

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

1. Pengertian Pajak

Menurut Rochmat Soemitro dalam buku Pengantar Singkat Hukum Pajak, Pajak adalah iuran rakyat kepada negara berdasarkan undang-undang yang dapat dipaksakan dengan tidak mendapat jasa imbal (kontra prestasi) secara langsung yang dapat ditunjukkan dan digunakan untuk pembiayaan umum.⁵

Pajak merupakan gejala masyarakat, artinya pajak hanya ada didalam masyarakat. Masyarakat terdiri dari individu, individu mempunyai hidup sendiri dan kepentingan sendiri, yang dapat dibedakan dari masyarakat dan kepentingan masyarakat.

2. Ciri-ciri yang melekat pada pengertian Pajak

DR. Soeparman menyebutkan ciri-ciri pajak yang tersimpul dari berbagai definisi:⁶

- a. Pajak suatu peralihan kekayaan dari orang atau badan pemerintah.
- b. Pajak dipungut berdasarkan/dengan kekuatan undang-undang serta aturan pelaksanaannya sehingga dapat dipaksakan.
- c. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan dalam kontaprestasi langsung secara individual yang diberikan oleh pemerintah.
- d. Pemungutan pajak dilakukan oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah.

⁵Mardiasmo, 2011, *Perpajakan edisi revisi*, Yogyakarta, Andi Yogyakarta, hlm 1.

⁶Erly Suandy, 2000, *Hukum Pajak*, Yogyakarta, Salemba Empat, hlm 8.

- e. Pajak diperuntukan bagi pengeluaran pemerintah apabila dari pendapatan masih terdapat surplus maka dipergunakan untuk membiayai *public investment*.
- f. Pajak dipergunakan sebagai alat untuk mencapai tujuan tertentu dari pemerintah.
- g. Pajak dapat dipungut secara langsung maupun tidak langsung.

1. Fungsi Pajak

Fungsi pajak terdiri dari dua jenis:⁷

- a. Fungsi *budgetair/financial* yaitu memasukan uang sebanyak-banyaknya kedalam kas negara dengan tujuan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara
- b. Fungsi *regulerend*/fungsi ditujukan untuk mengatur pajak yang digunakan sebagai alat dalam mengatur masyarakat secara umum baik dibidang ekonomi, sosial, maupun politik dengan tujuan tertentu. Pajak digunakan sebagai alat dalam mencapai tujuan yang dapat dilihat dalam contoh sebagai berikut:
 - 1) Pemberian insentif pajak (misalnya *tax holiday*, penyusutan dipercepat) dalam rangka meningkatkan investasi yang ada didalam negeri maupun investasi asing.
 - 2) Pengenaan pajak ekspor untuk produk-produk tertentu yang mana untuk memenuhi kebutuhan dalam negeri.
 - 3) Pengenaan bea masuk dan pajak penjualan barang mewah.

⁷ Mardiasmo, *Loc. Cit.* hlm 1.

2. Syarat Pemungutan Pajak

a. Syarat Keadilan (Pemungutan pajak harus adil)

Sesuai dengan cita-cita hukum yakni mencapai keadilan yang mana undang-undang dan pelaksanaan pemungutan pajak harus adil dalam undang-undang diantaranya menegakan pajak secara umum yang disesuaikan dengan kemampuan masing-masing pihak. Sedangkan adil dalam pelaksanaannya yaitu dengan memberikan hak kepada wajib pajak untuk mengajukan keberatan, penundaan dalam pembayaran dan mengajukan banding kepada majelis pertimbangan pajak.

b. Syarat Yuridis (pemungutan harus berdasarkan undang-undang)

Undang-undang Dasar 1945 Pasal 23 ayat (2) merupakan dasar pajak di Indonesia. Hal ini memberikan jaminan hukum yang adil bagi masyarakat maupun negara.

c. Syarat Ekonomi (tidak mengganggu perekonomian)

Dalam hal ini pemungutan pajak dilarang untuk mengganggu kelancaran kegiatan produksi maupun perdagangan sehingga menimbulkan kelesuan ekonomi di lingkungan masyarakat.

d. Syarat Finansil (pemungutan pajak harus efisien)

Berdasarkan fungsi badgetair gaya pemungutan pajak harus ditekan sehingga lebih rendah dari hasil pemungutannya.

e. Sistem Pemungutan Pajak Harus Sederhana

Dalam hal ini sistem dalam pemungutan pajak harus sederhana guna memudahkan dan mendorong masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya.⁸

3. Kedudukan Hukum Pajak

Menurut Prof. Dr. Rochmat Soenitro., S.H dalam buku perpajakan, hukum mempunyai kedudukan diantara hukum-hukum sebagai berikut:

a. Hukum perdata mengatur antara satu individu dengan individu lainnya.

Hal ini dapatlah kita pahami bahwa kebanyakan hukum pajak mencari dasar kemungkinan dalam pemungutan atas kejadian-kejadian, keadaan-keadaan, dan perbuatan-perbuatan hukum dalam lingkungan perdata seperti pendapatan, kekayaan, perjanjian penyerahan, dan pemindahan hak karena warisan, dll.

b. Hukum Publik mengatur hubungan antara masyarakat dengan pemerintah. Hukum ini dapat dirincikan sebagai berikut:

- 1) Hukum Tata Negara
- 2) Hukum Tata Usaha (Hukum Administratif)
- 3) Hukum Pajak
- 4) Hukum Pidana

⁸ *Ibid*, hlm 2.

Dengan demikian kedudukan hukum pajak merupakan bagian dari hukum publik.⁹

6. Asas Pemungutan Pajak

Dalam buku *An Inquiry Into The Nature And Causes Of The Wealth Of Nations* menyebutkan mengenai asas-asas pemungutan pajak yang dikenal dengan nama *The Four Cannons* atau *The Four Maxims* dengan penjelasan sebagai berikut:¹⁰

- a. *Equality* dalam keadaan yang sama wajib pajak harus diperlakukan sama dan dalam keadaan berbeda wajib pajak harus diperlakukan berbeda.
- b. *Certainty* bahwa pajak yang dibayar oleh wajib pajak harus konkrit dan tidak mengenal kompromi (*not arbitrary*).
- c. *Convince Of Payment* artinya bahwa pajak harusnya dipungut ketika yang paling baik bagi seorang wajib pajak yaitu saat efisiennya saat diterimanya penghasilan atau keuntungan yang dikenakan pajak.
- d. *Economic Of Collections* bahwa pemungutan pajak harus dilakukan dengan cara sehemat mungkin dan efektif jangan sampai dalam hal ini biaya pemungutan pajak lebih besar dari penerimaan pajak itu sendiri.

7. Tata Cara Pemungutan Pajak

Pemungutan pajak dapat dilakukan berdasarkan 3 stelsel:

- a. Riil Stelsel (Sistem nyata)

⁹ *Ibid*, hlm 4.

¹⁰ Erly Suandy, *Op.Cit*, hlm 19.

Menurut stelsel nyata pengenaan pajak pada dasarnya dilihat kepada objeknya (penghasilan yang nyata), sehingga pemungutan baru dapat dilakukan akhir tahun pajak yaitu setelah penghasilan yang sesungguhnya dapat diketahui. Stelsel nyata memiliki kelebihan dan kekurangan. Kelebihannya adalah pajak yang dikenakan lebih realistis dengan cara dipungut sesuai dengan besarnya pajak yang sesungguhnya terutang karena pemungutan pajak dilakukan pasca tutup buku, sehingga penghasilan yang sesungguhnya telah diketahui sedangkan kelemahannya pajak baru dapat dikenakan pada akhir periode ketika penghasilan riil diketahui padahal pemerintah membutuhkan penerimaan pajak ini untuk membiayai jalanya pemerintahan itu sendiri.

b. Fiktif Stelsel (sistem anggapan)

Menurut sistem anggapan, pengenaan pajak berdasarkan anggapan berbagai macam pikiran tergantung peraturan perpajakan yang berlaku. Anggapan tersebut dapat berupa anggaran pendapatan tahun berjalan yang dapat diasumsikan penghasilan tahun pajak berjalan sama dengan penghasilan pajak tahun lalu.

Adapun kelemahan pada sistem anggapan ini adalah besarnya pajak yang dipungut belum tentu sesuai dengan besarnya pajak yang sesungguhnya terutang dikarenakan pemungutan pajak dilakukan berdasarkan dari suatu anggapan tidak pada penghasilan semestinya, sedangkan kelebihannya pemungutan pajak ini dapat dilaksanakan di awal tahun pajak karena pemerintah mempunyai asumsi penerimaan pajak tidak

hanya pada akhir tahun saja untuk membiayai pengeluaran dalam jangka waktu sepanjang tahun dan tidak hanya pada akhir tahun saja.

c. Stelsel Campuran (sistem campuran)

Sistem ini merupakan kombinasi antara sistem nyata dan sistem anggapan. Pada awal tahun pajak atau periode pajak perhitungan pajak menggunakan sistem anggapan dan pada akhir tahun pajak dihitung kembali berdasarkan sistem nyata.

Kelemahan dalam sistem ini adalah adanya tambahan pekerjaan administrasi dalam perhitungan pajak yang dilakukan sebanyak dua kali yaitu pada awal dan akhir tahun pajak. Kelebihannya adalah pemungutan pajak bisa dihitung berdasarkan suatu anggapan, kemudian pada akhir tahun, besarnya pajak disesuaikan dengan keadaan yang sebenarnya. Jika menurut kenyataan lebih besar menurut anggapan, maka wajib pajak harus menambah. Sebaliknya jika lebih kecil kelebihannya dapat diminta kembali.¹¹

8. Sistem Pemungutan Pajak

- a. *Official Assesment System* adalah suatu pemungutan yang di dalamnya memberikan kewenangan terhadap pemerintah untuk menentukan besarnya pajak terutang oleh wajib pajak. Cirinya wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada fiskus, seorang wajib pajak bersifat pasif dan utang pajak timbul ketika sudah dikeluarkannya surat ketetapan pajak oleh lembaga yang berwenang (fiskus).

¹¹ *Ibid*, hlm 24.

- b. *Self Assessment System* merupakan suatu pemungutan pajak yang memberikan wewenang kepada seorang wajib pajak untuk menentukan besar kecilnya nilai pajak terutang. Cirinya wewenang untuk memberikan nilai terutang pajak pada diri sendiri, wajib pajak bersifat aktif mulai dari menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri tentang pajak terutang, dan lembaga yang berwenang (fiskus) bersifat pasif artinya fiskus hanya mengawasi serta tidak ikut campur dalam penilaian pajak.
- c. *With Holding System* ini merupakan suatu sistem pemungutan pajak yang diberikan kepada pihak ketiga (bukan fiskus dan bukan wajib pajak yang bersangkutan) untuk dapat menentukan besar kecilnya nilai pajak yang terutang oleh seorang wajib pajak. Cirinya wewenang menentukan nilai terutang pajak dilakukan oleh pihak ketiga tidak pada fiskus maupun seorang wajib pajak.¹²

9. Jenis Pajak

Dalam hal ini lembaga pemungutan pajak di Indonesia menyebutkan bahwa terdapat 2 jenis pajak, yaitu:¹³

- a. Pajak Pusat

Pajak pusat adalah pajak-pajak yang dikelola oleh pemerintah pusat. Jadi segala pengadministrasian yang berkaitan dengan pajak pusat dilaksanakan di kantor pelayanan pajak (KPP) atau kantor pelayanan penyuluhan dan

¹² Mardiasmo, *Op.Cit*, hlm 7.

¹³ Kementerian Keuangan Direktorat Jenderal Pajak Direktorat Penyuluhan Pelayanan dan Hubungan Masyarakat, 2011 Buku Panduan Hak dan Kewajiban Pajak, Jakarta, Direktorat Jenderal Pajak, hlm 4.

konsultasi perpajakan (KP2KP), kantor wilayah direktorat jenderal pajak dan di kantor pusat yang dalam pengawasan direktorat pajak.

b. Pajak Daerah

Pajak daerah merupakan pajak yang dikelola oleh pemerintah daerah naik di tingkat provinsi maupun kabupaten dan kota. Pengadministrasian yang berhubungan dengan pajak daerah dilaksanakan di kantor dinas pendapatan daerah atau kantor pajak daerah yang sejenisnya di bawah pengawasan pemerintah daerah setempat.

Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 2 ayat (1) tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pajak-pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah baik di tingkat provinsi maupun kabupaten kota sebagai berikut:

1) Pajak Provinsi meliputi:

- a) Pajak kendaraan bermotor
- b) Pajak bahan bakar kendaraan bermotor
- c) Bea balik nama kendaraan bermotor
- d) Pajak air perumahan
- e) Pajak rokok

2) Pajak Kabupaten/atau Kota meliputi:

- a) Pajak Hotel
- b) Pajak Restoran
- c) Pajak Hiburan
- d) Pajak Reklame

- e) Pajak Penerangan Jalan
- f) Pajak Bukan Mineral dan Batuan
- g) Pajak Parkir
- h) Pajak Air Tanah
- i) Pajak Sarang Burung Walet
- j) Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan
- k) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Pembangunan

10. Pajak daerah

Pajak daerah adalah iuran wajib yang dilakukan oleh pribadi atau badan kepala daerah tanpa imbalan secara langsung yang seimbang, dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku digunakan untuk penyelenggaraan pemerintah, dan pembangunan daerah. Dalam penyelenggaraannya berprinsip pada :¹⁴

- a) Digunakan asas desentralisasi, dekonsentrasi, dan tugas pembantuan.
- b) Penyelenggaraan asas desentralisasi secara utuh dan kongrit dilaksanakan didalam lingkup daerah kabupaten maupun kota.
- c) Asas tugas pembantuan dapat dilaksanakan didaerah provinsi, daerah kabupaten maupun kota.

11. Pajak Bumi dan Bangunan

Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan menurut Undang-Undang ialah suatu iuran yang dikenakan terhadap pemilik, pemegang kekuasaan, penyewa

¹⁴ Sugianto, 2007, *Pajak dan Retribusi Daerah*, Jakarta, Grasindo, hlm 2.

yang muncul karna adanya keuntungan dan/atau kedudukan sosial ekonomi bagi seseorang atau badan yang memperoleh manfaat dari padanya.

Jika dilihat dari sifatnya, Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak yang bersifat kebendaan. Artinya besaran pajak terutang ditentukan dari keadaan objek yaitu bumi dan/atau bangunan.¹⁵ Sedangkan keadaan subjeknya tidak ikut menentukan besarnya barang. Dalam hal ini bumi disini adalah termasuk permukaan bumi dan tubuh bumi yang berada dibawahnya. Sedangkan bangunan adalah kontruksi teknik yang ditanam atau diletakan secara tetap pada tanah maupun perairan yang digunakan sebagai tempat tinggal atau tempat usaha.

a. Contoh objek bumi:

- 1) Sawah.
- 2) Ladang.
- 3) Kebun.
- 4) Tanah.
- 5) Pekarangan.
- 6) Tambang.

b. Contoh objek bangunan:

- 1) Rumah tinggal.
- 2) Bangunan usaha.
- 3) Gedung bertingkat.
- 4) Pusat perbelanjaan.

¹⁵ <https://www.online-pajak.com/pajak-bumi-dan-bangunan>. Diakses senin, 21 Januari 2019, pukul 20.23 WIB.

- 5) Pagar mewah.
- 6) Kolam renang.
- 7) Jalan tol.

12. Pendapatan Asli Daerah

Halim menyebutkan bahwa pendapatan asli daerah (PAD) adalah penerimaan yang diperoleh daerah dari sumber-sumber dalam lingkup wilayah sendiri yang dipungut berdasarkan peraturan daerah yang berlaku di daerah tersebut.¹⁶ Sektor pendapatan daerah mempunyai peran yang vital karena melalui sektor ini dapat dilihat dan menjadi tolak ukur sejauh mana daerah tersebut mampu membiayai jalannya kegiatan pemerintah beserta pembangunan yang di daerah itu sendiri. Disini daerah dituntut untuk berperan aktif dalam mengoptimalkan dan menghimpun penerimaan pendapatan daerahnya. Hal tersebut menjadi upaya untuk menggali dalam pendanaan otonomi daerah sebagai terwujudnya asas desentralisasi. Ketentuan diatas jelas bahwa pendapatan asli daerah (PAD) bersumber dari pajak dan retribusi daerah serta hasil usaha dalam lingkup daerah tersebut.

Pajak daerah merupakan suatu jenis pajak yang dipungut oleh lembaga yang berwenang dibawah pengawasan pemerintah daerah yang digunakan untuk membiayai jalannya pemerintahan daerah. menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pajak daerah yang selanjutnya disebut suatu kontribusi wajib pada daerah yang terutang oleh wajib pajak perorangan maupun badan usaha yang bersifat

¹⁶ Halim Abdul, 2007. *Akuntansi Sektor Publik, Akuntansi Keuangan Daerah*, Yogyakarta: Salemba, hlm 94.

memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapat prestasi secara langsung (imbalan) dan digunakan untuk kepentingan umum daerah.

Dalam hal ini pajak daerah mempunyai ciri-ciri bahwa pajak daerah berasal dari pajak negara yang diserahkan kepada daerah sebagai pajak daerah yang mana penyerahannya berdasarkan Undang-Undang, pajak daerah dipungut oleh lembaga berwenang dalam pengawasan pemerintah daerah berdasarkan kekuatan Undang-Undang dan peraturan hukum lainnya yang berlaku, hasil pemungutan daerah dipergunakan untuk membiayai jalannya pelayanan daerah dan pengeluaran daerah sebagai hukum politik.

13. Hambatan Pemungutan Pajak

Adapun hambatan dalam pemungutan pajak:¹⁷

- a. Perlawanan pasif, masyarakat lebih condong bersifat pasif atau bisa diartikan enggan untuk membayar pajak yang disebabkan antara lain:
 - 1) Perkembangan intelektual dan moral di kalangan masyarakat
 - 2) Sistem perpajakan yang ada (mungkin) sulit dipahami oleh masyarakat
 - 3) Sistem kontrol tidak dapat dilakukan (mungkin) dengan baik
- b. Perlawanan aktif, perlawanan aktif meliputi segala usaha dan perbuatan yang secara langsung ditunjukkan kepada fiskus dengan tujuan menghindari pajak. Adapun berbagai bentuknya:

¹⁷ Kementerian Keuangan Direktorat Jenderal Pajak Direktorat Penyuluhan Pelayanan dan Hubungan Masyarakat, 2011 Buku Panduan Hak dan Kewajiban Pajak, Jakarta, Direktorat Jenderal Pajak, hlm 8

- 1) *Tax avoidance*, ini merupakan suatu usaha dalam meringankan beban pajak dengan tidak melanggar Undang-Undang yang berlaku.
- 2) *Tax evasion*, dalam hal ini adalah usaha untuk meringankan suatu beban pajak dengan cara melanggar aturan-aturan yang berlaku (penggelapan pajak). Nin Yasmine Lisasih dalam artikelnya all about law menyebutkan bahwa kendala yang terjadi dalam pemungutan pajak secara umum baik pajak pusat maupun pajak daerah, seringkali terdapat kendala yang menghambat jalannya pemungutan pajak.

14. Proses Peralihan PBB-P2

- a. Peraturan Daerah, sebagai dasar hukum pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, pemerintah daerah terlebih dahulu mengedepankan dan menetapkan peraturan daerah. Sesuai Pasal 95 ayat (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 sekurang-kurangnya perda tersebut mengatur tentang:
 - 1) Nama, objek dan subjek PPB-P2
 - 2) Dasar pengenaan, tarif dan cara penghitungan PBB-P2
 - 3) Wilayah pemungutan
 - 4) Masa pajak
 - 5) Penetapan
 - 6) Tata cara pembayaran dan penagihan
 - 7) Kadaluwarsa
 - 8) Sanksi administratif dan
 - 9) Tanggal mulai berlakunya

15. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan

- a. Subjek pajak dalam pajak bumi dan bangunan adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan atau memperoleh manfaat atas bumi, dan atau memiliki, menguasai, dan atau memperoleh manfaat atas bangunan. Dengan demikian, tanda pembayaran/ pelunasan pajak bukan merupakan bukti kepemilikan hak.
- b. Subjek pajak sebagaimana dimaksud dalam nomor 1 yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi wajib pajak.
- c. Dalam hal atas suatu objek pajak belum jelas diketahui wajib pajaknya. Direktur Jendral Pajak dapat menetapkan subjek pajak sebagaimana dimaksud dalam nomor 1 sebagai Wajib Pajak.

Dengan ini dapat memberikan kewenangan kepada Dirjen Pajak untuk menentukan subjek wajib pajak, jika suatu objek pajak belum jelas wajib pajaknya. Contohnya :

- 1) Subjek pajak X memanfaatkan atau menggunakan bumi dan atau bangunan milik Y bukan karena sesuatu hak berdasarkan undang-undang atau bukan karena perjanjian, maka X yang memanfaatkan/ menggunakan bumi dan atau bangunan ditetapkan sebagai Wajib Pajak.
- 2) Suatu objek pajak yang statusnya masih dalam sengketa pemilikan di pengadilan, maka orang atau badan yang memanfaatkan/ menggunakan objek pajak tersebut ditetapkan sebagai Wajib Pajak.

- 3) Subjek pajak dalam waktu yang lama berada diluar 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. Penunjukan sebagai Wajib Pajak oleh Dirjen Pajak bukan merupakan bukti pemilikan hak.
- d. Subjek pajak yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam no. (3) dapat menjelaskan secara tertulis kepada Direktur Jendral Pajak bahwa ia bukan wajib Pajak terhadap objek pajak yang dimaksud.
- e. Jika dalam keterangan yang diajukan oleh Wajib Pajak dalam no. (d) disetujui , maka Direktur Jendral Pajak membatalkan penetapan sebagai Wajib Pajak sebagaimana dalam no. (c) dalam jangka waktu satu bulan sejak diterimanya surat keterangan dimaksud.
- f. Jika keterangan yang diajukan itu tidak disetujui, maka Direktur Jendral Pajak mengeluarkan surat keputusan penolakan dengan disertai alasan-alasannya yang bersifat kongrit.
- g. Apabila Direktur Jendral Pajak belum memberikan keputusan dalam jangka waktu sebulan sejak tanggal diterimanya keterangan berdasar di no (d), maka telah dianggap disetujui sesuai dengan keterangan yang diajukan.
- h. Dan apabila dalam jangka waktu 1(satu) bulan sejak tanggal diterimanya keterangan dari Wajib Pajak dari pihak Diretur Jendral Pajak belum memberikan keputusan, maka dengan secara sistematis ditetapkan sebagai

Wajib Pajak gugur dengan sendirinya dan berhak mendapatkan keputusan pencabutan penetapan sebagai Wajib Pajak.¹⁸

Jadi wajib pajak merupakan pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atau bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas suatu bangunan.

16. Objek Pajak dan Objek Tidak Kena Pajak PBB

Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan perkotaan dipungut atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan. Namun terkecuali bahwa kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Beberapa pengertian bangunan yang termasuk dalam suatu objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan:

- 1) jalan lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemenya, yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut.
- 2) Jalan tol;
- 3) Kolam renang
- 4) Pagar mewah
- 5) Tempat olahraga
- 6) Taman mewah
- 7) Tempat pemampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak, dan

¹⁸ Mardiasmo, *Op.cit.* Hlm 368.

8) Menara

Objek pajak yang tidak dikenakan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan adalah objek pajak yang:

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

17. Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan

Dasar hukum Pajak Bumi dan Bangunan, antara lain:¹⁹

- a. Undang-undang No. 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

¹⁹ Agung, Mulyo 2011, Perpajakan Indonesia Seri PPN dan PPnBM Teori dan Aplikasi, Jakarta, Mitra Wacana Media. Hlm 10.

- b. Peraturan Pemerintah Nomor 46 tahun 2000 tentang Penetapan Besarnya Nilai jual Kena Pajak untuk Penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan.
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2000 tentang Pembagian Hasil Penerimaan PBB antara Pemerintah Pusat dan Daerah.
- d. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 523/KMK.04/1998 tentang Klasifikasi dan Besarnya NJOP sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.
- e. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 201/KMK.04/2000 tentang Penetapan Besarnya Nilailual objek Pajak Tidak Kena Pajak.
- f. Keputusan. Direktur Jenderal Pajak Nomor 04/PJ.6/ 1998 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, Pendataan, dan Penilaian Obyek dan Subyek PBB dalam rangka Pembentukan dzin atau Pemeliharaan Basis Data SISMIOP.
- g. Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor 16/PJ.6/1998 tentang Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.
- h. Petunjuk Pelaksanaan Iainnya.

18. Asas Pajak Bumi dan Bangunan

- a. Memberikan kemudahan dan kesederhanaan.
- b. Adanya kepastian hukum.
- c. Mudah dimengerti dan adil.
- d. Menghindari pajak berganda.²⁰

²⁰ Mardiasmo, *Op.cit.* Hlm 363.