subjek dan wajib pajak bumi dan bangunan.....	20
2.3.10	Pengertian objek pajak bumi dan bangunan.....	21
2.3.11	Sifat pajak bumi dan bangunan.....	22
2.3.12	Dasar pemikiran pemungutan pajak bumi dan bangunan.....	22
2.3.13	Prosedur pembayaran pajak bumi dan bangunan.....	23
BAB III. PEMBAHASAN.....		25
3.1	Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Surabaya Tiga.....	25
3.2	Kendala yang terjadi dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Surabaya Tiga.....	31
3.3	Upaya yang dilakukan oleh Kantor pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Surabaya Tiga untuk mengatasi kendala dalam pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan.....	38
BAB IV. KESIMPULAN DAN SARAN.....		40
4.1	Kesimpulan.....	40
4.2	Saran.....	40
DAFTAR PUSTAKA		
LAMPIRAN-LAMPIRAN		

DAFTAR LAMPIRAN

- I. Klasifikasi Bumi dan Bangunan Serta Penerapannya Dalam Menghitung Pajak Bumi dan Bangunan.
- II. Rekapitulasi Tunggakan Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Surabaya Tiga Per 11 Oktober 2004.
- III. Rekapitulasi Tunggakan Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KP.PBB) Surabaya Tiga Per 9 Agustus 2004.
- IV. Rencana dan Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Tahun 2003 sampai dengan Tahun 2005.
- V. Realisasi Penerimaan PBB dan BPHTB KP.PBB Surabaya Tiga sampai dengan minggu kedua bulan Nopember 2006.
- VI. Rekapitulasi Tunggakan Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KP.PBB) Surabaya Tiga kondisi 20 November 2006.
- VII. Surat Keterangan Ijin Penelitian dari Fakultas Hukum Universitas Jember
- VIII. Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan.
- IX. Surat Ketetapan Mengenai Nilai Jual Obyek Pajak Tidak Kena Pajak dan Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak
- X. Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan
- XI. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan

RINGKASAN

Negara Republik Indonesia adalah negara hukum berdasarkan pada Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945, menjamin perwujudan tata kehidupan negara dan bangsa yang adil dan sejahtera, aman, tentram dan tertib, serta menjamin kedudukan hukum yang sama bagi warga masyarakat demi tercapainya tujuan tersebut. Pembangunan nasional yang merata di seluruh tanah air memerlukan dana yang memadai terutama dari sektor perpajakan.

Banyaknya wajib pajak yang kurang menyadari akan pentingnya pajak bumi dan bangunan sebagai salah satu sumber dana bagi pembangunan ini menyebabkan kesulitan bagi Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Surabaya Tiga untuk menghimpun dana dari masyarakat.

Meskipun telah ditetapkan Undang-undang yang mengatur mengenai pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan yakni Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 yang telah diubah menjadi Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994, masih banyak wajib pajak yang melanggar Undang-undang tersebut hal ini juga disebabkan kurangnya Law Enforcement (Penegakan hukum) yang diterapkan secara tegas oleh fiskus. Berdasarkan uraian diatas penulis tertarik untuk meneliti dan menulis skripsi dengan judul **"IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 12 TAHUN 1994 TENTANG PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI KANTOR PELAYANAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN SURABAYA TIGA"**.

Permasalahan dalam penulisan skripsi ini yaitu Apakah Pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Surabaya Tiga sudah sesuai dengan UU No.12/1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, kendala yang terjadi dalam pelaksanaan pemungutan pajak bumi dan bangunan di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Surabaya Tiga, upaya yang dilakukan oleh Kantor Pajak Bumi dan Bangunan Surabaya Tiga untuk mengatasi kendala dalam pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan.

Tujuan dalam penulisan skripsi ini yaitu untuk mengetahui apakah pelaksanaan pemungutan pajak bumi dan bangunan di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Surabaya Tiga sudah sesuai dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan, untuk mengetahui kendala yang terjadi dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Surabaya Tiga, dan upaya yang dilakukan Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Surabaya Tiga untuk mengatasi kendala dalam pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan.

Metode pendekatan masalah yang penulis gunakan adalah yuridis normatif. Bahan hukumnya menggunakan bahan hukum primer dan sekunder. Selanjutnya, demi kesempurnaan tulisan ini penulis juga melakukan penelitian lapangan. Analisis bahan hukum dalam skripsi ini menggunakan metode deskriptif kualitatif dan untuk menarik kesimpulan penulis menggunakan metode deduktif.

Tata cara pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan adalah menganut sistem self assessment tidak murni. Yang dimaksud sistem self assessment tidak murni itu sendiri adalah wajib pajak diberi kepercayaan untuk membayar sendiri pajak yang terutang, mendata sendiri obyek pajak yang dikenakan pajak bumi dan bangunan dengan bantuan pemerintah tetapi dalam proses penghitungan pajak yang terutang masih pemerintah yang turun tangan untuk menghitung tetapi wajib pajak memiliki hak untuk mengajukan keberatan apabila ada hal-hal yang tidak bisa diterima oleh wajib pajak. Proses pembayaran dan penagihan dimulai dengan pemberian SPOP (Surat Pemberitahuan Obyek Pajak) kepada wajib pajak untuk diisi yang berfungsi untuk memberikan keterangan mengenai obyek pajak yang dimiliki dan dikembalikan selambat-lambatnya 30 (tiga puluh hari) kepada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setelah menerima SPOP. Lalu berdasarkan SPOP yang diisi oleh wajib pajak, KPPBB menghitung pajak bumi dan bangunan yang terutang kemudian mengeluarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dan dibayar oleh wajib pajak selambat-lambatnya 6 (enam) bulan setelah menerima SPPT pada Bank, Kantor Pos dan Giro dan tempat lain yang ditunjuk. Setelah SPPT dikeluarkan tetapi wajib

pajak tetap tidak membayar, maka Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan berwenang mengeluarkan SKP (Surat Ketetapan Pajak) yang mengandung unsur sanksi. Didalam pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Surabaya Tiga tidak selamanya berjalan dengan lancar. Kadangkala terdapat kendala-kendala yang dapat menyebabkan timbulnya tidak tercapainya target yang telah diperkirakan oleh pihak fiskus didalam jumlah perolehan Pajak Bumi dan Bangunan di KP.PBB Surabaya Tiga. Kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di KP.PBB Surabaya Tiga yakni masih ada wajib pajak yang melakukan penunggakan pajak dan dalam setiap tahunnya tingkat serta prosentase wajib pajak yang menunggak meningkat.

Upaya yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Surabaya Tiga untuk mengatasi kendala dalam pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan serta upaya yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Surabaya Tiga dalam meningkatkan pajak negara melalui sektor Pajak Bumi dan Bangunan adalah memasyarakatkan mengenai pentingnya Pajak Bumi dan Bangunan serta memberikan sanksi tegas terhadap para wajib pajak yang membandel.

Adapun saran yang dapat penulis sampaikan salah satunya yaitu meningkatkan kerja sama yang baik antara fiskus dengan wajib pajak.



BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pada saat ini Negara Indonesia sedang melaksanakan pemulihan ekonomi akibat krisis ekonomi yang berkepanjangan yang sampai saat ini belum menunjukkan akan berakhir. Pemulihan ekonomi Indonesia memerlukan dana yang cukup besar. Dana untuk pembangunan ekonomi berasal dari luar maupun dalam negeri. Dana dari dalam negeri dihimpun dan menjadi tulang punggung penerimaan negara oleh pemerintah saat ini adalah melalui sektor perpajakan.

Penerimaan negara di sektor perpajakan memang menjadi penerimaan negara yang paling dominan dalam setiap Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dari tahun ke tahun. Pentingnya penerimaan negara di sektor perpajakan tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini mengenai besarnya penerimaan pajak dari tahun ketahun dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN)

JUMLAH ANGGARAN PENDAPATAN BELANJA NEGARA DARI SEKTOR PAJAK DAN PROSENTASE PERBANDINGAN DENGAN PENDAPATAN NEGARA DARI SEKTOR BUKAN PAJAK, 1989/1990 – 2003/2004 (Milliar rupiah)						
Tahun Pajak	Pajak		Bukan Pajak		Total	
	Milliar Rupiah	(%)	Milliar Rupiah	(%)	Milliar Rupiah	(%)
1	2	3	4	5	6	7
1989/1990	16.084,1	51,1	15.420,1	48,9	31.504,2	100,0
1990/1991	22.010,9	52,2	20.182,1	47,8	42.193,0	100,0
1991/1992	24.919,3	58,5	17.662,7	41,5	42.582,0	100,0
1992/1993	30.091,5	61,6	18.771,1	38,4	48.862,6	100,0
1993/1994	36.665,1	65,3	19.448,0	34,7	56.113,1	100,0

Tahun Pajak	Pajak		Bukan Pajak		Total	
	Milliar Rupiah	(%)	Milliar Rupiah	(%)	Milliar Rupiah	(%)
1	2	3	4	5	6	7
1994/1995	44.442,1	66,9	21.975,9	33,1	66.418,0	100,0
1995/1996	48.686,3	66,7	24.327,6	33,3	73.013,9	100,0
1996/1997	57.339,9	65,4	30.290,4	34,6	87.630,3	100,0
1997/1998	70.934,2	63,2	41.341,3	36,8	112.275,5	100,0
1998/1999	102.394,4	64,8	55.648,0	35,2	158.042,5	100,0
1999/2000	125.951,0	61,6	78.481,6	38,4	204.432,6	100,0
2000/2001	115.912,5	56,5	89.442,0	43,5	205.334,5	100,0
2001/2002	185.540,9	61,7	115.058,6	38,3	300.599,5	100,0
2002/2003	210.087,5	70,4	88.440,0	29,6	298.527,5	100,0
2003/2004	242.048,1	71,0	98.880,2	29,0	340.928,3	100,0

Sumber : Nurmawan Hari Wismono, SH., MKn. "PELAKSANAAN PENYANDERAAN (GIJZELING) SEBAGAI UPAYA MENINGKATKAN KESADARAN WAJIB PAJAK (ANALISIS DI WILAYAH JAKARTA)".

Dari data di atas dapat dilihat bahwa penerimaan yang berasal dari pajak merupakan penerimaan yang dominan dalam mengisi kas negara. Hal ini dibuktikan bahwa lebih dari 50% (lima puluh persen) pemasukan pada kas negara berasal dari sektor pajak.

Pemasukan negara di sektor pajak digunakan sebagian besar untuk membiayai pembangunan yang berguna bagi kepentingan bersama rakyat Indonesia guna membangun terwujudnya tata kehidupan negara dan bangsa yang adil dan sejahtera, aman, tenteram, dan tertib, serta menjamin kedudukan hukum yang sama bagi warga masyarakat Indonesia. Guna pencapaian tujuan tersebut, pembangunan nasional yang

dilaksanakan secara berkelanjutan serta merata di seluruh tanah air memerlukan suatu biaya yang tentunya tidak sedikit yang harus digali terutama dari sumber kemampuan sendiri.

“Pemungutan pajak harus diikuti dengan penggunaannya yang dapat menimbulkan faedah yang lebih besar kepada masyarakat. Setelah pajak masuk dalam kas negara, maka pemerintah akan menggunakannya untuk membiayai pengeluaran rutin dan membiayai pembangunan. Pemerintah mengalirkan pajak tersebut dengan jalan membangun sarana-sarana sosial dan memberikan tunjangan-tunjangan sosial”.(Bohari,2004:148).

Dalam rangka kemandirian tersebut, peran masyarakat dalam pemenuhan kewajiban di bidang perpajakan perlu terus ditingkatkan dengan mendorong kesadaran, pemahaman dan penghayatan bahwa pajak adalah sumber utama pembiayaan negara dan pembangunan nasional serta merupakan salah satu kewajiban kenegaraan. Dengan demikian setiap anggota masyarakat diharapkan memiliki kesadaran mengenai kewajibannya berperan aktif dalam melaksanakan sendiri kewajiban perpajakannya. Terdapat beberapa pendapat yang berkaitan dengan kesadaran wajib pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakannya, banyak anggapan bahwa orang pada umumnya tidak suka membayar pajak dan hanya sekelompok kecil masyarakat yang merasa pengenaan pajak tersebut tidak memberatkan masyarakat. Hal tersebut dapat dimengerti, karena pada dasarnya sifat dari pajak adalah mengambil sebagian dari pendapatan atau kekayaan yang diperoleh oleh seseorang dari hasil melakukan suatu pekerjaan untuk diserahkan kepada kas negara yang notabene pengalihan kekayaan tersebut secara sederhana dapat dikatakan mengurangi pendapatan yang diperoleh seseorang tersebut.

Hal lain dari sifat pajak itu adalah tidak adanya kontraprestasi secara langsung yang dapat dirasakan oleh seseorang yang telah memberikan sebagian pendapatan atau kekayaannya kepada kas negara. Berdasarkan hal tersebut tentu dirasa dapat memberatkan masyarakat yang dikenakan pajak. Namun anggapan tersebut tidak semuanya benar, walaupun terdapat indikasi masyarakat semakin berkurang toleransinya pada pajak

Pajak pada dasarnya merupakan peralihan kekayaan dari pihak masyarakat sebagai wajib pajak kepada kas negara sebagai suatu perwujudan pelaksanaan kewajiban warga negara tanpa adanya kontraprestasi (imbalan) secara langsung yang dapat dinikmati oleh warga negara sebagai pembayar pajak tersebut. Pajak merupakan peralihan kekayaan maka pada dasarnya pemenuhan kewajiban pajak tersebut oleh wajib pajak tetap sebagai suatu beban, oleh karena itu pemungutan pajak harus disepakati dan diterima oleh masyarakat yang akan dikenakan pajak.

Perpajakan yang ada dan berlaku di Negara Indonesia terdapat beberapa jenis sektor yang dikenakan dan dibebankan kepada masyarakat sebagai wajib pajak, yang hingga saat ini dikenal terdapat 6 (enam) jenis yang diberlakukan dan dibebankan kepada masyarakat, yakni Pajak Penghasilan (PPH), Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Pertambahan Nilai atas Barang Mewah (PPNBM), Bea Materai, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Salah satu jenis pajak yang dikenal dekat oleh masyarakat dan merupakan salah satu jenis pajak yang cukup besar andilnya dalam memberikan pemasukan ke kas negara adalah pajak bumi dan bangunan, hal ini dikarenakan objek pajak dari pajak bumi dan bangunan adalah tanah dan bangunan yang rata-rata setiap warga negara memiliki, menguasai, atau menikmati tanah atau bangunan.

Pajak bumi dan bangunan adalah pajak baru yang mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 1986 berdasarkan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan kemudian diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 yang mulai berlaku terhitung 1 Januari 1995. Pajak bumi dan bangunan ini dimaksudkan untuk menggantikan pajak-pajak yang sebelumnya ada dan diberlakukan berdasarkan hukum pada zaman masa kolonial dahulu yang tentunya dirasa tidak sesuai lagi dengan semangat kemerdekaan saat ini.

Pajak termasuk juga pajak bumi dan bangunan dalam upaya mendapatkan dana yang dihimpun dari masyarakat guna mengisi kas negara adalah sangat erat kaitannya dengan kegiatan pemungutan pajak. Pelaksanaan pemungutan pajak ini

harus dilakukan berdasarkan undang-undang. Hal tersebut diamanatkan dalam Undang-undang Dasar 1945 yakni sebagaimana tertuang didalam Pasal 23 A setelah amandemen keempat. Dari ketentuan yang digariskan dalam Undang-undang Dasar 1945 tersebut maka dapat dilihat bahwa pajak (termasuk pungutan lain) walaupun itu untuk keperluan negara, harus diatur dalam suatu peraturan perundang-undangan terlebih dahulu sebelum dibebankan kepada rakyat.

Sejak dilaksanakannya *tax reform* sistem pemungutan pajak yang ada dan diberlakukan di Indonesia mengalami beberapa kali perubahan yaitu dimulai dengan pemungutan *official assessment system*, kemudian diubah dengan pemungutan *withholding system* kemudian terakhir dan yang dipakai sampai sekarang adalah pemungutan *self assessment system*.

Pada pemungutan *self assessment system* tersebut masyarakat sebagai wajib pajak diberikan kebebasan oleh undang-undang untuk mendaftarkan sendiri dirinya sebagai wajib pajak, menghitung dan melaporkan sendiri pajak terutang, dan membayarkan pajak terutang ketempat pembayaran yang telah ditentukan. Dengan diterapkannya sistem *self assessment* ini maka pada dasarnya aparat pajak yang biasanya disebut dengan *fiskus* tersebut bersifat pasif, sehingga hal-hal yang dihitung, dilaporkan dan dibayarkan oleh wajib pajak mengenai besar pajak terutang tersebut pada dasarnya haruslah dianggap telah dilakukan dengan jujur, baik dan benar oleh wajib pajak. Kenyataannya, kesadaran wajib pajak akan pentingnya pajak didalam kehidupan bernegara yang diharapkan akan timbul dengan diterapkannya sistem *self assessment* tersebut masih dirasa sangat minim, maka fiskus memiliki kewenangan mengawasi pelaksanaan pemungutan pajak tersebut.

Dalam pemungutan pajak bumi dan bangunan tersebut belum dianut sistem *self assessment* secara murni, tetapi sudah mulai diterapkan. Wajib pajak diberi kepercayaan untuk mendaftarkan dirinya sendiri untuk mendapatkan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), mendata luas tanah dan bangunan, tahun pembangunan bangunan, mendata bahan-bahan dan material yang terkandung dalam bangunan yang dimikinya dengan bantuan aparat pajak dan melaporkannya ke Kantor Pelayanan

Pajak Bumi dan Bangunan setempat, dan membayarkannya ketempat pembayaran yang telah ditentukan oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat, tetapi semua itu tetap dibawah pengawasan dan bantuan fiskus.

Dengan semangat intensifikasi pajak yang dicanangkan dalam *tax reform* tersebut pemerintah melalui aparaturnya berusaha memberikan pelayanan yang terbaik bagi wajib pajak dengan memberikan beberapa kemudahan-kemudahan yang salah satunya adalah memperbanyak Kantor-kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang tersebar di seluruh Indonesia, serta registrasi Nomor Pendaftaran Wajib Pajak (NPWP) yang dapat dilakukan melalui internet, dan pembayaran pajak bumi dan bangunan melalui ATM. Salah satu dari beberapa Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang ada di Indonesia yang bertugas memberikan pelayanan kepada wajib pajak adalah Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KPPBB) Surabaya Tiga yang terletak di Surabaya yang wilayah kewenangannya meliputi 8 Kecamatan bagian Surabaya Selatan.

Didalam pelaksanaan tugas-tugas dalam pemungutan pajak oleh fiskus pada umumnya dan KPPBB Surabaya Tiga pada khususnya tidak selamanya mengalami kelancaran namun juga terdapat beberapa kendala-kendala baik yang bersifat internal maupun eksternal yang cukup menarik untuk dipelajari.

Berdasarkan uraian diatas penulis tertarik untuk meneliti dan menulis skripsi dengan judul **“IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 12 TAHUN 1994 TENTANG PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI KANTOR PELAYANAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN SURABAYA TIGA”**.

1.2 Ruang Lingkup

Untuk menghindari adanya suatu penafsiran yang menyimpang dari pokok permasalahan maka penulis membatasi ruang lingkup permasalahan pada hal yang berkaitan dengan pelaksanaan pemungutan pajak bumi dan bangunan pada KPPBB Surabaya Tiga, kendala yang terjadi dalam pemungutan pajak bumi dan bangunan di

KPPBB Surabaya Tiga dan upaya yang dilakukan oleh KPPBB Surabaya Tiga untuk mengatasi kendala dalam pelaksanaan pemungutan pajak bumi dan bangunan

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka permasalahan yang akan dibahas sebagai berikut :

1. Apakah pelaksanaan pemungutan pajak bumi dan bangunan di KPPBB Surabaya Tiga sudah sesuai dengan UU No.12/1994 ?
2. Apa kendala yang terjadi dalam pelaksanaan pemungutan pajak bumi dan bangunan di KPPBB Surabaya Tiga?
3. Bagaimana upaya yang dilakukan oleh KPPBB Surabaya Tiga untuk mengatasi kendala dalam pelaksanaan pemungutan pajak bumi dan bangunan?.

1.4 Tujuan Penulisan

Tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini yaitu :

1. Untuk mengetahui konsistensi pelaksanaan pemungutan pajak bumi dan bangunan di KPPBB Surabaya Tiga berdasarkan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994.
2. Untuk mengetahui kendala yang terjadi pada pelaksanaan pemungutan pajak bumi dan bangunan di KPPBB Surabaya Tiga
3. Untuk mengetahui upaya yang dilakukan oleh KPPBB Surabaya Tiga untuk mengatasi kendala dalam pelaksanaan pemungutan pajak bumi dan bangunan.

1.5 Metode Penelitian

Dalam mengumpulkan data, penulis menggunakan cara-cara atau langkah-langkah guna memperoleh masukan-masukan dalam penyusunan skripsi ini. Dalam hal ini penulis mengadakan studi dengan mempelajari beberapa literatur yang ada serta bahan-bahan tertulis lainnya. Selain itu juga penulis telah melakukan penelitian di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Surabaya Tiga. Selanjutnya penulis

juga meminta pendapat pihak-pihak yang memiliki pengetahuan yang berhubungan dengan permasalahan yang penulis bahas.

Metode penelitian yang digunakan dalam rangka penulisan hukum ini bersifat deskriptif analitis, yaitu penelitian yang menggambarkan penyajian data yang diperoleh secara lengkap dengan memberikan gambaran data dan melakukan analisis terhadap data, baik dengan menggunakan peraturan perundang-undangan khususnya, peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan pajak bumi dan bangunan.

1.5.1 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan adalah yuridis normatif yaitu melakukan kajian-kajian terhadap peraturan perundang-undangan dan teori hukum yang berhubungan dengan permasalahan.

1.5.2 Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan sarana dari suatu penelitian yang digunakan untuk memecahkan masalah yang ada. Pada penulisan skripsi ini bahan hukum yang digunakan adalah :

1. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer yaitu bahan hukum utama yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan, pendapat sarjana dan norma-norma yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas. Peraturan perundang-undangan yang dipakai sebagai acuan utama adalah Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994, tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami hukum primer yaitu berupa dokumen-dokumen yang berkaitan dengan pelaksanaan pemungutan pajak bumi dan bangunan di KPPBB Surabaya Tiga.

Selanjutnya, demi kesempurnaan tulisan ini, penulis juga melakukan penelitian lapangan. Hal ini semata-mata bertujuan untuk melihat sinkronisasi antara pelaksanaan pemungutan pajak bumi dan bangunan di KPPBB Surabaya Tiga dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

1.6 Analisis Bahan Hukum

Bahan-bahan hukum yang diperoleh kemudian dianalisis dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif yaitu metode untuk memperoleh gambaran singkat mengenai suatu permasalahan yang tidak didasarkan atas bilangan statistik akan tetapi berdasarkan analisa yang telah diuji dengan kaidah-kaidah atau norma-norma hukum yang berkaitan dengan masalah yang akan dibahas.

Setelah bahan hukum dianalisis dan dibahas kemudian ditarik suatu kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif yaitu menarik kesimpulan dari permasalahan yang bersifat umum menuju permasalahan yang bersifat khusus atau dari hal-hal yang umum ke hal-hal yang bersifat khusus.



BAB II

FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI

2.1 Fakta

Penerimaan pajak bumi dan bangunan di KPPBB Surabaya Tiga cukup besar untuk meningkatkan penerimaan pajak negara hal ini dikarenakan adanya potensi wajib pajak yang cukup besar di kawasan Surabaya Selatan baik dari wajib pajak perorangan maupun wajib pajak badan. Dalam pemungutan pajak bumi dan bangunan, KPPBB Surabaya Tiga memiliki kewenangan yang mencakup Surabaya bagian Selatan. Potensi wajib pajak di Surabaya bagian selatan dapat dikatakan memiliki potensi yang besar dalam meningkatkan penerimaan negara karena di Surabaya bagian selatan ini terdapat banyak obyek pajak bumi dan bangunan yang berupa Mall, rumah-rumah mewah, hotel-hotel berbintang dan apartemen. Misalnya : Royal Plasa, Giant Hypermarket, Darmo Trade Center, Novotel Hotel dan lainnya. Dari potensi wajib pajak yang sedemikian rupa tersebut, maka potensi penerimaan pajak bumi dan bangunan di KPPBB Surabaya Tiga cukup tinggi pula.

Namun meski penerimaan pajak bumi dan bangunan di KPPBB Surabaya Tiga cukup besar tetapi masih ada pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan oleh wajib pajak serta tunggakan yang cukup besar pula dan dapat menghambat tercapainya target yang akan direalisasikan oleh pihak fiskus dalam hal ini pihak KPPBB Surabaya Tiga, hal ini bisa disebabkan oleh minimnya pengetahuan tentang pajak bumi dan bangunan atau bisa juga karena adanya unsur kesengajaan

Wajib pajak di kawasan Surabaya Selatan ternyata masih ada yang membandel dengan membuat pembukuan ganda yang dapat merugikan negara dan terkadang pemerintah masih perlu memberikan sanksi yang keras agar wajib pajak yang membandel tersebut melakukan kewajibannya dalam membayar pajak. Hal tersebut dapat mencerminkan keadaan bahwa masih ada wajib pajak yang kurang sadar akan pentingnya pajak di kawasan Surabaya Selatan, ini merupakan fakta yang terdapat di KPPBB Surabaya Tiga.

2.2 Dasar Hukum

Setiap pungutan pajak yang menimbulkan beban bagi masyarakat harus dilakukan dengan persetujuan masyarakat, dalam hal ini DPR, dan dituangkan dalam bentuk undang-undang. Dengan diundangkan maka suatu pajak dapat dipungut terhadap masyarakat dan secara hukum memiliki legalitas yang menjamin wewenang negara untuk memungut pajak tersebut pada masyarakat, menjamin hak dan kewajiban masyarakat dalam pemenuhan pajak, dan juga menjamin kerahasiaan pajak yang berkaitan dengan pajak tersebut. Pemungutan pajak bumi dan bangunan di Indonesia juga dilakukan dengan dasar hukum yang jelas melalui undang-undang serta peraturan pemerintah, Keputusan Menteri Keuangan, Keputusan Dirjen Pajak dan keputusan pejabat berwenang lainnya sebagai aturan pelaksanaan Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan.

Dasar hukum yang terkait dengan Pajak Bumi dan Bangunan adalah :

1. Pasal 23A Undang-undang 1945 berikut perubahannya
2. Undang-undang No.6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Tahun 1983 No.49, Tambahan Lembaran Negara No.3262) sebagaimana telah 2 kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang No.16 Tahun 2000 (Lembaran Negara Tahun 2000 No.126, Tambahan Lembaran Negara No.3984). Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (KUP) merupakan aturan formal yang mengatur pemungutan semua jenis pajak di Indonesia termasuk PBB, khususnya ketentuan formal perpajakan, berkaitan dengan ketentuan yang diatur dalam KUP, misalnya sistem self assessment yang ditetapkan sebagai prinsip pemungutan pajak. Hal ini membuat Undang-undang PBB erat dengan KUP.
3. Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan
4. Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.
5. Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1997 tentang Penetapan Besarnya Nilai Jual Kena Pajak Untuk Penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan.

6. Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2000 tentang Pembagian Hasil Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan antara Pemerintah Pusat dan Daerah.
7. Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 19/KMK.04/1985 tentang Tata Cara Pendaftaran Obyek dari Pajak Bumi dan Bangunan dengan lampiran-lampirannya.
8. Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 1004/KMK.04/1985 tentang Penentuan Badan atau Perwakilan Organisasi Internasional yang Menggunakan Obyek Pajak Bumi dan Bangunan yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan.
9. Surat Keputusan Menteri Keuangan No.1007/KMK.04/1985 tentang Pelimpahan Wewenang Penagihan Pajak Bumi dan Bangunan kepada Gubernur Kepala Daerah Tk. I dan /atau Bupati/Walikota/Kepala Daerah Tk.II.
10. Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 1008/KMK.04/1985 tentang Tata Cara Penyampaian Laporan dan Pemberian Keterangan dari Pejabat yang Dalam Jabatannya Berkaitan Langsung/Ada Hubungannya Dengan Obyek Pajak dari Pajak Bumi dan Bangunan Beserta Contoh Formulir Laporan Mutasi Tanah dan/atau Bangunan.
11. Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 1009/KMK.04/1985 Tanggal 28 Desember 1985 tentang Pelaksanaan Pembagian Hasil Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan.
12. Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 268/KMK.04/1995 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penagihan Pajak Bumi dan Bangunan, dan Penunjukan Pejabat yang Berwenang Mengeluarkan Surat Paksa.
13. Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 273/KMK.04/1995 tentang Perubahan Atas Lampiran III (Tiga), IV (Empat), V (Lima), VI (Enam) Keputusan Menteri Keuangan No.174/KMK.04/1993 tentang Penentuan Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Obyek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Sebagaimana Telah Beberapa kali diubah terakhir dengan Keputusan Menteri Keuangan No. 196/KMK.04/1994.
14. Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 490/KMK.04/1995 tentang Pembagian Biaya Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan.

15. Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 83/KMK.04/2000 tentang Pembagian dan Pembiayaan Biaya Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan.
16. Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 233/KMK.03/2006 tentang Penghapusan Piutang Pajak Bumi dan Bangunan Pada Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Bagian Timur I.
17. Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : KEP-303/WPJ.11/BD.05/2005 tentang Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Obyek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Untuk Kota Surabaya Wilayah Selatan.

2.3 Landasan Teori

2.3.1 Definisi Pajak

Para pakar hukum memberikan definisi yang berbeda-beda mengenai pengertian pajak ini menurut pandangan mereka masing-masing sehingga sampai saat ini pun tidak ada suatu pengertian yang baku yang dipakai.

Pendapat mengenai pengertian pajak adalah “iuran kepada kas negara berdasarkan Undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal balik (kontra prestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum”. (Soemitro Rochmat, 1990:5).

Dapat dipaksakan memiliki pengertian bahwa bilamana utang pajak tidak dibayar, maka utang itu dapat ditagih dengan jalan paksaan berdasarkan kekuatan undang-undang melalui law enforcement tertentu yang dapat berupa teguran, surat paksa, sita, dan juga penyanderaan (Gijzeling).

Penghasilan negara berasal dari rakyatnya melalui pungutan pajak dan atau dari hasil kekayaan alam yang ada di dalam negara itu. Dua sumber itu merupakan sumber utama yang dapat memberikan penghasilan kepada negara. Penghasilan itu untuk membiayai kepentingan umum yang akhirnya juga mencakup kepentingan pribadi individu seperti kesehatan rakyat, pendidikan, kesejahteraan, dan sebagainya.

Jadi dimana ada kepentingan masyarakat maka disitulah timbul pungutan pajak sehingga sebanding dengan kepentingan umum.

Pungutan pajak mengurangi penghasilan atau kekayaan individu tetapi sebaliknya merupakan penghasilan masyarakat yang kemudian dikembalikan kepada masyarakat, melalui pengeluaran-pengeluaran rutin dan pengeluaran-pengeluaran pembangunan yang pada akhirnya kembali lagi kepada seluruh masyarakat yang bermanfaat bagi rakyat baik bagi yang membayar pajak maupun tidak membayar pajak.

“Turan negara memiliki fungsi yang letaknya di sektor publik. Di sini merupakan suatu alat atau sumber untuk memasukkan uang sebanyak-banyaknya ke dalam kas negara yang pada waktunya akan digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara. Pajak ini terutama akan digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran rutin dan apabila setelah itu masih ada sisa atau surplus, maka surplus ini dapat digunakan untuk membiayai investasi pemerintah, dan surplus ini juga disebut *public saving* dan merupakan sumber untuk membiayai *publik investment*”. (Tobias Subekti, 1993:5).

2.3.2 Manfaat dan Fungsi Pajak

Berkaitan dengan pajak yang dikenakan oleh negara kepada warga negaranya sebagai wajib pajak maka pada dasarnya pajak yang dikenakan tersebut terdapat banyak kemanfaatannya. Dana yang diperoleh dari pemungutan pajak tersebut antara lain dapat dipergunakan sebagai salah satu sumber penerimaan negara, alat pemerataan pendapatan, dan pendorong investasi. Perlunya pemungutan pajak pada suatu negara sangat erat kaitannya dengan fungsi pajak sebagai salah satu sumber penerimaan negara. Fungsi pajak berkaitan erat dengan manfaat yang diperoleh dari pemungutan pajak, setidaknya terdapat dua fungsi dari pajak yang dipungut dari masyarakat, adapun fungsi-fungsi tersebut adalah fungsi penerimaan (*budgetaire*) dan fungsi mengatur (*regulerend*).

a. Fungsi Budgetaire/pemasukan

Fungsi budgetaire atau fungsi penerimaan ini merupakan fungsi dari pajak yang paling utama, dan secara historis dari fungsi inilah pemungutan pajak terlahirkan. Fungsi ini meletakkan pajak sebagai suatu sarana yang dipergunakan sebagai alat untuk memasukkan dana secara optimal ke kas negara berdasarkan undang-undang yang berlaku. Dari fungsi budgetair ini dijelaskan bahwa ditujukan guna memasukkan dana secara optimal ke kas negara berdasarkan undang-undang, dari hal tersebut terdapat 3 (tiga) hal terpenting dalam tindakan pemerintah dalam pemungutan pajak yakni:

"*Pertama*, jangan sampai ada wajib pajak/subjek pajak yang tidak memenuhi sepenuhnya kewajibannya, *kedua*, jangan sampai ada objek pajak tidak dilaporkan oleh wajib pajak kepada fiskus, dan *ketiga*, jangan sampai ada objek pajak yang terlepas dari pengamatan dan penghitungan fiskus. Dari ketiga hal tersebut jelas bahwa guna optimalisasi pemasukan dana ke kas negara tidak hanya tergantung kepada fiskus saja atau hanya tergantung pada wajib pajak saja namun optimalisasi tersebut sangat tergantung dari kedua pihak tersebut, baik dari fiskus maupun dari wajib pajak harus terdapat kerja sama yang baik berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku".(Nurmatu Safri,2003:30)

b. Fungsi Mengatur atau Regulerend

Fungsi ini merupakan fungsi tambahan dari fungsi utama pajak sebagai suatu alat penerimaan negara. Fungsi pajak dari segi mengatur ini ditujukan guna sebagai alat oleh pemerintah untuk mencapai suatu tujuan tertentu. Guna pencapaian tujuan tertentu oleh pemerintah tersebut, pajak dipakai sebagai alat kebijaksanaan-kebijaksanaan guna tujuan tersebut. Misalnya, pajak terhadap minuman keras dibuat tinggi oleh pemerintah. Hal ini dimaksudkan agar masyarakat menjadi enggan untuk mengkonsumsi minuman keras dikarenakan harganya yang mahal.

2.3.3 Pengertian Subyek Pajak dan Wajib Pajak

"Dalam beberapa hal sering kali pengertian subyek pajak disamakan dengan wajib pajak, atau dengan perkataan lain subyek pajak dianggap sama dengan wajib pajak. Hal ini tidak sepenuhnya benar mengingat pengertian subyek

pajak dan wajib pajak adalah tergantung pada jenis pajak yang bersangkutan. Subyek pajak dapat diartikan sebagai orang pribadi atau badan yang menurut ketentuan perundang-undangan pajak memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh undang-undang tersebut. Oleh karena itu, untuk memahami pengertian subyek pajak harus dilihat pada undang-undang pajak yang bersangkutan." (Siahaan Marihot P,2004:142).

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 16 tahun 2000 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan dijelaskan mengenai pengertian wajib pajak, yakni orang pribadi atau badan yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan ditentukan untuk melakukan kewajiban perpajakan, termasuk pemungut pajak atau pemotong pajak tertentu.

Subjek pajak dapat berubah statusnya menjadi wajib pajak secara teoritis mulai saat memperoleh obyek yang dapat dikenakan pajak, dan sebaliknya wajib pajak berhenti menjadi wajib pajak pada saat ia kehilangan obyek yang dapat dikenakan pajak tersebut secara permanen, sehingga tidak memperoleh hasil dan menikmati obyek yang dapat dikenakan pajak tersebut.

Keadaan seperti di atas itu dapat pula terjadi pada kondisi jika wajib pajak meninggal dunia atau meninggalkan Indonesia untuk selama-lamanya, maka wajib pajak tersebut berhenti sekaligus sebagai subjek pajak maupun sebagai wajib pajak dalam negeri.

2.3.4 Perbedaan Pajak dan Jenis Pungutan Lainnya.

"Berbagai iuran atau pungutan yang berlaku di masyarakat yang mirip satu sama lain kadang membingungkan jika dibandingkan dengan pungutan pajak. Iuran yang merupakan suatu pungutan ada beberapa macam tetapi mempunyai pengertian yang berbeda misalnya : retribusi dan sumbangan. Kedua pungutan tersebut mirip dengan pajak. Retribusi adalah jenis pungutan yang mempunyai kontraprestasi langsung dan dapat dipaksakan, misalnya : retribusi pasar, parkir, dan lain-lain. Retribusi diatur dalam Undang-undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang menyebutkan bahwa retribusi daerah selanjutnya disebut restribusi. Jadi pengertian retribusi adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian lain tertentu yang khusus disediakan dan atau diberikan oleh pemerintah daerah untuk

kepentingan orang pribadi atau badan. Sumbangan adalah jenis pungutan sukarela yang tidak mendapatkan kontraprestasi dan tidak dapat dipaksakan". (S Sri Valentina,2006:4).

2.3.5 Sistem Pemungutan Pajak

Dalam pengenaan pajak oleh negara melalui fiskus terhadap warga negaranya sebagai wajib pajak tersebut sangat berkaitan dengan sistem pemungutan pajak yang pada umumnya sistem pemungutan pajak tersebut terdapat 3 (tiga) jenis yang dipergunakan, yaitu:

a. Official Assessment System

Sistem ini merupakan suatu sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang kepada fiskus (pemerintah) untuk menentukan besarnya pajak terutang yang harus dibayar oleh wajib pajak. Pada sistem ini, wajib pajak bersifat pasif dan menunggu penetapan besarnya pajak oleh fiskus, kemudian membayar pajak yang terutang sesuai dengan ketetapan yang telah ditetapkan oleh fiskus.

b. Withholding system

Sistem ini merupakan suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga untuk memotong dan memungut besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak. Dalam sistem ini, pihak yang ditentukan sebagai pemungut atau pemotong pajak oleh Undang-undang Pajak diberi kewenangan dan kewajiban untuk memotong atau memungut pajak terutang dari wajib pajak dan harus segera menyetorkannya ke kas negara sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan. Apabila pihak ketiga tersebut melakukan kesalahan atau penyimpangan, kepadanya akan dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan perundang-undangan perpajakan yang berlaku.

c. Self Assesment System

Sistem ini merupakan sistem pemungutan pajak yang mana memberikan kewenangan, kepercayaan, dan tanggung jawab kepada wajib pajak untuk

menghitung, menyetor, dan melaporkan sendiri besarnya pajak terutang, sedangkan fiskus hanya bertugas memberikan pengarahannya, pembinaan, dan pengawasan kepada wajib pajak agar memenuhi kewajibannya sebagaimana mestinya.

Sistem *Self Assessment* yang menggantikan sistem perpajakan sebelumnya, telah mengubah paradigma pajak selama ini sehingga pembayaran pajak tidak lagi dipandang sebagai beban melainkan sebuah tugas kenegaraan yang diberikan negara kepada warga negaranya yang tentunya sebagai tugas kenegaraan maka diharapkan memberikan rasa kehormatan bagi warga negaranya yang telah memenuhi dan melaksanakan tugas kenegaraan tersebut. Masyarakat diberi kepercayaan dan tanggung jawab penuh untuk menghitung sekaligus menentukan sendiri utang pajaknya. Sehingga, peran serta dan kesadaran masyarakat sangat dibutuhkan dan merupakan unsur terpenting dalam sistem ini, karena petugas pajak lebih banyak berada dalam tatanan pembinaan dan pengarahannya.

Dengan segala kelebihan dan kekurangannya, sistem *Self Assessment* tersebut idealnya sistem tersebut didukung oleh parameter lain, seperti kesadaran yang tinggi dari wajib pajak dan instrumen-instrumen yang dimiliki aparat pajak untuk melakukan perbandingan. Namun pada kenyataannya, dalam kurun waktu dua dekade tersebut kesadaran yang ditunggu-tunggu tidak muncul juga, tercermin dari masih kecilnya wajib pajak yang memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP). Sementara akses informasi yang merupakan instrumen terpenting bagi fiskus, hingga kini masih tersendat. Di sisi lain Direktorat Jenderal Pajak juga dikejar setoran untuk membiayai anggaran pemerintah yang tiap tahun terus meningkat. Akibatnya, Direktorat Jenderal Pajak berusaha mencari jalan lain untuk mengetahui "dapur" wajib pajak, misalkan sejak 1995, pemeriksaan bukan dilakukan karena aparat punya bukti bahwa wajib pajak melaporkan tidak benar perhitungannya, mengaku rugi, atau melaporkan lebih bayar, namun pemeriksaan pajak dilakukan untuk menguji kepatuhan wajib pajak dalam memenuhi kewajibannya.

Berbekal semangat itu fiskus setiap saat bisa turun memeriksa wajib pajak, meski tidak memiliki bukti wajib pajak melakukan kecurangan atau wajib pajak tidak

melaporkan rugi fiskal atau lebih bayar. Keadaan ini semakin memperuncing hubungan antara wajib pajak dan fiskus yang sudah tidak harmonis.

Dalam pandangan fiskus, wajib pajak dianggap tidak jujur melaporkan kewajiban perpajakannya. Mereka dianggap senang membuat pembukuan ganda, tindakan ini dilakukan karena mereka tahu Direktorat Jenderal Pajak tidak memiliki data mengenai keuangan dan transaksi keuangan wajib pajak. Di sinilah tantangan bagi Direktorat Jenderal Pajak, bagaimana membangun kesadaran pajak di tengah pengetahuan dan kepedulian yang rendah tentang perpajakan. Kondisi sekarang bisa dikatakan menjadi kontraproduktif bagi pelaksanaan sistem ini, karena kesadaran masyarakat yang tinggi diperlukan untuk bisa menentukan dan menghitung sendiri utang pajak mereka. Banyak upaya yang dilakukan untuk membangun kesadaran dalam membayar pajak, termasuk dengan membangun bank data. Diharapkan dengan adanya data keuangan yang lengkap, wajib pajak tidak bisa lagi melakukan kenakalan-kenakalan. Maka dari itu, saya berpendapat bahwa apabila sistem ini diterapkan secara penuh di Indonesia masih belum efektif hal ini dikarenakan masih kurangnya kesadaran wajib pajak untuk membayar pajaknya

2.3.6 Pembatasan Kekuasaan Dalam Pengenaan Pajak

“Sehubungan dengan sistem konstitusional yang dianut oleh Negara Indonesia yang menyatakan bahwa kekuasaan pemerintahan tidak bersifat absolutisme maka sudah sewajarnya kekuasaan untuk mengenakan pajak dibatasi pula, termasuk pembatasan pendelegasian kekuasaan untuk mengenakan pajak. Oleh karena itu, sesuai dengan amanat Pasal 23A UUD 1945, DPR sebagai wakil rakyat dan juga sebagai wakilnya para wajib pajak harus mengkaji ulang seluruh pendelegasian kekuasaan yang telah diberikan kepada pemerintah selama ini. DPR harus selektif dan ketat dalam mendelegasikan kekuasaan kepada pemerintah untuk mengatur pengenaan pajak. Selektif dalam arti ketentuan pajak yang bagaimana yang boleh dan yang tidak boleh didelegasikan kepada pemerintah dan ketat dalam mengawasi pelaksanaannya. Institusi pemerintahan yang diberi kekuasaan untuk menyusun ketentuan perpajakan dan institusi yang melaksanakannya juga harus dipisahkan agar tidak terjadi pemusatan kekuasaan disatu institusi”. (Darusalam,2006:9).

2.3.7 Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) menurut Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 adalah merupakan iuran atau pungutan yang dikenakan atas tanah dan bangunan yang didirikan di atasnya.

2.3.8 Pembagian Hasil Dalam Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan

Pajak bumi dan bangunan adalah pajak pemerintah pusat yang dibagihasikan kepada pemerintah daerah dengan formula pembagian sesuai PP No.104 Tahun 2004 sebagai berikut 90% untuk propinsi dan kabupaten/kota dan 10% untuk pemerintah pusat, dari 90% tersebut 16,2% untuk propinsi, 64,8% untuk pemerintah kabupaten/kota dan 9% digunakan untuk upah pungut. Sementara itu bagian pemerintah pusat yang mencapai 10%, sejak tahun 1994 telah dialokasikan kembali kepada daerah dengan perincian 65% dibagikan secara merata kepada semua kabupaten se Indonesia, sedangkan 35% dialokasikan sebagai insentif kepada kabupaten yang realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan tahun anggaran sebelumnya berhasil mencapai/melampaui target penerimaan yang telah ditetapkan.

2.3.9 Pengertian Subyek dan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan

Pasal 4 Ayat (1) Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan menentukan bahwa subyek pajak 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.

Selanjutnya Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan menentukan bahwa subyek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi wajib pajak. Dengan kata lain, wajib pajak adalah subyek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak. (Siahaan Marihot P,2004:154).

2.3.10 Pengertian Obyek Pajak Bumi dan Bangunan

Obyek Pajak bumi dan bangunan menurut Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 Pasal 2 ayat (1) adalah bumi dan/atau bangunan. Obyek pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan adalah obyek pajak yang :

- 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 timbal balik;
- e) Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

Bumi maupun bangunan telah ditentukan klasifikasinya oleh Menteri Keuangan atas wewenang undang-undang.

Klasifikasi bumi dan bangunan adalah pengelompokan bumi dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman serta untuk memudahkan perhitungan pajak yang terutang. Di dalam menentukan klasifikasi bumi/tanah terdapat faktor-faktor yang harus diperhatikan yaitu :

1. Faktor letak;
2. Faktor peruntukan;
3. Faktor pemanfaatan;
4. Faktor kondisi lingkungan; dan
5. Lain-lain.

Sedangkan untuk menentukan klasifikasi bangunan terdapat faktor-faktor yang harus diperhatikan yaitu :

1. Faktor bahan yang digunakan;
2. Faktor letak;

3. Faktor kondisi; dan
4. Lain-lain.

2.3.11 Sifat Pajak Bumi dan Bangunan

“Pajak bumi dan bangunan adalah pajak yang dikenakan atas harta tak gerak, maka oleh sebab itu yang dipentingkan adalah obyeknya dan oleh karena itu keadaan atau status orang atau badan yang dijadikan subyek tidak menjadi acuan utama dalam mempengaruhi besarnya pajak. Pajak ini disebut juga pajak yang obyektif”.(Soemitro Rochmat,2001:5).

Pajak Bumi dan Bangunan ini belum didasarkan pada sistem *self assessment* secara murni, tetapi pemerintah juga mengandalkan wajib pajak untuk mendaftar, mendata obyek pajak, serta membayar pajak bumi dan bangunan sendiri dengan dibawah pengawasan fiskus dan jika wajib pajak merasa keberatan akan besar pajak yang dikenakan dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, maka wajib pajak diberi hak pula untuk mengajukan keberatan.

2.3.12 Dasar Pemikiran Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan

Sesuai dengan memori Penjelasan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang telah diubah menjadi Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985, bagi Negara Indonesia yang sedang meningkatkan pembangunan di segala bidang menuju masyarakat adil dan makmur, pajak merupakan salah satu sumber penerimaan negara yang sangat penting bagi penyelenggaraan pemerintahan dan pelaksanaan pembangunan nasional. Seiring dengan tujuan kemandirian bangsa maka penerimaan negara di sektor pajak harus ditingkatkan, baik dengan penggalian potensi pajak maupun dengan pemberlakuan pajak yang sesuai dengan kondisi perekonomian Bangsa Indonesia. Undang-undang Dasar 1945 menempatkan kewajiban perpajakan sebagai salah satu perwujudan kewajiban kenegaraan yang merupakan sarana peran serta dalam pembiayaan negara dan pembangunan nasional guna tercapainya masyarakat adil dan makmur serta sejahtera.

Tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa serta memiliki fungsi sosial, di samping memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang menguntungkan. Bangunan juga memberi manfaat ekonomi bagi pemiliknya. Oleh karena itu, bagi mereka yang memiliki tanah dan bangunan, wajar menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak, dalam hal ini pajak bumi dan bangunan. Pengenaan pajak bumi dan bangunan harus tetap memperhatikan aspek keadilan bagi masyarakat terutama golongan ekonomi lemah dan masyarakat berpenghasilan rendah.

Agar pelaksanaan Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan dapat berlaku secara efektif, maka baik kepada wajib pajak maupun kepada pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan oleh Undang-undang akan dikenakan sanksi menurut peraturan perundangan yang berlaku. Hal ini memang diperlukan untuk menjamin kepastian hukum dalam pelaksanaan Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan sehingga wajib pajak umum yang berwenang tidak melakukan penyimpangan dalam pemenuhan kewajiban pajak.

Hasil penerimaan pajak bumi dan bangunan merupakan penerimaan negara yang sebagian besar diserahkan kepada pemerintah daerah. Untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai penyelenggaraan pemerintahan di daerah dan dalam rangka memantapkan otonomi daerah.

2.3.13 Prosedur Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan

Untuk wajib pajak baru, ia harus mendaftarkan diri terlebih dahulu ke Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan di mana obyek pajak berada. Pendaftaran juga bisa dilakukan melalui internet. Setelah mendaftarkan diri, wajib pajak tersebut akan mendapatkan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP). NPWP ini berfungsi sebagai nomor induk yang dapat memudahkan administrasi dalam pembayaran pajak bumi dan bangunan. Untuk wajib pajak yang lama, jika data telah ada di KPPBB maka ia

tidak perlu mendaftarkan lagi. Hanya saja, jika terdapat perubahan data terhadap obyek pajak maka wajib pajak berkewajiban untuk memperbarui data lama yang ada di KPPBB.

Setelah mendapatkan NPWP, wajib pajak akan diberikan Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) yang harus diisi oleh wajib pajak dengan benar. SPOP berisikan tentang data-data obyek pajak, misalnya mengenai luas tanah, bahan material bangunan dan lain-lain. SPOP harus dikembalikan kepada KPPBB selambat-lambatnya 30(tiga puluh) hari setelah menerima SPOP.

Pihak KPPBB akan mengeluarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) berdasarkan SPOP yang telah diisi oleh wajib pajak. SPPT berisikan jumlah pajak yang wajib dibayar oleh wajib pajak. Untuk wajib pajak lama, setiap tahunnya akan dikeluarkan SPPT berdasarkan data-data lama. SPPT dilunasi selambat-lambatnya 6 bulan setelah diterima. Pembayaran SPPT dapat dilakukan melalui petugas pemungut, ATM, Bank yang telah ditunjuk, Kantor Pos dan Giro, atau tempat lain yang telah ditunjuk oleh Menteri Keuangan.

Jika pembayaran pajak bumi dan bangunan telah dilakukan, maka wajib pajak akan diberikan Surat Tanda Terima Setoran (STTS), atau jika pembayaran dilakukan melalui ATM, maka struk dari ATM tersebut juga dapat berfungsi sebagai STTS yang berfungsi sebagai tanda pelunasan pembayaran pajak bumi dan bangunan.

Wajib pajak yang dengan sengaja melalaikan kewajibannya membayar pajak atau membayar tidak sesuai dengan prosedur misalnya membayar tidak tepat pada jatuh tempo yang telah ditetapkan maka ia dapat dikenakan sanksi

“Dalam penyelenggaraan hukum publik sangat diperlukan kontrol oleh pemerintah terhadap pelaksanaan hukum dan pelaksanaan tersebut harus diperkuat dengan sanksi”. (Brotodihardjo R.Santoso,2003:24)



BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dijelaskan pada bab sebelumnya tentang Pajak Bumi dan Bangunan di KPPBB Surabaya Tiga, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di KPPBB Surabaya Tiga sudah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, terutama dalam hal pencapaian target penerimaan pajak bumi dan bangunan di KPPBB Surabaya Tiga.
2. Kurangnya kesadaran wajib pajak akan pentingnya pajak sebagai sumber dana dalam pembangunan menjadi kendala utama dalam pemenuhan pajak bumi dan bangunan yang dapat mengakibatkan negara merugi.
3. Upaya KPPBB Surabaya Tiga dalam menunjang dan meningkatkan penerimaan negara melalui sektor pajak adalah dengan menegakkan law enforcement (penegakan hukum) serta meningkatkan pula pemberian penyuluhan tentang pentingnya membayar pajak pada umumnya dan membayar Pajak Bumi dan Bangunan pada khususnya serta meningkatkan kerja sama yang baik antara fiskus dengan wajib pajak.

4.2 Saran

Penulis memberikan saran kepada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Surabaya Tiga yang berkaitan dengan Pajak Bumi dan Bangunan :

1. KPPBB Surabaya Tiga hendaknya lebih aktif lagi untuk terjun ke masyarakat dalam memberikan penyuluhan-penyuluhan agar masyarakat lebih mengetahui lagi mengenai Pajak Bumi dan Bangunan termasuk kepada perangkat aparat pemerintah Surabaya serta meningkatkan kerja sama yang baik antara fiskus

dengan wajib pajak sehingga tercipta hubungan yang harmonis antara wajib pajak dengan fiskus.

2. KPPBB Surabaya Tiga hendaknya lebih sering lagi untuk memperbaharui data-data yang ada mengenai obyek pajak, wajib pajak serta tunggakan-tunggakan yang belum dapat ditarik yang berguna dalam hal peningkatan pajak bumi dan bangunan.
3. KPPBB Surabaya Tiga hendaknya meningkatkan pelayanan prima terhadap masyarakat.
4. Pemerintah Indonesia harusnya menaikkan Nilai Jual Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) yang hanya Rp.12.000.000 (dua belas juta rupiah) menjadi lebih besar dari nilai tersebut. Agar pajak yang dikenakan dapat lebih tepat sasaran.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku Kepustakaan

- Bohari. 2004. **Pengantar Hukum Pajak**. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Brotodihardjo R. Santoso. 2003. **Pengantar Ilmu Hukum Pajak**. Bandung: PT.Refika Aditama
- Darussalam, Septriadi Danny. 2006. **Membatasi Kekuasaan Untuk Mengenaikan Pajak**. Jakarta: PT.Gramedia Widiasarana Indonesia.
- Nurmatu Safri. 2003. **Pengantar Perpajakan**. Jakarta: Granit
- Rusjdi Muhammad. 2005. **Penagihan Pajak dengan Surat Paksa**. Jakarta: PT.Indeks.
- Soemitro Rochmat. 1991. **Pajak Ditinjau Dari Segi Hukum**. Bandung: PT.Eresco.
- Soemitro Rochmat, Muttaqin Zainal. 2001. **Pajak Bumi dan Bangunan**. Bandung:PT.Refika Aditama Bandung.
- Siahaan Marihot P. 2004. **Utang Pajak, Pemenuhan Kewajiban, dan Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa**. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- S.Sri Valentina, Suryo Aji. 2006. **Perpajakan Indonesia**. Yogyakarta: Unit Penerbit dan Percetakan (UPP) AMP YKPN.
- Tobias Subekti R, Asrori, Boediono B. 1993. **Buku Materi Pokok Dasar-dasar Perpajakan**. Jakarta: Karunika.

B. Per Undang-undangan

- Undang-undang Dasar 1945
- Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan
- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Perubahan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan

Klasifikasi, Penggolongan dan Ketentuan Nilai Jual Bangunan Kelompok B

Kelas	Penggolongan, Nilai Jual Bangunan (Rp/m ²)		Nilai Jual (Rp/m ²)
	1	2	
1	> 14.700.000	<= 15.800.000	15.250.000
2	> 13.600.000	<= 14.700.000	14.150.000
3	> 12.550.000	<= 13.600.000	13.075.000
4	> 11.550.000	<= 12.550.000	12.050.000
5	> 10.600.000	<= 11.550.000	11.075.000
6	> 9.700.000	<= 10.600.000	10.150.000
7	> 8.850.000	<= 9.700.000	9.275.000
8	> 8.050.000	<= 8.850.000	8.450.000
9	> 7.300.000	<= 8.050.000	7.675.000
10	> 6.600.000	<= 7.300.000	6.950.000
11	> 5.950.000	<= 6.600.000	6.225.000
12	> 5.350.000	<= 5.950.000	5.500.000
13	> 4.800.000	<= 5.350.000	4.825.000
14	> 4.300.000	<= 4.800.000	4.200.000
15	> 3.850.000	<= 4.300.000	3.625.000
16	> 3.450.000	<= 3.850.000	3.100.000
17	> 3.100.000	<= 3.450.000	2.625.000
18	> 2.800.000	<= 3.100.000	2.200.000
19	> 2.550.000	<= 2.800.000	1.833.000
20	> 2.366.000	<= 2.550.000	1.516.000

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

Mulai 1 Januari 2001 NJOPTKP untuk setiap daerah ditetapkan setinggi-tingginya Rp. 12.000.000,- untuk tiap Wajib Pajak (WP). Apabila WP mempunyai lebih dari satu Objek Pajak maka yang mendapatkan NJOPTKP hanya satu objek, yaitu yang nilainya paling tinggi.

V. Tarif Pajak Bumi Dan Bangunan

Tarif Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang dikenakan atas Objek Pajak adalah tarif tunggal yaitu sebesar 0,5%.

VI. Nilai Jual Kena Pajak (NJKP)

Besarnya NJKP adalah sebagai berikut:

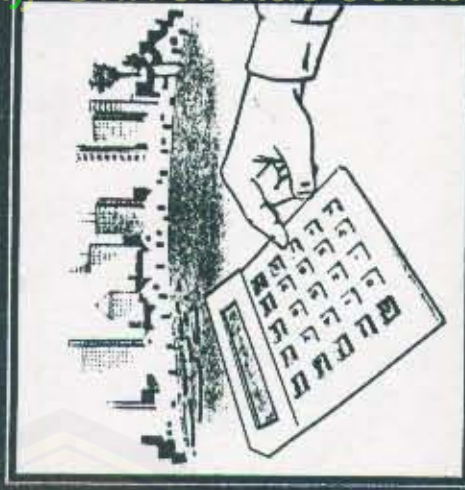
- Objek pajak perkebunan adalah 40%
- Objek pajak kehutanan adalah 40%

- Objek pajak pertambangan adalah 20%.
- Objek pajak lainnya (pedesaan dan perkotaan):
 - apabila NJOP-nya \geq Rp. 1.000.000.000,- adalah 40%
 - apabila NJOP-nya $<$ Rp. 1.000.000.000,- adalah 20%

VII. Penerapan Klasifikasi Bumi dan/atau Bangunan Dalam Penghitungan PBB

Contoh:

- A. Objek perumahan:
- Luas Bumi 1.000 m² dengan nilai jual Rp. 840.000,00/m² Nilai jual tanah tersebut termasuk kelas A17 dengan nilai jual Rp. 802.000,-/m²
 - Luas Bangunan 400 m² dengan nilai jual Rp. 1.000.000,-/m². Nilai jual bangunan tersebut termasuk kelas A2 dengan nilai jual Rp. 968.000,-/m²
- Penghitungan PBB-nya:
- Jumlah NJOP bumi = Rp. 802.000.000,-
 - Jumlah NJOP Bangunan = Rp. 387.200.000,-
 - NJOP sbg dasar pengenaan = Rp. 1.189.200.000,-
 - NJOPTKP = Rp. 12.000.000,-
 - NJOP untuk penghitungan PBB = Rp. 1.177.200.000,-
 - NJKP = Rp. 470.860.000,-
 - 40% x Rp. 1.181.200.000,- = Rp. 472.480.000,-
 - PBB yang tertutang = Rp. 2.354.400,-
 - 0,5% x Rp. 472.480.000,- = Rp. 236.240,-
- (Dua juta tiga ratus lima puluh empat ribu empat ratus rupiah)



KLASIFIKASI BUMI DAN BANGUNAN SERTA PENERAPANNYA DALAM MENGHITUNG PBB

Untuk memudahkan penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terutang atas suatu objek pajak berupa tanah (bumi) dan atau bangunan perlu diketahui pengelompokan objek pajak menurut nilai jualnya, tarif, Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP), dan Nilai Jual Kena Pajak (NJKP). Pengelompokan Objek Pajak menurut nilai jual tersebut lazim disebut dengan klasifikasi tanah (bumi) dan bangunan.

L. Klasifikasi, Penggolongan Dan Ketentuan Nilai Jual Bumi Kelompok A.

Klas	Penggolongan, Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah)	Nilai Jual (Rp/M2)
34	> 23.000 s/d	31.000
35	> 17.000 s/d	23.000
36	> 12.000 s/d	17.000
37	> 8.400 s/d	12.000
38	> 5.900 s/d	8.400
39	> 4.100 s/d	5.900
40	> 2.900 s/d	4.100
41	> 2.000 s/d	2.900
42	> 1.400 s/d	2.000
43	> 1.050 s/d	1.400
44	> 760 s/d	1.050
45	> 550 s/d	760
46	> 410 s/d	550
47	> 310 s/d	410
48	> 240 s/d	310
49	> 170 s/d	240
50	>	140

II. Klasifikasi, Penggolongan Dan Ketentuan Nilai Jual Bumi Kelompok B

Klas	Penggolongan,		Nilai Jual (Rp/M2)
	Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah)	Nilai Jual	
1	>	67.350.000 s/d	68.545.000
2	>	65.120.000 s/d	66.255.000
3	>	62.890.000 s/d	64.090.000
4	>	60.700.000 s/d	61.795.000
5	>	58.550.000 s/d	59.625.000
6	>	56.440.000 s/d	57.495.000
7	>	54.370.000 s/d	55.495.000
8	>	52.340.000 s/d	53.355.000
9	>	50.350.000 s/d	51.345.000
10	>	48.400.000 s/d	49.375.000
11	>	46.490.000 s/d	47.445.000
12	>	44.620.000 s/d	45.555.000
13	>	42.790.000 s/d	43.795.000
14	>	41.000.000 s/d	41.895.000
15	>	39.250.000 s/d	40.125.000
16	>	37.540.000 s/d	38.395.000
17	>	35.870.000 s/d	36.795.000
18	>	34.240.000 s/d	35.055.000
19	>	32.650.000 s/d	33.445.000
20	>	31.100.000 s/d	31.875.000
21	>	29.590.000 s/d	30.345.000
22	>	28.120.000 s/d	28.855.000
23	>	26.690.000 s/d	27.405.000
24	>	25.300.000 s/d	26.990.000
25	>	23.950.000 s/d	25.300.000
26	>	22.640.000 s/d	23.295.000
27	>	21.370.000 s/d	22.005.000
28	>	20.140.000 s/d	21.370.000
29	>	18.950.000 s/d	19.545.000
30	>	17.800.000 s/d	18.375.000

Klas	Penggolongan, Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah)	Nilai Jual (Rp/M2)
31	> 16.690.000 s/d	17.800.000
32	> 15.620.000 s/d	16.690.000
33	> 14.590.000 s/d	15.620.000
34	> 13.650.000 s/d	14.590.000
35	> 12.650.000 s/d	13.650.000
36	> 11.740.000 s/d	12.650.000
37	> 10.870.000 s/d	11.740.000
38	> 10.040.000 s/d	10.870.000
39	> 9.250.000 s/d	10.040.000
40	> 8.500.000 s/d	9.250.000
41	> 7.790.000 s/d	8.500.000
42	> 7.120.000 s/d	7.790.000
43	> 6.490.000 s/d	7.120.000
44	> 5.900.000 s/d	6.490.000
45	> 5.350.000 s/d	5.900.000
46	> 4.840.000 s/d	5.350.000
47	> 4.370.000 s/d	4.840.000
48	> 3.940.000 s/d	4.370.000
49	> 3.550.000 s/d	3.940.000
50	>	3.200.000 s/d

Klasifikasi, Penggolongan dan Ketentuan Nilai Jual Bangunan Kelompok A

Klas	Penggolongan,		Nilai Jual (Rp/M2)
	Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah)	Nilai Jual	
1	>	1.034.000 s/d	1.200.000
2	>	902.000 s/d	968.000
3	>	744.000 s/d	823.000
4	>	656.000 s/d	700.000
5	>	534.000 s/d	595.000
6	>	476.000 s/d	534.000
7	>	382.000 s/d	429.890
8	>	348.000 s/d	365.000
9	>	272.000 s/d	310.000
10	>	256.000 s/d	264.000
11	>	194.000 s/d	225.000
12	>	188.000 s/d	194.000
13	>	136.000 s/d	162.000
14	>	128.000 s/d	132.890
15	>	104.000 s/d	116.000
16	>	92.000 s/d	98.000
17	>	74.000 s/d	83.000
18	>	68.000 s/d	71.000
19	>	52.000 s/d	60.000
20	>	52.000	50.000

Rekapitulasi Tunggakan KPPBB Surabaya Tiga
Per 11 oktober 2004

no	Tahun pajak	Buku I		Buku II		Buku III		Buku IV		Buku V		jumlah	
		Jumlah OP/SPPT	Jml ketetapan	Jumlah OP/SPPT	Jml ketetapan	Jumlah OP/SPPT	Jml ketetapan	Jumlah OP/SPPT	Jml ketetapan	Jumlah OP/SPPT	Jml ketetapan	Jumlah OP/SPPT	Jml ketetapan
1	1994	10.919	322.205.362	1.534	293.567.507	141	116.175.538	8	23.421.525	3	49.478.160	12.605	804.848.092
2	1995	10.236	301.379.568	1.776	345.956.882	174	139.952.064	23	68.393.018	7	107.180.073	12.216	962.861.605
3	1996	12.525	404.181.930	2.797	565.989.822	420	368.866.720	45	126.933.981	16	192.333.915	15.803	1.658.326.368
4	1997	15.324	523.429.917	3.754	772.026.939	530	430.017.370	69	198.308.962	22	297.013.560	19.699	2.250.796.748
5	1998	17.940	636.148.970	4.347	886.459.730	696	613.185.550	96	276.914.962	23	491.934.123	23.102	2.904.643.335
6	1999	19.520	663.124.916	4.619	947.330.187	735	644.852.130	103	300.550.795	27	595.935.556	25.004	3.151.793.581
7	2000	20.968	752.883.314	5.331	1.065.486.018	728	635.559.982	101	291.735.490	25	531.261.694	27.153	3.276.926.498
8	2001	19.863	727.259.354	5.619	1.123.566.170	593	405.138.059	267	764.324.909	70	1.921.663.120	26.412	4.941.951.612
9	2002	19.203	764.701.795	6.810	1.165.843.740	741	504.732.883	352	1.020.195.014	88	2.3296.553.110	27.194	5.952.026.548
10	2003	22.435	982.337.672	9.496	1.911.096.765	1.189	816.930.312	571	1.720.024.384	167	3.487.710.455	33.858	8.918.099.586
11	2004	29.791	1.327.319.795	13.998	2.835.607.291	2.090	1.704.664.410	939	2.893.268.145	501	9.171.781.201	47.319	17.932.640.842
	jumlah	198.724	7.404.972.593	60.081	12.122.931.051	8.037	6.410.075.018	2.574	7.684.091.185	949	19.142.844.967	270.365	52.754.3914.844



REKAPITULASI TUNGGAKAN KPPBB SURABAYA TIGA
Per 9 Agustus 2004

*jumlah/mt
16 apart
100.000*

*100.000.000
100.000.000
2.200.000.000*

5.000.000.000

Digitized by Universitas Jember

No	Tahun Pajak	Buku I		Buku II		Buku III		Buku IV		Buku V		Jumlah	
		Jml OP	Jml Ketetapan	Jml OP	Jml Ketetapan	Jml OP	Jml Ketetapan	Jml OP	Jml Ketetapan	Jml OP	Jml Ketetapan	Jml OP	Jml Ketetapan
1	1994	11.023	325.138.488	1.558	298.302.036	143	118.476.490	8	23.421.525	3	49.478.160	12.735	814.945.693
2	1995	10.316	304.392.484	1.797	350.683.154	176	141.549.764	24	70.629.014	7	107.180.073	12.320	974.134.469
3	1996	12.611	407.566.322	2.834	574.119.867	433	379.636.323	47	133.343.754	19	211.534.191	15.944	1.706.000.467
4	1997	15.464	528.351.043	3.824	787.141.348	545	475.891.978	73	209.033.033	23	302.704.668	19.929	2.303.022.070
5	1998	18.056	642.071.274	4.415	901.290.408	715	632.106.315	98	281.857.537	23	461.934.123	23.350	2.949.059.657
6	1999	19.685	689.038.856	4.686	951.217.367	752	661.023.371	105	305.217.622	27	585.935.556	25.257	3.192.443.074
7	2000	21.215	761.393.534	5.429	1.084.184.256	757	658.710.033	104	298.694.379	25	551.261.694	27.530	3.334.243.896
8	2001	20.128	737.438.221	5.722	1.144.067.321	614	418.863.230	278	797.421.103	70	1.922.600.264	26.810	5.020.410.139
9	2002	19.506	776.964.800	6.948	1.393.985.454	775	528.178.488	366	1.065.460.370	66	2.240.515.894	27.683	6.005.125.006
10	2003	23.362	1.022.290.081	9.856	1.966.458.931	1.251	859.778.580	613	1.846.699.352	174	3.428.794.691	35.256	9.146.071.336
Jumlah			6.174.645.105		9.481.450.142		4.874.234.572		5.033.797.700		9.861.939.314		35.446.056.833

Rencana dan Realisasi PBB dan BPHTB
Tahun 2003 s.d. 2005
Kantor Pelayanan PBB Surabaya Tiga

NO	SEKTOR	Tahun 2003			Tahun 2004			Tahun 2005		
		RENCANA	REALISASI	%	RENCANA	REALISASI	%	RENCANA	REALISASI	%
1	PKT (SKB)	32.921.811.000	33.612.035.113	102,10	36.740.648.000	44.958.809.795	122,37	52.516.011.000	54.272.402.003	103,34
2	PTB	5.263.409.000	6.682.981.567	126,97	5.415.755.000	10.632.635.111	196,33	8.673.815.000	10.851.553.800	125,11
3	PBB (APBN)	38.185.220.000	40.295.016.680	105,53	42.156.403.000	55.591.444.906	131,87	61.189.826.000	65.123.955.803	106,43
4	BPHTB	33.643.966.000	35.807.632.554	106,43	37.010.030.000	55.365.372.147	149,60	65.576.609.000	49.510.056.324	75,50
JUMLAH 3 + 4 :		71.829.186.000	76.102.649.234	105,95	79.166.433.000	110.956.817.053	140,16	126.766.435.000	114.634.012.127	90,43

REALISASI PENERIMAAN PBB & BPHTB KP.PBB SURABAYA TIGA S/D MINGGU II BULAN : NOPEMBER TAHUN : 2006

NO.	Sektor	Rencana Penerimaan	Bulan Ini			Kumulatif Th. 2006	Prosentase (%)
			s.d Minggu Lalu	Minggu Ini	s.d Minggu Ini		
A.	PBB 1. Perkotaan	65.737.790.000	175.191.577	52.299.592	227.491.169	56.188.825.259	85,47
		10.309.177.000	-	-	-	8.619.164.790	83,61
		76.046.967.000	175.191.577	52.299.592	227.491.169	64.807.990.049	85,22
B.	BPHTB	95.522.142.000	69.493.950	797.304.050	866.798.000	30.442.534.122	31,67
		171.569.109.000	244.685.527	849.603.642	1.094.289.169	95.250.524.171	55,52
Jumlah Penerimaan							

Digital Repository Universitas Jember

REKAPITULASI TUNGGAKAN KPPBB SURABAYA TIGA

Kondisi 20 Nopember 2006

No	Tahun Pajak	Buku I		Buku II		Buku III		Buku IV		Buku V		Jumlah	
		Jml OP/ SPPT	Jml Ketetapan (Rp.)	Jml OP/ SPPT	Jml Ketetapan (Rp.)	Jml OP/ SPPT	Jml Ketetapan (Rp.)	Jml OP/ SPPT	Jml Ketetapan (Rp.)	Jml OP/ SPPT	Jml Ketetapan (Rp.)	Jml OP/ SPPT	Jml Ketetapan (Rp.)
1	1996	800	2.119.900	4.777	65.820.548	5.655	289.407.690	2.429	487.193.651	395	503.219.603	14.056	1.347.761.392
2	1997	13.796	465.579.236	3.279	668.864.604	444	382.296.212	54	154.560.666	15	194.727.112	17.588	1.866.027.830
3	1998	16.029	562.737.955	3.809	772.440.896	580	509.473.283	75	212.906.414	17	387.095.201	20.510	2.444.653.749
4	1999	17.629	589.537.220	4.025	818.202.148	621	545.042.971	81	238.567.379	19	411.156.059	22.375	2.602.505.777
5	2000	18.637	659.253.962	4.605	913.744.846	605	529.595.097	75	221.234.388	19	428.971.146	23.941	2.752.799.439
6	2001	17.580	635.011.106	4.814	952.443.704	480	325.339.145	209	594.712.862	51	1.197.844.098	23.134	3.705.350.915
7	2002	16.991	671.407.108	5.733	1.137.697.219	573	392.338.116	264	758.756.012	62	1.384.607.312	23.623	4.344.805.767
8	2003	18.306	872.098.635	7.241	1.465.091.778	872	654.952.908	384	1.259.240.286	111	2.421.560.952	26.914	6.672.944.559
9	2004	20.290	894.539.739	9.068	1.837.191.272	1.221	980.915.688	506	1.547.300.848	220	3.965.906.329	31.305	9.225.853.876
10	2005	22.920	1.002.368.938	11.229	2.289.251.805	1.474	1.197.322.600	679	2.051.785.773	297	5.086.079.827	36.599	11.626.808.943
11	2006	27.213	1.226.201.125	16.689	3.488.052.235	2.004	1.391.481.357	1.782	5.266.959.387	591	10.847.860.945	48.279	22.220.555.049
Jumlah		190.191	7.580.854.924	75.269	14.408.801.055	14.529	7.198.165.067	6.538	12.793.217.666	1.797	26.829.028.584	288.324	68.810.067.296

catatan:

Tunggakan th 1994 & 1995 telah dihapus karena daluwarsa

- Buku I ≤ Rp. 100.000,-
- Buku II = Rp. 100.001,- s.d. Rp. 500.000,-
- Buku III = Rp. 500.001,- s.d. Rp. 2.000.000,-
- Buku IV = Rp. 2.000.001,- s.d. Rp. 5.000.000,-
- Buku V > Rp. 5.000.000,-

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kalimantan 37 Kampus Tegalboto Kotak Pos 9 Jember 68121
☎ (0331) 335462 – 330482 Fax. 330482

Nomor : 3638/J25.1.1/PP.9/ 2006
Lampiran :
Perihal : Ijin Penelitian

Jember, 23 September 2006

Yth. KEPALA KANTOR PELAYANAN PBB SURABAYA TIGA
di –
SURABAYA

Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember bersama ini dengan hormat menghadapkan kepada Saudara seorang mahasiswa :

N a m a : NURUL KUSUMA WARDHANI
NIM : 020710101058
Program : S I Ilmu Hukum
Alamat : Rungkut Asri Barat VIII/3U Surabaya
Keperluan : Penelitian Tentang Masalah

IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 12 TAHUN 1985
YANG MANA TELAH DIUBAH MENJADI UNDANG-UNDANG
NOMOR 12 TAHUN 1994 TENTANG PAJAK BUMI DAN
BANGUNAN DALAM PELAKSANAAN PEMUNGUTAN PAJAK
BUMI DAN BANGUNAN DI KANTOR PELAYANAN PAJAK
BUMI DAN BANGUNAN SURABAYA TIGA

Sehubungan dengan hal tersebut diatas kami mohon bantuan secukupnya, karena hasil dari penelitian ini digunakan untuk melengkapi bahan penyusunan Skripsi.

Atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terimakasih.

a.n. Dekan

Bembantu Dekan I,



Foro Sandaryanto, S.H., M.S.
120 332

Tembusan Kepada Yth :

- Ketua Bagian/Jurusan Hukum Tata Negara
- Yang bersangkutan
- Arsip



DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL PAJAK
KANTOR WILAYAH JAWA BAGIAN TIMUR I

KANTOR PELAYANAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN SURABAYA TIGA
Jalan Jagir Wonokromo No. 100
Surabaya 60244

Telepon (031) 8483906-08
Faksimili (031) 8483906

SURAT KETERANGAN

Nomor: KET-3340 /WPJ.11/KB.0301/2006

Yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : Sudarti,SH

NIP : 060048931

Jabatan : Kasubag Umum KP PBB Surabaya Tiga

Menerangkan bahwa mahasiswa yang tersebut dibawah ini

Nama : Nurul Kusuma Wardhani

NIM : 020710101058

Program : S1 Ilmu Hukum pada Universitas Jember

telah melaksanakan penelitian tentang Implementasi UU No 12 Tahun 1985 yang telah diubah menjadi UU No 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan dalam pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di KP PBB Surabaya Tiga dari tanggal 6 s/d 17 Nopember 2006.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat untuk dipergunakan seperlunya

Surabaya, 20 Nopember 2006



Wala Kantor

umum

060048931



DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL PAJAK
KANTOR WILAYAH JAWA BAGIAN TIMUR I

Jl. Dinoyo No. 111
Lantai V - VI
Tromol Pos 804
Surabaya 60008

Telepon : (031)5615364
: (031)5615385-89
Faksimile : (031)5615363

Nomor : S-304/WPJ.11/BD.0502/2005
Sifat : biasa
Hal : NJOPTKP dan NPOPTKP
Tahun 2006

30 Desember 2005

- Yth. 1. Kepala KP.PBB Surabaya Satu
2. Kepala KP.PBB Surabaya Dua
3. Kepala KP.PBB Surabaya Tiga

Menunjuk Surat Wali Kota Surabaya Nomor : 973/5600/436.4.16/2005 tanggal 27 Desember 2005 tentang usulan besarnya NJOPTKP Pajak Bumi dan Bangunan dan NPOPTKP BPHTB tahun 2006 dan sesuai dengan Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak Nomor : SE-40/PJ.6/2005 tanggal 29 Nopember 2005 tentang penyesuaian besarnya Nilai Jual Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) PBB dan perubahan Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) BPHTB untuk tahun pajak 2006, perlu disampaikan bahwa besarnya NJOPTKP PBB dan NPOPTKP BPHTB tahun 2006 untuk Kota Surabaya tidak terdapat perubahan, tetap seperti tahun 2005 dan tidak perlu diterbitkan SK Kakanwil DJP yang baru.

NO	KP.PBB / KOTA	NJOPTKP PBB 2006	NPOPTKP BPHTB 2006	
			WARIS / HIBAH WASIAT	LAINNYA
1	2	3	4	5
1.	Surabaya Satu Kota Surabaya	8.000.000	200.000.000	40.000.000
2.	Surabaya Dua Kota Surabaya	8.000.000	200.000.000	40.000.000
3.	Surabaya Tiga Kota Surabaya	8.000.000	200.000.000	40.000.000

Demikian untuk mendapat perhatian

Kepala Kantor,

 Fajar O.P. Siahaan
 NIP. 060042164

Tembusan Yth.
Direktur PBB dan BPHTB

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

Menimbang:

- a. bahwa pajak merupakan salah satu sumber penerimaan negara yang sangat penting artinya bagi pelaksanaan dan peningkatan pembangunan nasional sebagai pengamalan Pancasila yang bertujuan untuk meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat, dan oleh karena itu perlu dikelola dengan meningkatkan peran serta masyarakat sesuai dengan kemampuannya;
- b. bahwa bumi dan bangunan memberikan keuntungan dan/atau kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang atau badan yang mempunyai suatu hak atasnya atau memperoleh manfaat daripadanya, dan oleh karena itu wajar apabila mereka diwajibkan memberikan sebagian dari manfaat atau kenikmatan yang diperolehnya kepada negara melalui pajak;
- c. bahwa sesuai dengan amanat yang terkandung dalam Garis-garis Besar Haluan Negara Tahun 1983 perlu diadakan pembaharuan sistem perpajakan, sehingga dapat mewujudkan peran serta dan kegotongroyongan masyarakat sebagai potensi yang sangat besar dalam pembangunan nasional;
- d. bahwa sistem perpajakan yang berlaku selama ini, khususnya pajak kebendaan dan pajak kekayaan telah menimbulkan beban pajak berganda bagi masyarakat, dan oleh karena itu diakhiri melalui pembaharuan sistem perpajakan yang sederhana, mudah, adil dan memberi kepastian hukum;
- e. bahwa untuk mencapai maksud tersebut di atas perlu disusun Undang-Undang tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

1. Pasal 5 Ayat (1), Pasal 20 Ayat (1), dan Pasal 23 Ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-Pokok Pemerintahan di Daerah (Lembaran Negara Tahun 1974 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3037);
3. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Kerentanan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Tahun 1983 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3262).

dengan persetujuan

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA

MEMUTUSKAN:

Dengan mencabut:

1. Ordonansi Pajak Rumah Tangga 1908 (Personeele Belasting Ordonnantie 1908, Staatsblad Tahun 1908 Nomor 13) sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1959 (Lembaran Negara Tahun 1959 Nomor 112, Tambahan Negara Nomor 1868) yang dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1961 (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2124) telah ditetapkan menjadi undang-undang;
2. Ordonansi Verponding Indonesia 1923 (Inlandsche Verpondings Ordonnantie 1923, Staatsblad Tahun 1923 Nomor 425) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Algemeene Verordeningen Binnenlandsche Bestuur Java en Madoera (Staatsblad Tahun 1931 Nomor 168);
3. Ordonansi Verponding 1928 (Verpondings Ordonnantie 1923, Staatsblad Tahun 1928 Nomor 342) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 29 Tahun 1959 (Lembaran Negara Tahun 1959 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Nomor 1882);
4. Ordonansi Pajak Kekayaan 1932 (Ordonnantie op de Vermogensbelasting 1932, Staatsblad Tahun 1932 Nomor 405) sebagai

mana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1967 (Lembaran Negara Tahun 1967 Nomor 18, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2827);

5. Ordonansi Pajak Jalan 1942 (Weggeld Ordonnantie 1942, Staatsblad Tahun 1941 Nomor 97) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Algemeene Verordening Oorlogsmisdrijven (Staatsblad Tahun 1946 Nomor 47);
6. Pasal 14 huruf j, k dan l Undang-Undang Darurat Nomor 11 Tahun 1957 tentang Peraturan Umum Pajak Daerah (Lembaran Negara Tahun 1957 Nomor 56, Tambahan Lembaran Negara Nomor 1287) yang dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1961 (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2124) telah ditetapkan menjadi undang-undang;
7. Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1959 tentang Pajak Hasil Bumi (Lembaran Negara Tahun 1959 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 1860) yang dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1961 (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2124) telah ditetapkan menjadi undang-undang.

Menetapkan:

UNDANG-UNDANG TENTANG PAJAK BUMIHAN BANGUNAN

BAB I KETENTUAN HUKUM

Pasal 1

Yang dimaksud dalam Undang-undang ini dengan:

1. Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya;
2. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan;
3. Nilai Jual Objek Pajak adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak dapat transaksi jual beli, Nilai Jual Objek Pajak ditentukan melalui

- oleh baru, atau Nilai Jual Objek Pajak pengganti;
4. Surat Pemberitahuan Objek Pajak adalah surat yang digunakan oleh wajib pajak untuk melaporkan data objek pajak menurut ketentuan undang-undang ini;
 5. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang adalah surat yang digunakan oleh Direktorat Jenderal Pajak untuk memberitahukan besarnya pajak terhutang kepada wajib pajak.

BAB II OBJEK PAJAK

Pasal 2

- (1) Yang menjadi objek pajak adalah bumi dan/atau bangunan.
- (2) Klasifikasi objek pajak sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) diatur oleh Menteri Keuangan.

Pasal 3

- (1) Objek Pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan adalah objek pajak yang:
 - 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 perwakilan organisasi internasional yang direncanakan oleh Menteri Keuangan.

- (2) Objek Pajak yang digunakan oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan, penentuan penebaran pajaknya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
- (3) Batas nilai jual Bangunan Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk setiap satuan bangunan.
- (4) Batas nilai jual Bangunan Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Ayat (3) akan disesuaikan dengan suatu faktor penyesuaian yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan.

BAB III SUBJEK PAJAK

Pasal 4

- (1) Yang menjadi subjek pajak 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 bangunan.
- (2) Subjek pajak sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi wajib pajak menurut undang-undang ini.
- (3) Dalam hal atas suatu objek pajak belum jelas diketahui wajib pajaknya, Direktur Jenderal Pajak dapat menetapkan subjek pajak sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) sebagai wajib pajak.
- (4) Subjek pajak yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Ayat (3) dapat memberikan keterangan secara tertulis kepada Direktur Jenderal Pajak bahwa ia bukan wajib pajak terhadap objek pajak dimaksud.
- (5) Bila keterangan yang diajukan oleh wajib pajak sebagaimana dimaksud dalam Ayat (4) disetujui, maka Direktur Jenderal Pajak membatalkan penetapan sebagai wajib pajak sebagaimana dimaksud dalam Ayat (3) dalam jangka waktu satu bulan sejak diterimanya surat keterangan dimaksud.
- (6) Bila keterangan yang diajukan itu tidak disetujui, maka Direktur Jenderal Pajak mengeluarkan surat keputusan penolakan dengan disertai alasan-alasannya.
- (7) Apabila setelah jangka waktu satu bulan sejak tanggal diterimanya keterangan sebagaimana dimaksud dalam Ayat (4), Direktur Jenderal Pajak tidak memberikan keputusan, maka keterangan yang diajukan itu dianggap disetujui.

BAB IV TARIF PAJAK

Pasal 5

Tarif pajak yang dikenakan atas objek pajak adalah sebesar 0,5% (lima persepuluh persen).

BAB V

DASAR PENGENAAN DAN CARA MENGHITUNG PAJAK

Pasal 6

- (1) Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Jual Objek Pajak.
- (2) Besarnya Nilai Jual Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) ditetapkan setiap tiga tahun oleh Menteri Keuangan, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun sesuai perkembangan daerahnya.
- (3) Dasar penghitungan pajak adalah Nilai Jual Kena Pajak yang ditetapkan serendah-rendahnya 20% (dua puluh persen) dan setinggi-tingginya 100% (seratus persen) dari Nilai Jual Objek Pajak.
- (4) Besarnya persentase untuk menghitung Nilai Jual Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Ayat (3) ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah dengan memperhatikan kondisi ekonomi nasional.

Pasal 7

Besarnya pajak yang terhutang dihitung dengan cara mengalikan tarif pajak dengan Nilai Jual Kena Pajak.

BAB VI

TAHUN PAJAK, SAAT DAN TEMPAT YANG MENENTUKAN PAJAK TERHUTANG

Pasal 8

- (1) Tahun pajak adalah jangka waktu satu tahun takwim.
- (2) Saat yang menentukan pajak yang terhutang adalah menurut keadaan objek pajak pada tanggal 1 Januari.

- a. untuk daerah Jakarta, di wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
- b. untuk Daerah lainnya, di wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II atau Kotamadya Daerah Tingkat II yang meliputi letak objek pajak.

BAB VII

PENDAFTARAN, SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK, SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERHUTANG, DAN SURAT KETETAPAN PAJAK

Pasal 9

- (1) Dalam rangka pendataan, subjek pajak wajib mendaftarkan objek pajaknya dengan mengisi Surat Pemberitahuan Objek Pajak.
- (2) Surat Pemberitahuan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) harus diisi dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditandatangani dan di sampaikan kepada Direktorat Jenderal Pajak yang wilayah kerjanya meliputi letak objek pajak, selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal diterimanya Surat Pemberitahuan Objek Pajak oleh subjek pajak.
- (3) Pelaksanaan dan tata cara pendaftaran objek pajak sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) dan Ayat (2) diatur lebih lanjut oleh Menteri Keuangan.

Pasal 10

- (1) Berdasarkan Surat Pemberitahuan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 Ayat (1), Direktur Jenderal Pajak menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang.
- (2) Direktur Jenderal Pajak dapat mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak dalam hal-hal sebagai berikut:
 - a. apabila Surat Pemberitahuan Objek Pajak tidak disampaikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 Ayat (2) dan setelah ditegur secara tertulis tidak disampaikan sebagaimana ditentukan dalam Surat Teguran;
 - b. apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terhutang lebih besar dari jumlah pajak yang dihitung berdasarkan Surat Pemberitahuan Objek Pajak yang disampaikan oleh wajib pajak;

Pasal 13

Jumlah pajak yang terhutang berdasarkan Surat Tagihan Pajak yang tidak dibayar pada waktunya dapat ditagih dengan Surat Paksa.

Pasal 14

Menteri Keuangan dapat melimpahkan wewenang penagihan pajak kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I dan/atau Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II.

BAB IX

KEBERATAN DAN BANDING

Pasal 15

- (1) Wajib pajak dapat mengajukan keberatan pada Direktur Jenderal Pajak atas:
 - a. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang;
 - b. Surat Ketetapan Pajak.
- (2) Keberatan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan menyatakan alasan secara jelas.
- (3) Keberatan harus diajukan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak tanggal diterimanya surat sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) oleh wajib pajak, kecuali apabila wajib pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya.
- (4) Tanda penerimaan Surat Keberatan yang diberikan oleh pejabat Direktorat Jenderal Pajak yang ditunjuk untuk itu atau tanda pengiriman Surat Keberatan melalui pos tercatat, menjadi tanda bukti penerimaan Surat Keberatan tersebut bagi kepentingan wajib pajak.
- (5) Apabila diminta oleh wajib pajak untuk keperluan pengujian keberatan, Direktur Jenderal Pajak wajib memberikan secara tertulis hal-hal yang menjadi dasar penerapannya pajak.

dimaksud dalam Ayat (2) huruf a, adalah pokok pajak ditambah dengan denda administrasi sebesar 25% (dua puluh lima persen) dihitung dari pokok pajak.

- (4) Jumlah pajak yang terhutang dalam Surat Ketetapan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Ayat (2) huruf b adalah selisih pajak yang terhutang berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain, dengan pajak yang terhutang yang dihitung berdasarkan Surat Pemberitahuan Objek Pajak, ditambah denda administrasi sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari selisih pajak yang terhutang.

BAB VIII

TATA CARA PEMBAYARAN DAN PENAGIHAN

Pasal 11

- (1) Pajak yang terhutang berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 Ayat (1) harus dilunasi selambat-lambatnya enam bulan sejak tanggal diterimanya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang oleh wajib pajak.
- (2) Pajak yang terhutang berdasarkan Surat Ketetapan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 Ayat (3) dan Ayat (4) harus dilunasi selambat-lambatnya satu bulan sejak tanggal diterimanya Surat Ketetapan Pajak oleh wajib pajak.
- (3) Pajak yang terhutang yang pada saat jatuh tempo pembayaran tidak dibayar atau kurang dibayar, dikenakan denda administrasi 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.
- (4) Denda administrasi sebagaimana dimaksud dalam Ayat (3) ditambah dengan hutang pajak yang belum atau kurang dibayar, ditagih dengan Surat Tagihan Pajak yang harus dilunasi selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sejak tanggal diterimanya Surat Tagihan Pajak oleh wajib pajak.
- (5) Pajak yang terhutang dibayar di Bank, Kantor Pos dan Giro, dan tempat lain yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan.
- (6) Tata Cara pembayaran dan penagihan sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1), Ayat (2), Ayat (3), Ayat (4), dan Ayat (5) diatur oleh Menteri Keuangan.

Pasal 16

- (1) Direktur Jenderal Pajak dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal Surat Keberatan diterima, harus memberikan keputusan atas keberatan yang diajukan.
- (2) Sebelum surat keputusan diterbitkan, wajib pajak dapat menyampaikan alasan tambahan atau penjelasan tertulis.
- (3) Keputusan Direktur Jenderal Pajak atas keberatan dapat berupa menerima seluruhnya atau sebagian, menolak atau menambah besarnya jumlah pajak yang terhutang.
- (4) Dalam hal wajib pajak mengajukan keberatan atas penetapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 Ayat (2) huruf a, wajib pajak yang bersangkutan harus dapat membuktikan ketidakbenaran penetapan pajak tersebut.
- (5) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) telah lewat dan Direktur Jenderal Pajak tidak memberikan suatu keputusan, maka keberatan yang diajukan tersebut dianggap diterima.

Pasal 17

- (1) Wajib pajak dapat mengajukan banding kepada badan peradilan pajak terhadap keputusan yang ditetapkan oleh Direktur Jenderal Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 Ayat (6) dan Pasal 16 Ayat (3) dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak tanggal diterimanya surat keputusan oleh wajib pajak dengan dilampiri salinan surat keputusan tersebut.
- (2) Permohonan banding diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia.
- (3) Pengajuan permohonan banding tidak menunda kewajiban membayar pajak.

BAB X

PEMBAGIAN HASIL PENERIMAAN PAJAK

Pasal 18

- (1) Hasil penerimaan pajak merupakan penerimaan negara yang dibagi antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dengan imbalan bagian sekurang-kurangnya 90% (sembilan puluh persen) untuk Pemerit-

patan daerah yang bersangkutan.

- (2) Bagian penerimaan Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1), sebagian besar diberikan kepada Pemerintah Daerah Tingkat II.
- (3) Imbalan pembagian hasil penerimaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) dan Ayat (2) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

BAB XI

KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 19

- (1) Menteri Keuangan dapat memberikan pengurangan pajak yang terhutang:
 - a. karena kondisi tertentu objek pajak yang ada hubungannya dengan subjek pajak dan/atau karena sebab-sebab tertentu lainnya;
 - b. dalam hal objek pajak terkena bencana alam atau sebab lain yang luar biasa.
- (2) Ketentuan mengenai pemberian pengurangan pajak sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) diatur oleh Menteri Keuangan.

Pasal 20

Atas permintaan wajib pajak Direktur Jenderal Pajak dapat menerangkan denda administrasi karena hal-hal tertentu.

Pasal 21

- (1) Pejabat yang dalam jabatannya atau tugas pekerjaannya berkaitan langsung dengan objek pajak, wajib:
 - a. menyampaikan laporan bulanan mengenai semua mutasi dan perubahan keadaan objek pajak secara tertulis kepada Direktur Jenderal Pajak yang wilayah kerjanya meliputi letak objek pajak;
 - b. memberikan keterangan yang diperlukan atas permintaan Direktorat Jenderal Pajak.
- (2) Kewajiban memberikan keterangan sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) huruf b, berlaku pula bagi pejabat lain yang ada hubungannya dengan objek pajak.

c. menyampaikan surat pemberitahuan Objek Pajak, tetapi isinya tidak benar atau tidak lengkap dan/atau melampirkan keterangan yang tidak benar;

c. memperlihatkan surat palsu atau dipalsukan atau dokumen lain yang palsu atau dipalsukan seolah-olah benar;

d. tidak memperlihatkan atau tidak memiujamkan surat atau dokumen lainnya;

e. tidak menunjukkan data atau tidak menyampaikan keterangan yang diperlukan;

sehingga menimbulkan kerugian pada Negara, dipidana dengan pidana penjara selamalamanya 2 (dua tahun) atau denda setinggi-tingginya sebesar 5 (lima kali) pajak yang terhutang.

(2) Terhadap bukan wajib pajak yang bersangkutan yang melakukan tindakan sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) huruf d dan huruf e, tidak denda dengan pidana kurungan selamalamanya satu tahun atau denda setinggi-tinggi Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah).

(3) Ancaman pidana sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) dipitinkan dan, apabila seorang melakukan lagi tindak pidana di bidang perpajakan sebelum lewat 1 (satu) tahun, terhutang sejak selesainya menjalani sebagian atau seluruh pidana penjara yang dijatuhkan atau sejak dibayarnya denda.

Pasal 26

Tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 dan Pasal 25 tidak dapat dituntut setelah lampau waktu 10 (sepuluh) tahun sejak berakhirnya tahun pajak yang bersangkutan.

Pasal 27

(1) Tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 dan Pasal 25 Ayat (2) adalah pelanggaran.

(2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 Ayat (1) adalah kejahatan.

terikat oleh kewajiban untuk memegang rabasia jabatan, kewajiban untuk merahasiakan itu ditiadakan sepanjang menyangkut pelaksanaan undang-undang ini.

(4) Tata cara penyampaian laporan dan permintaan keterangan sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) dan Ayat (2) diatur oleh Menteri Keuangan.

Pasal 22

Pejabat yang tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21, dikenakan sanksi menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 23

Terhadap hal-hal yang tidak diatur secara khusus dalam Undang-undang ini, berlaku ketentuan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan serta peraturan perundang-undangan lainnya.

BAB XII

KETENTUAN PIDANA

Pasal 24

Barang siapa karena kealpaannya:

a. tidak mengembalikan/menyampaikan Surat Pemberitahuan Objek Pajak kepada Direktorat Jenderal Pajak;

b. menyampaikan Surat Pemberitahuan Objek Pajak, tetapi isinya tidak benar atau tidak lengkap dan/atau melampirkan keterangan yang tidak benar;

sehingga menimbulkan kerugian pada Negara, dipidana dengan pidana kurungan selamalamanya enam bulan atau denda setinggi-tingginya sebesar 2 (dua kali) pajak yang terhutang.

Pasal 25

(1) Barang siapa dengan sengaja:

a. tidak mengembalikan/menyampaikan Surat Pemberitahuan Objek Pajak kepada Direktorat Jenderal Pajak;

Pasal 28

Terhadap luran Pembangunan Daerah (Ipeda), Pajak Kekayaan (PKK), Pajak Jalan dan Pajak Rumah Tangga (PRT) yang terhutang untuk tahun pajak 1985 dan sebelumnya berlaku ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan yang lama sampai dengan tanggal 31 Desember 1990.

Pasal 29

Dengan berlakunya undang-undang ini, peraturan pelaksanaan yang telah ada di bidang luran Pembangunan Daerah (Ipeda) berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Prp. Tahun 1959 tentang Pajak Hasil Bumi, tetapi berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 1990 sepanjng tidak bertentangan dan belum diatur dengan peraturan pelaksanaan yang baru berdasarkan undang-undang ini.

Pasal 30

Terhadap objek pajak dalam bidang penambangan minyak dan gas bumi serta dalam bidang penambangan lainnya, sehubungan dengan Kontrak Karya dan Kontrak Bagi Hasil yang masih berlaku pada saat berlakunya undang-undang ini, tetap diknakan luran Pembangunan Daerah (Ipeda) berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian Kontrak Karya dan Kontrak Bagi Hasil yang masih berlaku.

Pasal 31

Undang-undang ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 1986. Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Undang-Undang ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Disahkan di Jakarta

pada tanggal 27 Desember 1985

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

ttd

SOEHARTO

Diundangkan di Jakarta

Pada tanggal 27 Desember 1985

MENTERI/SEKRETARIS NEGARA

REPUBLIK INDONESIA

ttd

SUDHARMONO, S.H.

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 1985
NOMOR 68

UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 12 TAHUN 1985
TENTANG
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

L. UMUM

Dalam Negara Republik Indonesia yang kehidupan rakyat dan perekonomiannya sebagian besar bercorak agraris, bumi termasuk perairan dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya mempunyai fungsi penting dalam membangun masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Oleh karena itu bagi mereka yang memperoleh manfaat dari bumi dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, karena mendapat sesuatu hak dari kekuasaan negara, wajar menyerahkan sebagian dari kenikmatan yang diperolehnya kepada Negara melalui pembayaran pajak;

Sebelum berlakunya Undang-undang ini, terhadap tanah yang tunduk pada hukum adat telah dipungut pajak berdasarkan Undang-undang No. 11 Prp Tahun 1959 dan terhadap tanah yang tunduk pada hukum barat dipungut pajak berdasarkan Ordonansi Verponding Indonesia 1923, dan Ordonansi Verponding 1928. Di samping itu terdapat pula pungutan pajak atas tanah dan bangunan yang didasarkan pada Ordonansi Pajak Rumah Tangga 1908 serta lain-lain pungutan daerah atas tanah dan bangunan.

Sistem perpajakan yang berlaku selama ini, khususnya pajak kebendaan dan kekayaan telah menimbulkan tumpang tindih antara satu pajak dengan pajak lainnya, sehingga mengakibatkan beban pajak berganda bagi masyarakat.

Sesuai dengan amanat yang terkandung dalam Garis-garis Besar Haluan Negara, perlu diadakan pembaharuan sistem perpajakan yang berlaku dengan sistem yang memberikan kepercayaan kepada wajib pajak dalam melaksanakan kewajiban serta memenuhi haknya di bidang perpajakan, sehingga dapat mewujudkan perluasan dan peningkatan kesadaran kewajiban perpajakan serta meratakan pendapatan masyarakat.

Oleh karena itu Ordonansi Pajak Rumah Tangga 1908, Ordonansi Verponding Indonesia 1923, Ordonansi Pajak Jalan 1942, Pasal 14 huruf j, huruf k, dan huruf l Undang-undang Darurat Nomor 11 Tahun 1957 tentang Peraturan Umum Pajak Daerah, luran Pembangunan Daerah (Ipecla), dan lain-lain peraturan perundang-undangan tentang pungutan daerah, sepanjang mengenai tanah dan

selama ini menjadi dasar bagi penyelenggaraan pungutan oleh Daerah, khususnya seperti pemungutan Pajak Kendaraan Bermotor masih berlaku.

Demikian mengadakan pembaharuan sistem perpajakan melalui penyederhanaan yang meliputi macam-macam pungutan atas tanah dan/atau bangunan, tarif pajak dan cara pembayarannya, diharapkan kesadaran perpajakan dari masyarakat akan meningkat sehingga penerimaan pajak akan meningkat pula.

Objek Pajak dalam Undang-undang ini adalah bumi dan/atau bangunan yang berada di wilayah Republik Indonesia.

Dalam mencerminkan keikutsertaan dan kegotongroyongan masyarakat di bidang pembiayaan pembangunan, maka semua objek pajak dikenakan pajak.

Dalam Undang-undang ini, bumi dan/atau bangunan yang dimiliki oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dikenakan Pajak. Penentuan penguasaan Pajak Bumi dan Bangunan atas objek pajak yang digunakan oleh Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan, diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Hasil penerimaan pajak ini diarahkan kepada tujuan untuk kepentingan masyarakat di daerah yang bersangkutan, maka sebagian besar hasil penerimaan pajak ini diserahkan kepada Pemerintah Daerah.

Penggunaan pajak yang denikian oleh daerah akan merangsang masyarakat untuk memenuhi kewajibannya membayar pajak mereka yang sekaligus memertakan sifat kegotongroyongan rakyat dalam pembiayaan pembangunan.

Karena Pajak Bumi dan Bangunan sebagian besar akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah maka dirasa perlu untuk menerapkan tempat-tempat pembayaran yang lebih mudah dan dekat sehingga Pemerintah Daerah yang bersangkutan dapat segera memanfaatkan hasil penerimaan pajak guna membiayai pembangunan di masing-masing wilayahnya.

Tempat yang lebih dekat tersebut adalah seperti Bank, Kantor Pos dan Giro serta tempat-tempat lain yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan.

Bagi wajib pajak dimungkinkan memperoleh pengurangan atas penerimaan pajaknya, karena sebab-sebab tertentu atau dalam hal objek pajak ditimpa bencana alam atau sebab lain yang luar biasa, sehingga wajib pajak tidak mampu membayar hutang pajaknya.

penentuan nilai jual objek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi objek pajak tersebut.

Angka 4

Cukup jelas

Angka 5

Cukup jelas

Pasal 2

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Yang dimaksud dengan klasifikasi bumi dan bangunan adalah pengelompokan bumi dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman serta untuk memudahkan penghitungan klasifikasi bumi/tanah diperharikan faktor-faktor sebagai berikut:

1. letak;
2. peruntukan;
3. pemanfaatan;
4. kondisi lingkungan dan lain-lain.

Dalam menentukan klasifikasi bangunan diperhatikan faktor-faktor sebagai berikut:

1. baban yang digunakan;
2. rekayasa;
3. letak;
4. kondisi lingkungan dan lain-lain.

Pasal 3

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan adalah bahwa objek pajak itu diusahakan untuk melayani kepentingan umum, dan nyata-nyata tidak ditunjukkan untuk

Pasal 1

Angka 1

Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Indonesia.

Angka 2

Termasuk dalam pengertian bangunan adalah:

- a. jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks 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 memberikan manfaat;

Angka 3

Yang dimaksud dengan:

- a. Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara membandingkannya dengan objek lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya.
 - b. Nilai perolehan baru, adalah suatu pendekatan/metode hitung seluruh nilai jual suatu objek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek tersebut pada saat penilaian dilakukan, yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek tersebut.
- Nilai jual pengganti, adalah suatu pendekatan/metode

mencari keuntungan. Hal ini dapat diketahui antara lain dari anggaran dasar dan anggaran rumah tangga dari yayasan/badan yang bergerak dalam bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional tersebut. Termasuk pengertian ini adalah hutan wisata milik Negara sesuai Pasal 2 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1967 tentang Pokok-pokok Kehutanan.

Contoh:

- a. pesantren atau sejenis dengan itu;
- b. madrasah;
- c. tanah wakaf;
- d. rumah sakit umum;

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan objek pajak dalam ayat ini adalah objek pajak yang dimiliki/dikuasai/digunakan oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dalam menyelenggarakan pemerintahan.

Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak negara yang sebagian besar penerimaannya merupakan pendapatan daerah yang antara lain dipergunakan untuk penyediaan fasilitas yang juga dinikmati oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

Oleh sebab itu wajar Pemerintah Pusat juga ikut membiayai penyediaan fasilitas tersebut melalui pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan.

Mengenai bumi dan/atau bangunan milik petorangan dan/atau badan yang digunakan oleh negara, kewajiban perpajakannya tergantung pada perjanjian yang diadakan.

Ayat (3)

Objek pajak berupa bangunan diberi batas nilai Bangunan Tidak Kena Pajak sebesar Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk tiap satuan bangunan.

Contoh:

1. Nilai jual bangunan Rp 1.800.000,-
Batas nilai jual Bangunan Tidak Kena Pajak..... Rp 2.000.000,-
Nilai jual bangunan kena pajak..... Rp Nihil
2. Nilai jual bangunan Rp 10.000.000,-
Batas nilai jual bangunan Tidak Kena Pajak..... Rp 2.000.000,-
Nilai jual bangunan kena pajak..... Rp 8.000.000,-
3. Nilai jual bangunan Rp 500.000.000,-
Batas nilai jual Bangunan Tidak Kena Pajak Rp 2.000.000,-
Nilai jual bangunan kena pajak..... Rp 498.000.000,-

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 4

Ayat (1)

Tanda pembayaran/pelunasan pajak bukan merupakan bukti pemilikan hak.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Ketentuan ini memberikan kewenangan kepada Direktur Jenderal Pajak untuk menentukan subjek pajak sebagai wajib pajak, apabila suatu objek pajak belum jelas wajib pajaknya.

Contoh:

1. Subjek pajak bernama A yang memanfaatkan atau menggunakan bumi dan/atau bangunan milik orang lain bernama B bukan karena sesuatu hak berdasarkan undang-undang atau bukan karena perjanjian, maka dalam hal demikian

A yang memanfaatkan atau menggunakan bumi dan/atau bangunan tersebut ditetapkan sebagai wajib pajak.

2. Suatu objek pajak yang masih dalam sengketa pemilikan di pengadilan, maka orang atau badan yang memanfaatkan atau menggunakan objek pajak tersebut, ditetapkan sebagai wajib pajak.

3. Subjek pajak dalam waktu yang lama berada di luar wilayah letak objek pajak, sedangkan untuk merawat objek pajak tersebut dikuasakan kepada orang atau badan, maka orang atau badan yang diberi kuasa dapat ditunjuk sebagai wajib pajak.

Penetapan sebagai wajib pajak oleh Direktur Jenderal Pajak bukan merupakan bukti pemilikan hak.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Berdasarkan ketentuan dalam ayat ini, apabila Direktur Jenderal Pajak tidak memberikan keputusan dalam waktu satu bulan sejak tanggal diterimanya keterangan dari wajib pajak, maka ketentuan sebagai wajib pajak gugur dengan sendirinya dan berhak mendapatkan keputusan pencabutan penetapan sebagai wajib pajak.

Pasal 5

Cukup jelas

Pasal 6

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Pada dasarnya penetapan nilai jual objek pajak adalah 3 (tiga) tahun sekali. Namun demikian untuk daerah tertentu yang karena perkembangan pembangunan mengakibatkan kenaikan nilai jual objek pajak cukup besar, maka penetapan nilai jual ditetapkan setahun sekali.

Dalam menetapkan nilai jual, Menteri Keuangan mendengar pertimbangan Gubernur serta memperhatikan asas *self assessment*.

Ayat (3)

Yang dimaksud Nilai Jual Kena Pajak "*assessment value*" adalah nilai jual yang dipergunakan sebagai dasar penghitungan pajak, yaitu suatu persentase tertentu dari nilai jual sebenarnya.

Contoh:

1. Nilai Jual suatu objek pajak sebesar Rp. 1.000.000,-. Persentase Nilai Jual Kena Pajak misalnya 20% maka besarnya Nilai Jual Kena Pajak $20\% \times 1.000.000,- = \text{Rp. } 2.000.000,-$
2. Nilai Jual suatu objek pajak sebesar Rp. 1.000.000,-. Persentase Nilai Jual Kena Pajak misalnya 50% maka besarnya nilai jual kena pajak $50\% \times \text{Rp. } 1.000.000,- = \text{Rp. } 500.000,-$

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 7

Nilai jual untuk bangunan sebelum diterapkan tarif pajak dikurangkan terlebih dahulu dengan batas nilai jual bangunan tidak kena pajak sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah).

Contoh:

Wajib pajak A mempunyai objek pajak berupa:

- a. Tanah seluas 800 m² dengan nilai jual Rp. 300.000,-/m²
- b. Bangunan seluas 400 m² dengan nilai jual Rp. 350.000,-/m²
- c. Tamati mewah seluas 200 m² dengan nilai jual Rp. 50.000,-/m²

rata-rata pagar 1,5 m dengan nilai jual Rp. 175.000,-/m²

Persentase nilai jual kena pajak misalnya 20%

Besarnya pajak yang terhutang adalah sebagai berikut:

1. Nilai jual tanah: $800 \times \text{Rp } 300.000,-$

Rp 240.000.000,-

Nilai jual bangunan

- a. Rumah dan garasi

$400 \times \text{Rp } 350.000,-$

= Rp 140.000.000,-

- b. Taman mewah

$200 \times \text{Rp } 50.000,-$

= Rp 10.000.000,-

- c. Pagar mewah

$(120 \times 1,5) \times \text{Rp } 175.000,00$

= Rp 31.500.000,-

= Rp. 181.500.000,-

= Rp 2.000.000,-

= Rp 179.500.000,-

Batas nilai jual bangunan tidak kena pajak

Nilai jual bangunan 5×10^{-4}

Nilai jual tanah dan bangunan

$\text{Rp } 240.000.000 + \text{Rp } 179.500.000$

= Rp 419.500.000,-

2. Besarnya Pajak Bumi dan Bangunan yang terhutang:

- a. Aras tanah

= $0,5\% \times 20\% \times \text{Rp } 240.000.000,-$

= Rp 240.000,-

- b. Atas bangunan

= $0,5\% \times 20\% \times \text{Rp } 179.500.000,-$

= Rp 179.500,-

Jumlah pajak yang terhutang

= Rp 419.500,-

Pasal 8

- (1) Jangka waktu 1 (satu) tahun takwim adalah dari 1 Januari sampai dengan 31 Desember.
- (2) Karena tahun pajak dimulai pada tanggal 1 Januari, maka keadaan objek pajak pada tanggal tersebut merupakan saar yang menentukan pajak yang terhutang.

a. Objek pajak pada tanggal 1 Januari 1986 berupa tanah dan bangunan. Pada tanggal 10 Januari 1986 bangunannya terbakar, maka pajak yang terhutang tetap berdasarkan keadaan objek pajak pada tanggal 1 Januari 1986, yaitu keadaan sebelum bangunan tersebut terbakar.

b. Objek pajak pada tanggal 1 Januari 1986 berupa sebidang tanah tanpa bangunan di atasnya. Pada tanggal 10 Agustus 1986 dilakukan pendataan, ternyata di atas tanah tersebut telah berdiri suatu bangunan, maka pajak yang terhutang untuk tahun 1986 tetap dikenakan berdasarkan keadaan pada tanggal 1 Januari 1986. Sedangkan bangunannya baru akan dikenakan pada tahun 1987. (3) Tempat pajak yang terhutang untuk Koramadya Batam, di wilayah Propinsi Daerah Tingkat I yang bersangkutan.

Pasal 9

Ayat (1)

Dalam rangka pendataan, wajib pajak akan diberikan surat Pemberitahuan Objek Pajak untuk diisi dan dikembalikan kepada Direktorat Jenderal Pajak. Wajib Pajak yang pernah dikenakan IPEDA tidak wajib mendaftarkan objek pajaknya kecuali kalau ia menerima SPDP, maka dia wajib mengisinya dan mengembalikannya kepada Direktorat Jenderal Pajak.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan jelas, benar dan lengkap adalah: Jelas, dimaksudkan agar penulisan data yang diminta dalam Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) dibuat sedemikian rupa sehingga tidak menimbulkan salah tafsir yang dapat merugikan negara maupun wajib pajak sendiri; Benar, berarti data yang dilaporkan harus sesuai dengan keadaan yang sebenarnya. Seperti luas tanah dar/atau bangunan, tahun dan harga perolehan dan seterusnya sesuai dengan kolom-kolom/pertanyaan yang ada pada Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP)

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (1)

Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) diterbitkan atas dasar Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP), namun untuk membantu wajib pajak, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang dapat diterbitkan berdasarkan data objek pajak yang telah ada pada Direktorat Jenderal Pajak.

Ayat (2)

Ketentuan ayat ini memberi wewenang kepada Direktorat Jenderal Pajak untuk dapat mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak (SKP) terhadap wajib pajak yang tidak memenuhi kewajiban perpajakan sebagaimana mestinya.

Menurut ketentuan ayat (2) huruf a, wajib pajak yang tidak menyampaikan Surat Pemberitahuan Objek Pajak pada waktunya, walaupun sudah ditegor secara tertulis, juga tidak menyampaikan dalam jangka waktu yang ditentukan dalam Surat Teguran itu, Direktorat Jenderal Pajak dapat menerbitkan Surat Ketetapan Pajak secara jabatan. Terhadap ketetapan ini dikenakan sanksi administrasi sebagaimana diatur dalam ayat (3). Menurut ketentuan ayat (2) huruf b, apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain yang ada pada Direktorat Jenderal Pajak ternyata jumlah pajak yang terhutang lebih besar dari jumlah pajak dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang yang dihitung atas dasar Surat Pemberitahuan Objek Pajak yang disampaikan wajib pajak, Direktorat Jenderal Pajak menerbitkan Surat Ketetapan Pajak secara jabatan. Terhadap ketetapan ini dikenakan administrasi sebagaimana diatur dalam ayat (3).

Ayat (3)

Ayat ini mengatur sanksi administrasi yang dikenakan terhadap wajib pajak yang tidak menyampaikan Surat pemberitahuan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf a, sanksi tersebut dikenakan sebagai tambahan terhadap pokok pajak yaitu sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari pokok pajak.

Surat Ketetapan Pajak ini, berdasarkan data yang ada pada Direktorat Jenderal Pajak memuat penetapan objek pajak dan besarnya pajak yang terhutang beserta denda administrasi yang dikenakan kepada wajib pajak.

Wajib pajak A tidak menyampaikan SPOP.

Berdasarkan data yang ada, Direktur Jenderal Pajak mengeluarkan SKP yang berisi:

- a. objek pajak dengan luas dan nilai jual
 - b. luas objek pajak menurut SPOP
 - c. pokok pajak Rp.1.000.000,-
 - d. sanksi administrasi 25% X Rp 1.000.000,- = Rp 250.000,-
- Jumlah pajak yang terhutang dalam SKP = Rp.1.250.000,-

Ayat (4)

Ayat ini mengatur sanksi administrasi yang dikenakan terhadap wajib pajak yang mengisi Surat Pemberitahuan Objek Pajak tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf b, yaitu sebesar 25% dari selisih pajak terhutang berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain dengan pajak terhutang dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, yang dihitung berdasarkan Surat Pemberitahuan Objek Pajak yang disampaikan oleh wajib pajak Berdasarkan SPOP diterbitkan SPPT = Rp.1.000.000,-

Berdasarkan pemeriksaan pajak yang seharusnya terhutang dalam SKP = Rp.1.500.000,-

Selisih = Rp. 500.000,-

Denda administrasi
25% X Rp 500.000,- = Rp. 125.000,-

Jumlah pajak terhutang dalam SKP = Rp. 625.000,-

Adapun jumlah pajak yang terhutang sebesar = Rp.1.000.000,-

yang tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, apabila belum dilatasi wajib pajak, penagihannya dilakukan berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang tersebut.

Menurut ketentuan ini denda administrasi dan pokok pajak seperti tersebut pada contoh penjelasan ayat (3), ditagih dengan menggunakan Surat Tagihan Pajak (STP) yang harus ditunasi dalam waktu satu bulan sejak tanggal diterimanya STP tersebut.

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 12

Cukup jelas

Pasal 13

Dalam hal tagihan pajak terhutang tidak dibayar serelah jatuh tempo yang telah ditentukan, penagihannya dilakukan dengan surat paksa yang saat ini berdasarkan Undang-undang Nomor 19 Tahun 1959 tentang Penagihan Pajak Negara dengan Surat Paksa.

Pasal 14

Pelimpahan wewenang penagihan pajak kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I dan/atau Bupati/Walikota Kepala Daerah Tingkat II bukanlah pelimpahan urusan penagihan, tetapi hanya sebagai penungsur pajak, sedangkan pendataan objek pajak dan penetapan pajak yang terhutang tetap menjadi wewenang Menteri Keuangan. Dalam hal jumlah pajak yang terhutang sebagaimana tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang tidak sesuai dengan objek pajak di lapangan, maka pemerintah pajak tidak dibenarkan mengubah jumlah pajak yang terhutang, tetapi harus melaporkan hal tersebut kepada Menteri Keuangan dalam hal ini Direktur Jenderal Pajak.

Ayat (1)

Contoh:

Apabila SPPT diterima oleh wajib pajak tanggal 1 Maret 1986, maka jatuh tempo pembayarannya adalah tanggal 31 Agustus 1986.

Ayat (2)

Contoh:

Apabila SKP diterima oleh wajib pajak tanggal 1 Maret 1986, maka jatuh tempo pembayarannya adalah tanggal 31 Maret 1986.

Ayat (3)

Menurut ketentuan ini pajak yang terhutang pada saat jatuh tempo pembayaran tidak atau kurang dibayar, dikenakan denda administrasi 2% setiap bulan dari jumlah yang tidak atau kurang dibayar tersebut untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan, dan bagian dari bulan dihitung satu bulan.

Contoh:

SPPT tahun pajak 1986 diterima oleh wajib pajak pada tanggal 1 Maret 1986 dengan pajak yang terhutang sebesar Rp 100.000,-. Oleh wajib pajak, baru dibayar pada tanggal 1 September 1986. Maka terhadap wajib pajak tersebut dikenakan denda administrasi sebesar 2% yakni: 2% X 100.000,- = Rp.2.000,-. Pajak terhutang yang harus dibayar pada tanggal 1 September 1986 adalah:

Pokok pajak + denda administrasi
= Rp.100.000,- + Rp.2.000,-
= Rp. 102.000,-

Bila wajib pajak tersebut baru membayar hutang pajaknya pada tanggal 10 Oktober 1986, maka terhadap wajib pajak tersebut dikenakan denda 2 X 2% dari pokok pajak, yakni: 4% X Rp.100.000,- = Rp.4.000,-

Pajak yang terhutang yang harus dibayar pada tanggal 10 Oktober adalah:

Pokok pajak + denda administrasi
= Rp.100.000,- + Rp. 4.000,-
= Rp. 104.000,-

Ayat (1)

Keberatan terhadap Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang dan Surat Ketetapan harus diajukan masing-masing dalam satu surat keberatan tersendiri untuk setiap tahun pajak.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Ketentuan ini dimaksudkan untuk memberi waktu yang cukup kepada wajib pajak untuk mempersiapkan surat keberatan beserta alasan-alasannya. Apabila ternyata batas waktu 3 (tiga) bulan tersebut tidak dapat dipenuhi oleh wajib pajak, karena keadaan di luar kekuasaan "force majeure" maka tenggang waktu tersebut masih dapat dipertimbangkan untuk diperpanjang oleh Direktur Jenderal Pajak.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 16

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Ketentuan ini mengharuskan wajib pajak membuktikan ketidakbenaran ketetapan pajak, dalam hal wajib pajak mengajukan keberatan terhadap ketetapan secara jabatan. Apabila wajib pajak tidak

Ayat (5)

Ketentuan ini dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum bagi wajib pajak, yaitu apabila dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal diterimanya surat keberatan, Direktur Jenderal Pajak tidak memberikan keputusan atas keberatan yang diajukan, berarti keberatan tersebut diterima.

Pasal 17

Ayat (1)

Ketentuan ini memberi kesempatan kepada wajib pajak yang kurang puas terhadap keputusan Direktur Jenderal Pajak atas keberatan yang diajukan untuk mengajukan banding ke badan peradilan pajak, dalam hal ini seperti yang ada sekarang yaitu Majelis Pertimbangan Pajak.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 18

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Karena penerimaan pajak ini diarahkan untuk kepentingan masyarakat di Daerah Tingkat II yang bersangkutan, maka sebagian besar penerimaan pajak ini diberikan kepada Pemerintah Daerah Tingkat II.

Ayat (3)

Cukup jelas

huruf a

Kondisi tertentu objek pajak yang ada hubungannya dengan subjek pajak dan sebab-sebab tertentu lainnya, berupa lahan pertanian yang sangat terbatas, bangunan yang ditempati sendiri yang dikuasai atau dimiliki oleh golongan wajib pajak tertentu, lahan yang nilai jualnya meningkat sebagai akibat perubahan lingkungan dan dampak positif pembangunan serta yang pemanfaatananya belum sesuai dengan peruntukan lingkungan.

huruf b

1. Yang dimaksud dengan bencana alam adalah antara lain gempa bumi, banjir, tanah longsor.
2. Yang dimaksud dengan sebab lain yang luar biasa adalah seperti:
 - a. kebakaran;
 - b. kekeringan;
 - c. wabah penyakit tanaman;
 - d. hama tanaman.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 20

Ketentuan ini memberi kesempatan kepada wajib pajak untuk meminta pengurangan denda administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3), Pasal 11 ayat (3), dan ayat (4), kepada Direktur Jenderal Pajak.

Direktur Jenderal Pajak dapat mengurangi sebagian atau seluruh denda administrasi dimaksud.

Pasal 21

Ayat (1)

- a. Pejabat yang tugas pekerjaannya berkaitan langsung dengan objek pajak adalah Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.

- b. Laporan tertulis tentang mutasi objek pajak misalnya antara lain jual beli, hibah, warisan, harus disampaikan kepada Direktorat Jenderal Pajak yang wilayah kerjanya meliputi lerak objek pajak.

Ayat (2)

Pejabat yang dimaksud dalam ayat (1) misalnya antara lain: Kepala Kelurahan atau Kepala Desa, Pejabat Tata Kota, Pejabat Dinas Pengawasan Bangunan, Pejabat Agraria, Pejabat Balai Hutan Peninggalan.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 22

Peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi pejabat dalam pasal ini ialah antara lain: Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 1980 tentang Disiplin Pegawai Negeri Sipil, Staatsblad 1860 Nomor 3 tentang Peraturan Jabatan Notaris.

Pasal 23

Yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan lainnya adalah antara lain Undang-undang Nomor 19 Tahun 1959 tentang Penagihan Pajak Negara Dengan Surat Paksa.

Pasal 24

Keahlian sebagaimana dimaksud dalam pasal ini berarti tidak sengajai lalai, dan kurang hati-hati sehingga perbuatan tersebut mengakibatkan kerugian bagi negara. Surat Pemberitahuan Objek Pajak harus dikembalikan/disampaikan kepada Direktorat Jenderal Pajak selambat-lambatnya dalam waktu 30 hari sejak tanggal diterimanya Surat Pemberitahuan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2).

Pasal 30

Ketentuan Undang-undang ini baru berlaku terhadap objek pajak yang digunakan dalam rangka Kontrak Karya dan Kontrak Bagi Hasil dalam bidang penambangan minyak dan gas bumi serta dalam bidang penambangan lainnya yang perijainya ditandatangani sejak berlakunya Undang-undang ini, yaitu tanggal 1 Januari 1986, sedangkan untuk Kontrak Karya dan Kontrak Bagi Hasil yang telah ada tetap berlaku ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Kontrak Karya dan Kontrak Bagi Hasil tersebut.

Pasal 31

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 3312

Ayat (1)

Perbuatan atau tindakan sebagaimana dimaksud dalam ayat ini yang dilakukan dengan sengaja merupakan tindak pidana kejahatan, karena itu diancam dengan pidana yang lebih berat.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan bukan wajib pajak dalam ayat ini yaitu pejabat yang tugas pekerjaannya berkaitan langsung atau ada hubungannya dengan objek pajak ataupun pihak lainnya.

Ayat (3)

Untuk mencegah terjadinya pengulangan tindak pidana perpajakan maka bagi mereka yang melakukan lagi tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sebelum lewat 1 (satu) tahun sejak selesai menjatani sebagian atau seluruh pidana penjara yang dijatuhkan atau sejak dibayarnya denda, dikenakan pidana lebih berat, ialah 2 (dua) kali lipat dari ancaman pidana sebagaimana dimaksud dalam ayat (1).

Pasal 26

Penyimpangan terhadap ketentuan Pasal 78 Kitab Undang-undang Hukum Pidana dimaksudkan untuk menyesuaikan dengan kewajiban menyimpan dokumen perpajakan yang lamanya sepuluh tahun.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Cukup jelas.

UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 12 TAHUN 1994
TENTANG
PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG
NOMOR 12 TAHUN 1985
TENTANG PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
PRESIDEN INDONESIA

Menimbang:

- a. bahwa pelaksanaan pembangunan nasional telah menghasilkan perkembangan yang pesat dalam kehidupan nasional, khususnya di bidang perekonomian, termasuk berkembangnya bentuk-bentuk dan praktik penyelenggaraan kegiatan usaha yang belum tertampung dalam Undang-Undang Perpajakan yang sekarang berlaku;
- b. bahwa dalam usaha untuk selalu menjaga agar perkembangan perekonomian sebagai tersebut di atas dapat berjalan sesuai dengan kebijakan pembangunan yang bertumpu pada Trilogi pembangunan sebagaimana diamanatkan dalam garis-garis Besar Haluan Negara, dan sering dengan itu dapat diciptakan kepastian hukum yang berkaitan dengan aspek perpajakan bagi bentuk-bentuk dan praktik penyelenggaraan kegiatan usaha yang terus berkembang, diperlukan langkah-langkah penyesuaian yang memadai terhadap berbagai undang-undang perpajakan yang telah ada;
- c. bahwa untuk mewujudkan hal tersebut dipandang perlu mengubah beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan,

Mengingat:

1. Pasal 5 Ayat (1), Pasal 20 ayat (1) Pasal 23 (2) Undang-Undang Dasar 1945;
2. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Tahun 1983 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3262) sebagaimana telah diubah

- dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1994 (Lembaran Negara Tahun 1994 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3566);
3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3312).

Dengan Persetujuan

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA

MEMUTUSKAN:

Menetapkan:

UNDANG-UNDANG TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 12 TAHUN 1985 TENTANG PAJAK BUMI DAN BANGUNAN.

Pasal 1

Merubah beberapa ketentuan dalam Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 3 ayat (3) dan ayat (4) diubah, sehingga Pasal 3 seluruhnya menjadi berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 3

(1) Objek pajak yang tidak dikenakan pajak Bumi dan Bangunan adalah objek pajak yang:

- 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, peniggalan 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 perwakilan oleh organisasi internasional yang ditentukan oleh menteri keuangan.
- (2) Objek pajak yang digunakan oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan, penentuan pengenaan pajaknya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
- (3) Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp 8.000.000,00 (delapan juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.
- (4) Penyesuaian besarnya Nilai Jual Objek Pajak tidak kena pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan oleh Menteri Keuangan."

2. Ketentuan Pasal 17 dihapus.
3. Ketentuan Pasal 23 diubah sehingga Pasal 23 seluruhnya menjadi berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 23

Terhadap hal-hal yang tidak diatur secara khusus dalam Undang-undang ini, berlaku ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1994 (Lembaran Negara Tahun 1994 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3566) serta peraturan perundang-undangan lainnya."

4. Ketentuan Pasal 27 dihapus.

Pasal II

Dengan Berlakunya Undang-undang ini, peraturan pelaksanaan yang telah ada di bidang pajak bumi dan bangunan berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dan belum diatur dengan peraturan pelaksanaan yang baru berdasarkan undang-undang ini.

Undang-undang ini dapat disebut "Undang-Undang Perubahan Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan".

Pasal IV

Undang-undang ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 1995

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Undang-undang ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Disahkan di Jakarta

pada tanggal 9 Nopember 1994

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

ttd

SOEHARTO

Diundangkan di Jakarta

pada tanggal 9 Nopember 1994

MENTERI SEKRETARIS NEGARA

REPUBLIK INDONESIA

ttd

MOERDIONO

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 1994

NOMOR 62

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan objek pajak dalam ayat ini adalah objek pajak yang dimiliki/dikuasai/digunakan oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dalam menyelenggarakan pemerintahan.

Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak negara yang sebagian besar penerimanya merupakan pendapatan daerah yang antara lain dipergunakan untuk penyediaan fasilitas yang juga dinikmati oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

Mengenai bumi dan/atau bangunan milik perorangan dan/atau badan yang digunakan oleh negara, kewajiban perpajakannya tergantung pada perjanjian yang diadakan.

Ayat (3)

Untuk setiap Wajib Pajak diberikan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebesar Rp 8.000.000,00 (delapan juta rupiah).

Apabila seorang wajib pajak mempunyai beberapa objek pajak, yang diberikan nilai jual objek pajak tidak kena pajak hanya salah satu objek pajak yang nilainya terbesar, sedangkan objek pajak lainnya tetap dikenakan secara penuh tanpa dikurangi Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak.

Contoh:

1. Seorang wajib pajak hanya mempunyai objek pajak berupa bumi dengan nilai sebagai berikut:

- Nilai Jual Objek Pajak Bumi Rp 3.000.000,00
- Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak Rp 8.000.000,00

Karena Nilai Jual Objek Pajak berada di bawah Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak, maka objek pajak tersebut tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan.

2. Seorang wajib pajak mempunyai dua Objek Pajak berupa bumi dan bangunan masing-masing di Desa A dan Desa B dengan nilai sebagai berikut:

a. Desa A

- Nilai Jual Objek Pajak Bumi = Rp 8.000.000,00
- Nilai Jual Objek Pajak Bangunan = Rp 5.000.000,00

Nilai jual objek pajak untuk perhitungan pajak:

- Nilai Jual Objek Pajak Bumi = Rp 8.000.000,00
- Nilai Jual Objek Pajak Bangunan = Rp 5.000.000,00
- Nilai jual objek Pajak sebagai dasar Pengenaan Pajak = Rp 13.000.000,00
- Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak = Rp 8.000.000,00
- Nilai Jual Objek Pajak untuk Penghitungan Pajak = Rp 5.000.000,00

b. Desa B

- Nilai Jual Objek Pajak Bumi = Rp 5.000.000,00
- Nilai Jual Objek Pajak Bangunan = Rp 3.000.000,00

Nilai jual objek pajak untuk perhitungan pajak:

- Nilai Jual Objek Pajak Bumi = Rp 5.000.000,00
- Nilai Jual Objek Pajak Bangunan = Rp 3.000.000,00
- Nilai jual objek Pajak sebagai dasar Pengenaan Pajak = Rp 8.000.000,00
- Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak = Rp 0,00
- Nilai Jual Objek Pajak untuk Penghitungan Pajak = Rp 8.000.000,00

Untuk Objek Pajak di Desa B, tidak diberikan nilai jual objek pajak tidak Kena Pajak sebesar Rp 8.000.000,00 (delapan juta rupiah), karena nilai jual objek pajak tidak kena pajak telah diberikan untuk Objek Pajak yang berada di Desa A.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan objek pajak dalam ayat ini adalah objek pajak yang dimiliki/dikuasai/digunakan oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dalam menyelenggarakan pemerintahan.

Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak negara yang sebagian besar penerimanya merupakan pendapatan daerah yang antara lain dipergunakan untuk penyediaan fasilitas yang juga dinikmati oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

Mengenai bumi dan/atau bangunan milik perorangan dan/atau badan yang digunakan oleh negara, kewajiban perpajakannya tergantung pada perjanjian yang diadakan.

Ayat (3)

Untuk setiap Wajib Pajak diberikan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebesar Rp 8.000.000,00 (delapan juta rupiah).

Apabila seorang wajib pajak mempunyai beberapa objek pajak, yang diberikan nilai jual objek pajak tidak kena pajak hanya salah satu objek pajak yang nilainya terbesar, sedangkan objek pajak lainnya tetap dikenakan secara penuh tanpa dikurangi Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak.

Contoh:

1. Seorang wajib pajak hanya mempunyai objek pajak berupa bumi dengan nilai sebagai berikut:
 - Nilai Jual Objek Pajak Bumi Rp 3.000.000,00
 - Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak Rp 8.000.000,00
 Karena Nilai Jual Objek Pajak berada di bawah Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak, maka objek pajak tersebut tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan.
2. Seorang wajib pajak mempunyai dua Objek Pajak berupa bumi dan bangunan masing-masing di Desa A dan Desa B dengan nilai sebagai berikut:

a. Desa A

- Nilai Jual Objek Pajak Bumi = Rp 8.000.000,00
- Nilai Jual Objek Pajak Bangunan = Rp 5.000.000,00

Nilai jual objek pajak untuk perhitungan pajak:

- Nilai Jual Objek Pajak Bumi = Rp 8.000.000,00
- Nilai Jual Objek Pajak Bangunan = Rp 5.000.000,00 (+)
- Nilai jual objek Pajak sebagai dasar Pengenaan Pajak = Rp 13.000.000,00
- Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak = Rp 8.000.000,00 (-)
- Nilai Jual Objek Pajak untuk Penghitungan Pajak = Rp 5.000.000,00

b. Desa B

- Nilai Jual Objek Pajak Bumi = Rp 5.000.000,00
- Nilai Jual Objek Pajak Bangunan = Rp 3.000.000,00

Nilai jual objek pajak untuk perhitungan pajak:

- Nilai Jual Objek Pajak Bumi = Rp 5.000.000,00
- Nilai Jual Objek Pajak Bangunan = Rp 3.000.000,00 (-)
- Nilai jual objek Pajak sebagai dasar Pengenaan Pajak = Rp 8.000.000,00
- Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak = Rp 0,00 (-)
- Nilai Jual Objek Pajak untuk Penghitungan Pajak = Rp 8.000.000,00

Untuk Objek Pajak di Desa B, tidak diberikan nilai jual objek pajak tidak Kena Pajak sebesar Rp 8.000.000,00 (delapan juta rupiah), karena nilai jual objek pajak tidak kena pajak telah diberikan untuk Objek Pajak yang berada di Desa A.

dan bangunan pada satu Desa C dengan nilai jual sebagai berikut:

- a. **Objek I**
- Nilai Jual Objek Pajak Bumi = Rp 4.000.000,00
 - Nilai Jual Objek Pajak Bangunan = Rp 2.000.000,00
- Nilai jual objek pajak untuk perhitungan pajak:
- Nilai Jual Objek Pajak Bumi = Rp 4.000.000,00
 - Nilai Jual Objek Pajak Bangunan = Rp 2.000.000,00 (+)
 - Nilai jual objek Pajak sebagai dasar Pengenaan Pajak = Rp 6.000.000,00
 - Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak = Rp 8.000.000,00
- Karena Nilai Jual Objek Pajak berada di bawah Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak, maka objek pajak tersebut tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan.
- b. **Objek II**
- Nilai Jual Objek Pajak Bumi = Rp 4.000.000,00
 - Nilai Jual Objek Pajak Bangunan = Rp 1.000.000,00
- Nilai jual objek pajak untuk perhitungan pajak:
- Nilai Jual Objek Pajak Bumi = Rp 4.000.000,00
 - Nilai Jual Objek Pajak Bangunan = Rp 1.000.000,00 (+)
 - Nilai jual objek Pajak sebagai dasar Pengenaan Pajak = Rp 5.000.000,00
 - Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak = Rp 0,00
 - Nilai Jual Objek Pajak untuk Penghitungan Pajak = Rp 5.000.000,00

Ayat (4)

Berdasarkan ketentuan ini Menteri Keuangan diberikan wewenang untuk mengubah besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud pada Ayat (3) dengan mempertimbangkan perkembangan ekonomi dan moneter serta pertimbangan harga umum objek pajak setiap tahunnya.

Angka 2

Dengan dihapuskannya Pasal 17, Ketentuan Banding Pajak Bumi dan Bangunan mengikut ketentuan Pasal 27 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1994 (Lembaran Negara Tahun 1994 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3566).

Angka 3

Pasal 23

Yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan lainnya adalah antara lain Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1959 tentang Penagihan Pajak Negara Dengan Surat Paksa.

Angka 4

Cukup jelas

Pasal II

Cukup jelas

Pasal III

Cukup jelas

Pasal IV

Cukup jelas



TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 3569