

# **ANALISIS PERHITUNGAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN PERORANGAN PADA DINAS PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN BENGKALIS**

**Oleh : Dariana dan Fadli Agus**

## **ABSTRAK**

*Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana jenis pajak lainnya merupakan salah satu sumber penerimaan negara yang sangat penting artinya dalam menunjang kelancaran pembangunan nasional. Penulis melakukan penelitian pada Unit Pelayanan Teknis Pajak Bumi dan Bangunan Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bengkalis, dengan maksud dan tujuan ingin mengetahui Perhitungan Pajak Bumi Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Perorangan.*

*Metode analisis yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah metode deskriptif dan kualitatif. Metode deskriptif merupakan suatu bentuk pengumpulan data yang bertujuan menggambarkan, memaparkan suatu keadaan atau suatu masalah yang ada di perusahaan, dimana data yang diambil dianalisis kebenarannya dalam hal ini adalah Unit Pelayanan Teknis Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan. Metode kualitatif yaitu metode yang berdasarkan riset yang bersifat deskriptif.*

*Hasil Penelitian menunjukkan pada dasarnya Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bengkalis sesuai yang tercantum dalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Hal ini bisa dilihat pertama pada dasar pengenaan PBB yaitu NJOP, Penetapan NJOP telah ditetapkan oleh Bupati sesuai dengan Perda Nomor 02 Tahun 2013 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.*

*Perhitungan PBB juga telah sesuai dengan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Hal ini bisa selanjutnya bisa dilihat pada penetapan tarif yang ditetapkan dalam Perda Nomor 02 Tahun 2013 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.*

***Kata Kunci: Perhitungan, Pajak Bumi dan Bangunan, Dispenda***

## **A. Latar Belakang Masalah**

Dinas Pendapatan Daerah merupakan unsur pelaksana otonomi daerah yang dipimpin oleh seorang kepala yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Bupati melalui Sekretaris Daerah.<sup>1</sup>

Dinas Pendapatan Daerah memiliki tugas yaitu membantu Bupati melaksanakan urusan Pemerintah Daerah berdasarkan asas otonomi dan tugas pembantuan dibidang Pendapatan Daerah dan menyelenggarakan fungsi sesuai dengan yang telah ditetapkan.

Salah satu fungsi dan tugas pokok Dinas Pendapatan Daerah ialah melaksanakan pengalihan PBB-P2 maka Dinas Pendapatan daerah melakukan penataan struktur organisasi dengan penambahan fungsi pengelolaan PBB P2 yaitu Unit Pelaksana Teknis Pajak Bumi Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

Unit Pelaksana Teknis Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (UPT PBB P2) merupakan Pelaksana Teknis untuk melaksanakan sebagian tugas pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bengkalis yang melaksanakan kegiatan Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, Unit Pelaksana Teknis Pajak Bumi dan Bangunan dipimpin oleh kepala UPT PBB yang berada dibawah Dinas Pendapatan Daerah.<sup>2</sup>

Pajak merupakan salah satu sumber pembiayaan pembangunan nasional dalam rangka peningkatan kesejahteraan masyarakat. Berkaitan dengan hal tersebut pentingnya pengelolaan pajak tersebut menjadi prioritas bagi pemerintah. Ada berbagai jenis pajak yang dikenakan kepada masyarakat, namun dari beberapa diantaranya Pajak Bumi dan Bangunan merupakan jenis-jenis pajak sangat potensial

---

<sup>1</sup>Pemerintah Kabupaten Bengkalis. 2014. *Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bengkalis*. (Online) <http://www.bengkaliskab.go.id> diakses 07 November 2014)

<sup>2</sup>Peraturan Bupati Bengkalis Nomor 14 Tahun 2014 tentang *Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Unit Pelaksana Teknis Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bengkalis*. h.2

dan strategis sebagai sumber penghasilan Negara dalam rangka membiayai penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan.

Salah satu aspek penunjang dalam keberhasilan pencapaian tujuan pembangunan nasional selain dari aspek sumber daya manusia, sumber daya alam, dan sumber daya lainnya adalah ketersediaan dana pembangunan baik yang diperoleh dari sumber-sumber pajak maupun non pajak. Penghasilan dari sumber pajak meliputi berbagai sektor perpajakan antara lain diperoleh dari Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu faktor pemasukan bagi Negara yang cukup potensial dan kontribusi terhadap pendapatan negara jika dibandingkan dengan sektor pajak lainnya sangat besar. Strategisnya Pajak Bumi dan Bangunan tersebut tidak lain karena objeknya meliputi seluruh bumi dan bangunan yang berada dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI).

Menurut Undang Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan.<sup>3</sup>

Penerimaan negara yang berasal dari pajak sebagaimana telah ditetapkan oleh undang-undang sudah menjadi kewajiban bagi seluruh masyarakat Indonesia. Pentingnya pajak tersebut terutama untuk pembiayaan pembangunan, hal ini tidak lain karena warga negara sebagai manusia biasa selain mempunyai kebutuhan sehari-hari berupa sandang dan pangan, juga membutuhkan sarana dan prasarana, seperti jalan untuk transportasi, taman untuk hiburan atau rekreasi, bahkan keinginan merasakan aman dan terlindung. Sarana dan prasarana berupa fasilitas umum tersebut untuk ketersediaannya hanya pemerintahlah yang bertanggung jawab untuk memenuhinya.

---

<sup>3</sup>Undang undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009, tentang *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*

Penerapan Pajak Bumi dan Bangunan, seperti halnya pajak lain nya juga mengalami perubahan perubahan yang disesuaikan dengan perkembangan yang terjadi di Indonesia.

Perubahan perubahan yang dilakukan pada dasarnya adalah penyederhanaan dari peraturan yang satu ke peraturan yang lainnya. Penyederhanaan beberapa jenis pemungutan atas tanah dan bangunan, diatur dalam :<sup>4</sup>

- a. Ordinasi Pajak Rumah Tangga 1908
- b. Ordinasi Verponding Indonesia 1923
- c. Ordinasi Verponding 1928
- d. Ordinasi Pajak Kekayaan 1923
- e. Pasal 14 huruf j, k, dan l Undang-Undang No. 11 Tahun 1957 Tentang Peraturan Umum Pajak Daerah.
- f. Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No.11 Tahun 1959 Tentang Pajak Hasil Bumi (IPEDA) dan peraturan perundang-undangan lainnya sepanjang mengenai tanah dan bangunan, tidak berlaku lagi dan diganti dengan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan salah satu pajak yang dikelola oleh pemerintah pusat, namun didalam pasal 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah disebutkan jenis pajak kabupaten/kota antara lain adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, maka dengan ada nya Undang-undang tersebut dapat disimpulkan bahwa PBB akan menjadi Pajak Daerah Kabupaten/Kota.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup>Rimsky K. Judisseno, *Perpajakan*, Edisi Revisi; (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2004) h. 144

<sup>5</sup>Amin Isnanto, *Standar Pengajaran Pajak Bumi dan Bangunan*, (Yogyakarta : Bahari Press, 2014) h. 4

Latar belakang PBB menjadi pajak daerah berlakunya Undang-undang 23 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan kedua atau Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah dan Undang-undang Nomor 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, maka penyelenggaraan pemerintah daerah dilakukan dengan memberikan kewenangan yang seluas-luasnya, disertai dengan pemberian hak dan kewajiban menyelenggarakan otonomi daerah dalam kesatuan sistem penyelenggaraan pemerintahan negara.<sup>6</sup>

Pajak adalah salah satu alat untuk dapat meredistribusi pendapatan dengan cara memungut pajak yang lebih besar bagi warga yang berpendapatan tinggi dan memungut pajak yang lebih rendah bagi warga yang berpendapatan kecil.

Namun setelah PBB menjadi Pajak Daerah per 1 Januari 2014, banyak masyarakat atau wajib pajak yang belum mengetahui bagaimana mekanisme penerbitan hingga perhitungan PBB. Maka berkaitan dengan hal tersebut peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul :Analisis Perhitungan Pajak Bumi Dan BangunanPerdesaan Dan Perkotaan Perorangan Pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bengkalis.

## **B. Permasalahan**

### **1. Identifikasi Masalah**

Analisis Perhitungan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Perorangan dari latar belakang diatas dapat diidentifikasi sebagai berikut :

- a. Mekanisme penerbitan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bengkalis telah sesuai dengan Standar Operasional Prosedur.

---

<sup>6</sup>Ibid hal . 4

- b. Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bengkalis sesuai dengan Undang-undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

## **2. Batasan Masalah**

Untuk lebih terarah dan tercapainya tujuan penelitian ini, maka perlu untuk penulis memberikan batasan masalah yang akan penulis bahas dalam penelitian ini yaitu tentang Analisis Perhitungan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Perorangan Pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bengkalis Tahun 2014 dan 2015.

## **3. Perumusan Masalah**

Dalam rangka memfokuskan pembahasan, maka penulis akan merumuskan permasalahan yang akan diangkat dalam penelitian ini sebagai berikut :

- a. Bagaimana mekanisme penerbitan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bengkalis?
- b. Bagaimana Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bengkalis?

## **C. Hipotesis**

Hipotesis merupakan hasil proses rasional yang berbentuk pertanyaan tentang karakteristik populasi. Hipotesis juga merupakan jawaban sementara terhadap masalah yang masih bersifat praduga karena masih harus dibuktikan kebenarannya. Dalam penelitian ini penulis merumuskan hipotesis bahwa :

1. Mekanisme penerbitan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bengkalis telah sesuai dengan Peraturan dan Standar Operasional Prosedur Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan.

2. Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bengkalis sesuai pada yang tercantum dalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

#### **D. Defenisi Operasional Variabel**

Untuk mempermudah pemahaman serta menghindari terjadinya salah pengertian dan interprestasi dalam penulisan proposal ini, maka berikut ini adalah definisi dari variabel-variabel yang terdapat dalam judul penelitian ini:

1. Pajak

Pajak adalah iuran tidak mendapat jasa timbale (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan digunakan untuk membayar pengeluaran-pengeluaran umum.<sup>7</sup>

2. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Pajak atas bumi dan bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi, atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan.<sup>8</sup>

#### **E. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian**

Kegunaan hasil penelitian baik secara teoritis maupun secara praktis adalah sebagai berikut :

1. Kegunaan secara teoritis

Dapat memberikan pemahaman, penyebarluasan sekaligus pengembangan ilmu perpajakan. Sehingga masyarakat khususnya yang

---

<sup>7</sup>Supramono dan Theresia Woro Damayanti “ *Perpajakan Indonesia*”(Yogyakarta : Andi Publisher, 2010) h. 2

<sup>8</sup>Peraturan Daerah Kabupaten Bengkalis Nomor 02 Tahun 2013 tentang *Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan*. h.4

wajib pajak dapat mengetahui mekanisme penerbitan pajak bumi dan bangunan

2. Kegunaan secara praktis

- a. Untuk menambah khasanah ilmu pengetahuan yang bersifat empiris khususnya yang berkaitan dengan Pajak Bumi dan Bangunan.
- b. Sebagai bahan pertimbangan bagi pihak lain yang akan melakukan penelitian selanjutnya.

## **TINJAUAN PUSTAKA**

### **A. Pajak**

#### **1. Pengertian Pajak**

Secara umum pajak dapat diartikan sebagai pungutan yang dilakukan oleh pemerintah berdasarkan oleh peraturan perundang-undangan yang hasilnya digunakan untuk pembiayaan pengeluaran umum pemerintah yang balas jasanya tidak langsung dirasakan oleh rakyat.

Pajak merupakan sumber penerimaan negara yang sangat penting dalam menopang pembiayaan pembangunan yang bersumber dari dalam negeri. Besar kecilnya pajak akan menentukan kapasitas anggaran negara dalam membiayai pengeluaran negara, baik untuk pembiayaan pembangunan maupun untuk pembiayaan rutin.<sup>9</sup>

Menurut Mangkoesoebroto (1998:181) pajak adalah suatu pungutan yang merupakan hak prerogatif pemerintah, pungutan tersebut didasarkan pada undang-undang, pemungutannya dapat dipaksakan kepada subjek pajak untuk mana tidak ada balas jasa yang langsung dapat ditunjukkan penggunaannya. Dari definisi tersebut, dapat disimpulkan bahwa yang berhak memungut pajak adalah

---

<sup>9</sup>Timbul Hamonangan Simanjuntak, et.al “*Dimensi Ekonomi Perpajakan dalam Pembangunan Ekonomi*” (Jakarta : Penebar Swadaya Grup, 2012) h.9



negara (Pemerintah). Pajak dipungut berdasarkan undang-undang dan aturan pelaksanaannya, yang dapat dipaksakan kepada subjek pajak. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual dari pemerintah.<sup>10</sup>

Defenisi lain Pajak adalah sebagian harta kekayaan rakyat (swasta) yang berdasarkan undang-undang, wajib diberikan oleh rakyat kepada negara tanpa mendapat kontra prestasi secara individual dan langsung dari negara, serta bukan merupakan penalti, yang berfungsi :<sup>11</sup>

- i. sebagai dana untuk penyelenggaraan negara, dan sisanya, jika ada, digunakan untuk pembangunan.
- ii. sebagai instrument/alat untuk mengatur kehidupan social ekonomi masyarakat.

Pajak Menurut Pasal 1 angka 1 UU No.28 th 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemamakmuran rakyat.<sup>12</sup>

Dari Pengertian Pajak tersebut, dapat disimpulkan bahwa pajak memiliki unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Pembayaran pajak harus berdasarkan undang-undang serta aturan pelaksanaannya.
- b. Sifatnya dapat dipaksakan. Hal ini berarti pelanggaran atas aturan perpajakan akan berakibat adanya sanksi.
- c. Tidak ada kontra prestasi atau jasa timbal dari negara yang dapat dirasakan langsung oleh pembayar pajak

---

<sup>10</sup>*Ibid*, h. 9

<sup>11</sup> Muda Markus, “*Perpajakan Indonesia Suatu Pengantar*” (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2005). h. 1

<sup>12</sup> Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2007 tentang *Perubahan Ketiga Atas Undang-undnag no 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan*. h.2

- d. Pemungutan pajak dilakukan oleh negara baik pusat maupun daerah (tidak boleh dilakukan oleh swasta yang orientasinya adalah keuntungan).
- e. Pajak digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran pemerintah (rutin dan pembangunan) bagi kepentingan umum.

## **2. Macam-macam Pajak**

Pajak dapat dibagi dua golongan, yaitu :

- 1. Pajak langsung ialah pajak yang harus dipikul sendiri oleh si wajib pajak dan tidak dilimpahkan kepada orang lain.

Misalnya : pajak seorang pengusaha dibayar dari pendapatan atau labanya sendiri sehingga pada dasarnya pajak ini tidak menaikkan harga barang yang diproduksi oleh pengusaha itu. Contoh pajak langsung : pajak penghasilan, pajak kekayaan, pajak rumah tangga, pajak perseroan, pajak bumi dan bangunan dan sebagainya.

- 2. Pajak tidak langsung ialah pajak yang dibayar oleh si wajib pajak tetapi oleh wajib pajak ini dibebankan kepada orang lain yang membeli barang-barang yang dihasilkan olehnya. Pajak ini akhirnya dapat menaikkan harga, karena dibebankan kepada pembeli dan karena itu hanya dibayar kalau terjadi transaksi yang menimbulkan pajak tersebut.

Misalnya : pajak penjualan, pajak pembangunan, bea materai, bea balik nama dan sebagainya.

### **B. Pajak Daerah**

Pajak daerah adalah pajak yang di kelola oleh pemerintah daerah dan hasil di pergunakan untuk membiayai pengeluaran rutin dan pembangunan daerah (APBD). Pajak adalah iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang yang dapat di paksakan

berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di gunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan daerah.

Menurut Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pajak adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yng bersifat memaksa berdasarkan Undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.<sup>13</sup>

#### Jenis-jenis Pajak Daerah<sup>14</sup>

1. Jenis Pajak Provinsi terdiri atas :
  - a. Pajak Kendaraan Bermotor
  - b. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor
  - c. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor
  - d. Pajak Air Permukaan; dan
  - e. Pajak Rokok
2. Jenis Pajak Kabupaten Kota terdiri atas:
  - a. Pajak Hotel
  - b. Pajak Restoran
  - c. Pajak Hiburan
  - d. Pajak Reklame
  - e. Pajak Penerangan Jalan
  - f. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan
  - g. Pajak Parkir
  - h. Pajak Air Tanah
  - i. Pajak Sarang Burung Walet
  - j. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan; dan
  - k. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

---

<sup>13</sup>Undang undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009, *tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. h.3

<sup>14</sup>*Ibid*, h.11-12

### **C. Dasar Hukum Pajak Daerah**

Dasar hukum yang digunakan dalam Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah :

1. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
2. Peraturan Daerah Kabupaten Bengkalis Nomor 11 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah
3. Peraturan Daerah Kabupaten Bengkalis Nomor 02 Tahun 2013 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan
4. Peraturan Bupati Bengkalis Nomor 55 Tahun 2013 Tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan
5. Peraturan Bupati Bengkalis Nomor 14 Tahun 2014 Tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Unit Pelaksana Teknis Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bengkalis
6. Peraturan Bupati Bengkalis Nomor 43 Tahun 2014 Tentang Standar Operasional Prosedur Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kabupaten Bengkalis

### **D. Pajak Bumi Dan Bangunan**

#### **1. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan**

Pajak Bumi dan Bangunan adalah Pajak atas bumi dan bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi, atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan.<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup>Peraturan Daerah Kabupaten Bengkalis Nomor 02 Tahun 2013 Tentang *Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan*. h.4

Pengertian PBB adalah iuran yang dikenakan terhadap pemilik, pemegang kekuasaan, penyewa dan yang memperoleh manfaat dari bumi dan atau bangunan. Pengertian Bumi disini adalah termasuk permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Bumi menunjuk pada permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Indonesia. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakan secara tetap pada tanah dan atau perairan dan digunakan sebagai tempat tinggal atau tempat berusaha.

Dari peranan di atas, dapat disimpulkan bahwa pengertian PBB adalah iuran yang dikenakan terhadap orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak, memiliki, menguasai dan memperoleh manfaat dari bumi dan bangunan.

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Perdesaan dan Perkotaan adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

## **2. Sejarah Pajak Bumi dan Bangunan**

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang saat ini dikenal oleh masyarakat luas sebagai pajak atas pemilikan dan pemanfaatan bumi dan bangunan di Indonesia merupakan perubahan atas berbagai jenis pajak atas bumi (dan juga bangunan) yang sebelum tahun 1986 diberlakukan Indonesia. Dalam sejarah panjang bangsa Indonesia, pajak atas bumi dapat dikatakan sebagai jenis pungutan (pajak) yang paling tua.

Sejarah perkembangan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terjadi menjadi tiga bagian yaitu masa kerajaan, masa penjajahan dan masa setelah kemerdekaan. Pada

masa kerajaan Hindu berkuasa di Nusantara dikenal dengan nama *drwyahaji*, dimasa penjajahan dikenal sebagai Land Rent.<sup>16</sup>

Pada masa kemerdekaan, terhadap tanah yang tunduk pada hukum adat telah dipungut pajak berdasarkan undang-undang nomor 11 Prp Tahun 1959 dan terhadap tanah yang tunduk pada hukum barat dipungut berdasarkan Ordonansi Verponding Indonesia 1923, dan Ordonansi Verponding 1928. Disamping 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.

Pada tahun 1994 pelaksanaan pembangunan nasional telah menghasilkan perkembangan yang pesat dalam kehidupan nasional, khususnya dibidang perekonomian, termasuk berkembangnya bentuk-bentuk dan praktek penyelenggaraan kegiatan usaha yang belum tertampung dalam undang-undang perpajakan yang berlaku, maka diterbitkan Undang-undang No 12 Tahun 1985 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan dengan pokok pokok perubahan tersebut antara lain sebagai berikut:<sup>17</sup>

1. Untuk lebih memberikan keadilan dalam pengenaan pajak, diatur ketentuan mengenai besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak Untuk setiap Wajib Pajak.
2. Memperjelas ketentuan mengenai upaya banding ke badan peradilan pajak.

Sistem Administrasi PBB adalah SISMIOP ( Sistem Informasi Manajemen Objek Pajak). Adanya perpaduan data atribut dan data spasial. Sehingga data dalam bentuk basis data yang nantinya menjadi basis data dalam pencetakan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang), namun juga sistem ini terkoneksi dengan Sistem Informasi Geografi.

---

<sup>16</sup>Amin Isnanto, *Standar Pengajaran Pajak Bumi dan Bangunan*, (Yogyakarta : Bahari Press, 2014) h.1

<sup>17</sup>*Ibid*, h. 3

### **3. Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan**

Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan setelah menjadi Pajak Daerah adalah Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

### **4. Objek Pajak**

Objek PBB adalah bumi dan atau bangunan, permukaan bumi, tanah (perairan) dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Sedangkan bangunan yang juga dijadikan objek PBB adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan atau perairan.

Pengertian Bumi yang menjadi Objek Pajak adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten/kota.

Pengertian bangunan yang menjadi objek PBB adalah Jalan lingkungan yang terletak dalam suatu komplek suatu bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya, dan lain-lain.

### **5. Objek Pajak Yang Tidak Kena Pajak**

Objek PBB yang tidak dikenakan PBB yaitu objek pajak yang digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan, digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu.

Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah pengembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani oleh suatu hak, digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsultan berdasarkan asas perlakuan timbal balik, digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh menteri keuangan atau Perwakilan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 148/PMK.07/2010 Tentang Badan atau Perwakilan Lembaga Internasional yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

## **6. Subjek Pajak dan Wajib Pajak**

Subjek PBB adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan atau memperoleh manfaat atas bumi, dan atau memiliki, menguasai, dan atau memperoleh manfaat atas bangunan. Selanjutnya dapat dirinci, bahwa yang dimaksud subjek pajak sebagaimana dimaksudkan diatas adalah terdiri dari orang atau badan yang:

- A. Memiliki atau mempunyai hak atas bumi dan atau bangunan:
  - a. Memiliki atau mempunyai hak atas bumi (tanah) saja;
  - b. Memiliki atau mempunyai hak atas bangunan saja; dan
  - c. Memiliki atau mempunyai hak atas bumi (tanah dan bangunan).
- B. Menguasai bumi dan atau bangunan:
  - a. Menguasai bumi (tanah) saja;
  - b. Menguasai bangunan saja; dan
  - c. Menguasai bumi (tanah) dan bangunan;
- C. Memperoleh manfaat atas bumi dan atau bangunan:
  - a. Memperoleh manfaat atas bumi (tanah) saja;
  - b. Memperoleh manfaat atas bangunan saja; dan
  - c. Memperoleh manfaat atas bumi (tanah) dan bangunan

Berdasarkan rincian diatas, dapat disimpulkan bahwa subjek PBB adalah Pemilik, Pemegang kekuasaan, Penyewa atau sebagainya.

Dapat disimpulkan bahwa subyek Pajak Bumi dan Bangunan adalah orang atau badan yang secara jelas dan nyata mempunyai suatu hak bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan misalnya : Pemilik, Penyewa, Pemegang Kuasa. Jadi subyek pajaklah yang menjadi wajib pajak yang berkewajiban untuk membayar pajaknya.



## **7. Dasar Pengenaan PBB**

Dasar pengenaan PBB adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual-beli yang terjadi secara wajar, dan bila tidak terdapat jual-beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti. NJOP ditetapkan setiap tiga tahun oleh Menteri Keuangan, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun sesuai perkembangan daerahnya. Penetapan besarnya NJOP dilakukan oleh Kepala Daerah.

## **8. Mekanisme Penerbitan PBB**

Pelaksanaan pembentukan basis data Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP) Pajak Bumi dan Bangunan dilakukan melalui kegiatan :

### **1. Pendaftaran Objek Pajak**

Pendaftaran dilakukan oleh subjek pajak dengan cara mengambil, mengisi, dan mengembalikannya Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP)

### **2. Pendataan Objek Pajak**

Pendataan objek dan subjek Pajak Bumi dan Bangunan dapat dilakukan dengan alternatif :<sup>18</sup>

- a. Penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP,
- b. Identifikasi Objek Pajak,
- c. Verifikasi data Objek Pajak,
- d. Pengukuran bidang objek pajak.

### **3. Penilaian Objek Pajak**

Penilaian Objek pajak dapat dilakukan secara individual maupun massal dengan pendekatan yang telah ditentukan.

---

<sup>18</sup> Muhammad Rusjdi, *PBB, BPHTB, & Bea Materai*, (Jakarta : Indeks, 2008) h. 52

Hasil penilaian objek pajak digunakan sebagai dasar penentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).<sup>19</sup>

Tata cara pengajuan Permohonan, harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

1. Mengisi SPOP
2. Bukti Pendukung yang perlu dilampirkan :
  - A. Fotokopi Salah satu bukti
    - a) Sertifikat
    - b) Akta Jual Beli
    - c) Surat Perjanjian Sewa Menyewa
    - d) Dokumen lainnya.
  - B. Fotokopi salah satu surat bangunan antara lain :
    - a) IMB
    - b) IPB
    - c) Dokumen Lainnya
3. Dokumen yang dihasilkan
  - A. Bukti Penerimaan Surat
  - B. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang.

#### **9. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)**

Nilai Jual Objek Pajak Tidak kena pajak NJOPTKP adalah batas NJOP atas bumi dan/atau Bangunan yang tidak kena pajak. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 67/PMK.03/2011 Tentang Penyesuaian Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak PBB yang mulai berlaku 1 Januari 2012 pada pasal 2 ayat (2) dijelaskan NJOPTKP untuk setiap wajib pajak ditetapkan paling tinggi sebesar Rp. 24.000.000,- (dua puluh empat juta rupiah).<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup>*Ibid*, h. 53

<sup>20</sup>Amin Isnanto, *Standar Pengajuan Pajak Bumi dan Bangunan*, (Yogyakarta : Bahari Press, 2014) h.11

Menurut Undang-undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan Paling rendah Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) untuk setiap wajib pajak.

## **10. Tarif Pajak**

Tarif Pajak yang dikenakan atas Objek Pajak menurut undang-undang pajak Daerah dan Retribusi Daerah ditetapkan paling tinggi 0.3 % (nol koma tiga persen) selanjutnya tarif pajak bumi dan bangunan ditentukan oleh Peraturan Daerah.

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Bengkalis Nomor 02 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi Bangunan Perkotaan dan Perdesaan Tarif ditetapkan sebesar :<sup>21</sup>

1. 0,1 % (Nol Koma Satu Persen) untuk NJOP Sampai dengan Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)
2. 0,2 % (Nol Koma Dua Persen) untuk NJOP diatas Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)

## **11. Rumus Perhitungan PBB**

Sebelum masuk kedalam perhitungan pajak, terlebih dahulu kita harus mengetahui apa yang dimaksud dengan beberapa istilah berikut:<sup>22</sup>

1. Tarif Pajak
  - a. 0,1 % (Nol Koma Satu Persen) untuk NJOP Sampai dengan Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)
  - b. 0,2 % (Nol Koma Dua Persen) untuk NJOP diatas Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)

---

<sup>21</sup>Peraturan Daerah Kabupaten Bengkalis Nomor 02 Tahun 2013 Tentang *Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan*. h.8

<sup>22</sup>Amin Isnanto, *Standar Pengajuan Pajak Bumi dan Bangunan*, (Yogyakarta : Bahari Press, 2014) h.13

## 2. Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP)

NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Apabila tidak terdapat transaksi secara wajar, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP Pengganti.

## 3. Nilai Jual Kena Pajak (NJKP)

Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) adalah nilai jual yang digunakan sebagai dasar penghitungan pajak, yaitu suatu persentase tertentu dari nilai jual sebenarnya

## 4. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)

Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak NJOPTKP adalah batas minimal NJOP yang menurut ketentuan UU tidak dikenakan pajak. Besarnya NJOPTKP untuk setiap daerah kabupaten/kota, ditetapkan oleh Kepala Kanwil Ditjen Pajak atas nama Menteri Keuangan berdasarkan pendapat Pemda setempat

Rumus Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan adalah hasil perkalian antara tarif PBB dan NJKP.<sup>23</sup>

$$\text{PBB} = \text{Tarif} \times \text{NJKP}$$

Menurut Undang-undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah besaran pokok Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang terhutang dihitung dengan cara mengalikan tarif dengan dasar pengenaan pajak (NJOP) setelah dikurangi Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak.

$$\text{PBB} = \text{Tarif} \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})$$

---

<sup>23</sup>*Ibid*, h. 13

## **12. Tata Cara Pendaftaran Objek Pajak Baru**

Pendaftaran objek PBB dilakukan oleh subjek pajak dengan cara mengambil dan mengisi formulir SPOP secara jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani dan dikembalikan ke Kantor Pelayanan Pajak yang bersangkutan atau tempat yang ditunjuk untuk pengambilan dan pengembalian SPOP dengan dilampiri bukti-bukti pendukung seperti :<sup>24</sup>

- a. sketsa/denah objek pajak;
- b. fotokopi KTP dan NPWP;
- c. fotokopi sertifikat tanah;
- d. fotokopi akta jual beli;
- e. atau bukti pendukung lainnya.

### **Pendataan Objek dan Subjek PBB**

Pendataan dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Pajak dengan menggunakan formulir SPOP dan dilakukan sekurangkurangnya untuk satu wilayah administrasi desa/kelurahan.

Pendataan dapat dilakukan dengan cara:

- a. Penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP:  
Dapat dilaksanakan pada daerah/wilayah yang pada umumnya belum/tidak mempunyai peta, daerah terpencil atau potensi PBB relatif kecil.
- b. Identifikasi Objek Pajak  
Dapat dilaksanakan pada daerah/wilayah yang sudah mempunyai peta garis/ peta foto yang dapat menentukan posisi relatif OP tetapi tidak mempunyai data administrasi PBB tiga tahun terakhir secara lengkap.

---

<sup>24</sup>Peraturan Bupati Bengkalis Nomor 43 Tahun 2014 Tentang *Standar Operasional Prosedur Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kabupaten Bengkalis* h. 3

c. Verifikasi Objek Pajak

Dapat dilaksanakan pada daerah/wilayah yang sudah mempunyai peta garis/peta foto yang dapat menentukan posisi relatif OP dan mempunyai data administrasi PBB tiga tahun terakhir secara lengkap.

d. Pengukuran Bidang Objek Pajak

Dapat dilaksanakan pada daerah/wilayah yang hanya mempunyai sket peta desa/kelurahan dan atau peta garis/peta foto tetapi belum dapat digunakan untuk menentukan posisi relatif OP.

e. Pembayaran PBB

Setelah wajib pajak menerima ketetapan pajak dengan mendapatkan SPPT, maka wajib pajak harus menyelesaikan pembayaran kewajiban pajak terutangnya kepada daerah sebelum jatuh tempo pembayaran dan penyeteroran yang sudah ditentukan berakhir.<sup>25</sup>

Dalam pembayaran PBB-P2, wajib pajak dapat melakukan pembayaran dengan cara sebagai berikut :

a. Pembayaran melalui Petugas Pemungut

Petugas Pemungut adalah pihak yang memverifikasi dan mencocokkan data SPPT dengan data DHKP serta memberikan Tanda Terima Sementara (TTS) kepada WP.

b. Pembayaran melalui Tempat Pembayaran yang Ditunjuk

Petugas ditempat Pembayaran merupakan pihak yang memverifikasi dan memberikan stempel lunas pada STTS, menyiapkan daftar realisasi, menyetor uang pembayaran PBB ke rekening kas daerah dibank, serta membuat buku penerimaan dan penyeteroran.

c. Pembayaran melalui Tempat Pembayaran Elektronik

---

<sup>25</sup>Direktorat Jendral Perimbangan Keuangan, *Pedoman Umum Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan*, ( Kementrian Keuangan Republik Indonesia: 2014) h. 55

Tempat Pembayaran Elektronik (TPE) adalah tempat pembayaran yang disediakan oleh penyedia jaringan yang bekerja sama dengan pemda dan secara otomatis tersambung dengan sistem pada Tempat Pembayaran. TPE dapat berupa Ajungan Tunai Mandiri (ATM), *Short Messaging Services* (SMS), ataupun internet.

### **13. Penagihan PBB**

Penagihan merupakan tindakan agar wajib pajak melunasi utang pajak dengan melakukan teguran, memperingatkan, melaksanakan penagihan seketika dan sekaligus, memberitahukan Surat Paksa, mengusulkan Pencegahan, melaksanakan penyitaan, melakukan penyanderaan dan menjual barang sitaan melalui pelelangan.

### **E. Pajak Menurut Pandangan Islam**

Pajak dalam istilah bahasa Arab, pajak dikenal dengan nama Adh-Dharibah atau bisa juga disebut Al-Maks, yang artinya adalah ; “Pungutan yang ditarik dari rakyat oleh para penarik pajak.

Menurut imam al-Ghazali dan imam al-Juwaini, pajak ialah apa yang diwajibkan oleh penguasa (pemerintahan muslim) kepada orang-orang kaya dengan menarik dari mereka apa yang dipandang dapat mencukupi (kebutuhan Negara dan masyarakat secara umum, ketika tidak ada kas di dalam baitul mal.<sup>26</sup>

#### **1. Jenis Pajak atau adh-Dharibah diantaranya adalah :**

- a. al-Jizyah (upeti yang harus dibayarkan ahli kitab kepada pemerintahan Islam)
- b. al-Kharaj (pajak bumi yang dimiliki oleh negara Islam)
- c. al-‘Usyur (bea cukai bagi para pedagang non muslim yang masuk ke negara Islam)

---

<sup>26</sup>Bisa karna terbiasa. 2014. *Hukum Pajak Dalam Fiqih Islam, Bagaimana Kaum Muslimin Menyikapinya?*. (Online) (<https://aslibumiayu.net>) diakses 30 July 2014)

## **2. Al-Kharaj (pajak bumi yang dimiliki oleh negara Islam)**

Kharaj (الْخَرَجُ) dalam islam Imam Ibnu Qudamah rahimahullah dalam kitabnya Al-Mughni (4/186-121) menjelaskan bahwa bumi/tanah kaum muslimin terbagi menjadi dua macam.

- a. Tanah yang diperoleh kaum muslimin dari kaum kafir tanpa peperangan, seperti yang terjadi di Madinah, Yaman dan semisalnya. Maka bagi orang yang memiliki tanah tersebut akan terkena pajak kharaj/pajak bumi sampai mereka masuk Islam, dan ini hukumnya adalah seperti hukum jizyah, sehingga pajak yang berlaku pada tanah seperti ini berlaku hanya terhadap mereka yang masih kafir saja.
- b. Tanah yang diperoleh kaum muslimin dari kaum kafir dengan peperangan, sehingga penduduk asli kafir terusir dan tidak memiliki tanah tersebut, dan jadilah tanah tersebut wakaf untuk kaum muslimin (apabila tanah itu tidak dibagi-bagi untuk kaum muslimin). Bagi penduduk asli yang kafir maupun orang muslim yang hendak tinggal atau mengolah tanah tersebut, diharuskan membayar sewa tanah itu karena sesungguhnya tanah itu adalah wakaf yang tidak bisa dijual dan dimiliki oleh pribadi ; dan ini bukan berarti membayar pajak, melainkan hanya ongkos sewa tanah tersebut.

Jadi, dapat disimpulkan bahwa pajak pada zaman Rasulullah Shallallahu ‘alaihi wa sallam tidak pernah diwajibkan atas kaum muslimin, dan pajak hanya diwajibkan atas orang-orang kafir saja.

### **c. Hukum Pajak Dan Pemungutnya Menurut Islam**

Dalam Islam telah dijelaskan keharaman pajak dengan dalil-dalil yang jelas, baik secara umum atau khusus masalah pajak itu sendiri.



Adapun dalil secara umum, semisal firman Allah.

ذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ

*“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan cara yang batil....”[An-Nisa : 29]*

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **A. Penyajian data**

#### **a. Mekanisme penerbitan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bengkalis**

Pada tanggal 15 September 2009 telah disahkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 sebagai pengganti Undang-undang Nomor 18 Tahun 1997 dan Undang-undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan berlaku secara efektif pada tanggal 1 Januari 2010. Latar belakang dibentuknya Undang-undang 28 Tahun 2009 antara lain untuk memberikan kewenangan yang lebih besar kepada daerah dalam mengatur pajak daerah dan retribusi daerah, meningkatkan akuntabilitas dalam penyediaan layanan dan pemerintahan, memperkuat otonomi daerah, serta memberikan kepastian hukum bagi masyarakat dan dunia usaha.

Pada awalnya PBB-P2 merupakan pajak yang proses administrasinya dilakukan oleh pemerintah pusat sedangkan seluruh penerimaannya dibagikan ke daerah dengan proporsi tertentu. Namun, guna meningkatkan akuntabilitas pengelolaan keuangan daerah, khususnya dari penerimaan PBB, maka paling lambat tanggal 1 Januari 2014 seluruh proses pengelolaan PBB-P2 akan dilakukan pemda.

Sejak tanggal 1 Januari 2010 sampai dengan 31 Desember 2013, selama masa transisi pengalihan PBB-P2 daerah yang telah siap dapat segera melakukan

pemungutan PBB-P2 dengan terlebih dahulu menetapkan Peraturan Daerah (Perda) tentang PBB-P2.

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kabupaten Bengkalis telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah Kabupaten Bengkalis Nomor 02 Tahun 2013 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, Peraturan tersebut telah mengatur berbagai ketentuan yang telah ditetapkan sesuai dengan Pasal 95 ayat (3) UU 29/2009.

Mekanisme penerbitan PBB-P2 Kabupaten Bengkalis pada Dinas Pendapatan Daerah yaitu Unit Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, Untuk Objek Pajak Baru dilakukan dengan penelitian kantor.

Tata Cara pendaftaran hingga penerbitan PBB- P2 Perorangan merupakan suatu kegiatan Subjek Pajak untuk mendaftarkan sendiri Objek Pajaknya pada kantor Unit Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (UPT PBB-P2) dengan cara melengkapi persyaratan sebagai berikut :<sup>27</sup>

1. Mengisi SPOP dengan jelas, benar dan lengkap serta ditanda tangani.
2. Surat Kuasa jika SPOP diisi dan ditandatangani oleh kuasa wajib pajak.
3. Melampirkan bukti pendukung :
  - a. Fotokopi KTP, Kartu Keluarga atau Kartu Identitas lainnya
  - b. Fotokopi salah satu bukti surat tanah, antara lain :
    - 1) Sertifikat;
    - 2) Akta Jual Beli;
    - 3) Surat Perjanjian Sewa Menyewa;
    - 4) Dokumen lainnya.
  - c. Fotokopi salah satu bukti surat bangunan, antara lain :
    - 1) IMB
    - 2) Dokumen lainnya

---

<sup>27</sup>Dokumentasi Unit Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bengkalis.

Prosedur kerja yang dilakukan UPT PBB-P2 untuk menerbitkan SPPT PBB P2 adalah sebagai berikut :<sup>28</sup>

1. Wajib pajak mengajukan permohonan pendaftaran objek pajak baru ke Dinas Pendapatan Daerah melalui UPT PBB-P2.
2. Petugas pelayanan menerima permohonan pendaftaran objek pajak baru kemudian meneliti kelengkapan persyaratannya. Dalam hal berkas permohonan belum lengkap. Berkas permohonan pendaftaran dikembalikan kepada wajib pajak untuk dilengkapi. Dalam hal berkas sudah lengkap, petugas pelayanan akan mencetak Bukti Penerimaan Surat (BPS). BPS akan diserahkan kepada wajib pajak dan berkas permohonan pendaftaran diteruskan kepada fungsi pendataan dan penilaian.
3. Fungsi pendataan dan penilaian menerima berkas permohonan pendaftaran, melakukan verifikasi, menentukan Zona Nilai Tanah (ZNT) dan melakukan pemutakhiran data grafis, kemudian meneruskan berkas permohonan kepada Fungsi Pengelolaan Data dan Informasi.
4. Fungsi Pengelolaan Data dan Informasi melakukan perekaman SPOP/LSPOP secara teliti dan mencetak konsep hukum, kemudian menyampaikan kepada kepala UPT PBB-P2.
5. Kepala UPT PBB-P2 meneliti, menyetujui dan memaraf konsep produk hukum, kemudian menyampaikan kepada Kepala Dinas Pendapatan Daerah. Jika Kepala UPT PBB-P2 tidak menyetujui maka fungsi pengelolaan Data dan Informasi harus memperbaiki konsep produk hukum tersebut.
6. Kepala Dinas mereview, menetapkan dan menandatangani produk hukum.
7. Fungsi pelayanan menyerahkan produk hokum (SPPT) kepada wajib pajak dan melakukan pengarsipan
8. Proses selesai.

---

<sup>28</sup>Wawancara Karyawan Unit Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bengkalis.

Selesai melakukan proses penerbitan untuk Objek Pajak Perorangan yang menghasilkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), SPPT merupakan surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang terutang kepada Wajib Pajak.

#### GAMBAR IV.1

##### Contoh Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang

**SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERUTANG**  
**PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TAHUN 2016**

NOP: 14.08.040.010.002-3425.0  
 LETAK OBJEK PAJAK  
 JL. PRAMUKA GG. KESUMA  
 RT. 003 RW.05  
 SENGGORO  
 BENGKALIS  
 BENGKALIS

NAMA DAN ALAMAT WAJIB PAJAK  
 FADLI AGUS  
 JL. PRAMUKA GG. KESUMA  
 RT. 003 RW.05  
 SENGGORO  
 BENGKALIS  
 BENGKALIS

OBJEK PAJAK	LUAS (M2)	KELAS	NPWP	NPWP BELUM ADA	TOTAL NJOP (Rp)
BUMI	268.75	082			12.900.000
BANGUNAN	49	029			15.190.000
NJOP sebagai dasar pengenaan PBB =					28.090.000
NJOP TKP (NJOP Tidak Kena Pajak) =					10.000.000
NJOP untuk penghitungan PBB =					18.090.000
PBB yang Terhutang = 0,1% x 18.090.000					18.090
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN YANG HARUS DIBAYAR (Rp)					18.090
DELAPAN BELAS RIBU SEMBILAN PULUH RUPIAH					
TGL. JATUH TEMPO : 30 SEP 2016			BENGKALIS, 27 JAN 2016		
TEMPAT PEMBAYARAN : BANK RIAU KEPRI			KEPALA DINAS PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN BENGKALIS H. UMRAN		

Setelah wajib pajak menerima SPPT, maka wajib pajak harus menyelesaikan pembayaran kewajiban pajak terutangnya kepada daerah sebelum jatuh tempo pembayaran yang telah ditetapkan selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh wajib pajak.

Pembayaran PBB-P2 Menurut Peraturan Bupati Bengkulu Nomor 55 Tahun 2013 Tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan, Pajak yang terutang dapat dibayar melalui Bank atau tempat lain yang ditunjuk oleh Bupati, atau melalui petugas pemungut. Wajib pajak menerima STTS sebagai bukti telah melunasi pembayaran PBB dari Bank atau tempat lain yang ditunjuk oleh Bupati.

**Gambar IV.2**  
**Contoh Surat Tanda Terima Setoran**

PEMERINTAH KABUPATEN BENGKALIS  
DINAS PENDAPATAN DAERAH

0047422

**SURAT TANDA TERIMA SETORAN (STTS)**

Tempat Pembayaran : BANK RIAU KEPRI  
Telah menerima pembayaran PBB Th. 2016 dari :  
Nama Wajib Pajak : FADLI AGUS  
Letak Objek Pajak : Kecamatan BENGKALIS  
Desa / Kelurahan : BENGKORONG  
Nomor SPPT (NOP) : 4-08-040-010-002-3425.0  
Sejumlah : Rp. 18.090

Tanggal Jatuh Tempo : 30-09-2016  
Jumlah yang harus dibayar termasuk denda jika pembayaran dilakukan pada bulan ke (setelah tanggal jatuh tempo) :

I	"	XIII	"
II	"	XIV	"
III	"	XV	"
IV	"	XVI	"
V	"	XVII	"
VI	"	XVIII	"
VII	"	XIX	"
VIII	"	XX	"
IX	"	XXI	"
X	"	XXII	"
XI	"	XXIII	"
XII	"	XXIV	"

Tanggal Pembayaran: 28-01-2016 LT: 269  
Jumlah yang dibayar : LB: 49  
Rp. 18.090

Dinas Pendapatan Daerah  
Kepri  
Cap Bank Pos

**b. Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bengkulu**

Pajak Bumi Bangunan yang telah terdaftar dan memiliki Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) selanjutnya dapat dilakukan pembayaran atau pelunasan PBB yang jatuh temponya pada tanggal 30 September setiap tahunnya.

Perhitungan Pajak Bumi Bangunan yang menjadi dasar pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan terdapat dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) berikut contoh kasus perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bengkulu :

*Pada tahun 2016 Fadli Agus memiliki sebidang tanah dan rumah tempat tinggal dengan luas tanah 268,75 M<sup>2</sup> dan luas bangunan 49 M<sup>2</sup>, Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang dikenakan pada Fadli Agus untuk tanah yang*

terletak didaerah tersebut per M2 adalah Rp. 48.000,- untuk NJOP bangunan per meter Rp. 310.000,- dan Fadli Agus juga memperoleh Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) sebesar Rp. 10.000.000,- untuk daerah tersebut.

*Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan untuk Fadli Agus :*

3) *Perhitungan Nilai Jual Objek Pajak*

$$\begin{aligned}
 \text{NJOP Tanah} &= \text{Luas Tanah} \times \text{NJOP/M2} \\
 &= 268,75 \text{ M2} \times \text{Rp. 48.000,-} \\
 &= \text{Rp. 12.900.000,-} \\
 \text{NJOP Bangunan} &= \text{Luas Bangunan} \times \text{NJOP/M2} \\
 &= 49 \text{ M2} \times \text{Rp. 310.000,-} \\
 &= \text{Rp. 15.190.000,-}
 \end{aligned}$$

4) *Nilai Jual Tidak Kena Pajak*

$$\begin{array}{rcl}
 \text{NJOP Tanah} & \text{Rp. 12.900.000,-} & \\
 \text{NJOP Bangunan} & \text{Rp. 15.190.000,- +} & \\
 \hline
 \text{Total NJOP} & & \text{Rp. 28.090.000,-} \\
 \text{NJOPTKP} & & (\text{Rp. 10.000.000,-}) \\
 \hline
 \text{NJOP untuk perhitungan PBB} & & \text{Rp. 18.090.000,-}
 \end{array}$$

5) *Pajak Bumi dan Bangunan yang terhutang*

$$\text{PBB} = \text{Tarif} \times \text{NJKP}$$

$$\begin{aligned}
 \text{PBB} &= 0,1 \% \times \text{Rp. 18.090.000,-} \\
 &= \text{Rp. 18.090,-}
 \end{aligned}$$

*Jadi, Pajak yang harus dibayarkan Fadli Agus Rp. 18.090,-*

6) *Pada tanggal 28 Januari 2016 Fadli Agus melakukan pembayaran untuk*

Tanggal	Rekening	Debet	Kredit
2/28/2015	Kas	Rp. 18.090,-	
	Rek PBB P2 Bengkalis		Rp. 18.090,-

*PBB terhutangnya. Pencatatan Akuntansi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dilakukan pada Dinas Pendapatan Daerah unit Pelayanan Bank Riau<sup>29</sup>*

**Tabel IV.1**  
**Daftar Target dan Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2014 dan 2015**

Tahun	Target Pemkab Bengkalis	Target Jumlah SPPT	Jumlah SPPT	Realisasi	Jumlah SPPT
2014	Rp. 7.000.000.000,-	Rp. 11.308.684.030,-	140.989	Rp. 6.468.839.484,-	92.240
2015	Rp. 7.000.000.000,-	Rp. 11.664.897.875,-	141.443	Rp. 6.655.312.645,-	96.706

Sumber : Data Olahan Peneliti

## **B. Analisis Data**

### **1. Kesesuaian mekanisme penerbitan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bengkalis dengan Peraturan Bupati Nomor 43 Tahun 2014**

Berdasarkan data yang disajikan pada pembahasan sebelumnya, maka dapat dianalisa sebagai berikut : Mekanisme Penerbitan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang dilakukan Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bengkalis telah sesuai dengan Peraturan Bupati Bengkalis Nomor 43 Tahun 2014 Tentang Standar Operasional Prosedur Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kabupaten Bengkalis, Hal ini bisa dilihat dari tata cara pendaftaran, lampiran yang harus di lengkapi wajib pajak hingga prosedur kerja yang diterapkan pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bengkalis tepatnya Unit Pelayanan Teknis Pajak Bumi dan

---

<sup>29</sup>Wawancara Karyawan Unit Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bengkalis.

Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (UPT PBB-P2) , Namun menurut hasil penelitian yang peneliti lakukan bahwa pada Unit Pelayanan Teknis Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (UPT PBB-P2) Jangka waktu penyelesaian penerbitan SPPT untuk perorangan dengan penelitian kantor belum mampu memenuhi Standar Operasional Prosedur yaitu paling lama 1 (satu) hari kerja.

## **2. Kesesuaian perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bengkalis dengan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009**

Berdasarkan data yang disajikan pada pembahasan sebelumnya, maka dapat dianalisa sebagai berikut :

### **1. Penentuan Nilai Jual Objek Pajak**

#### *Perhitungan Nilai Jual Objek Pajak*

$$\begin{aligned}
 NJOP \text{ Tanah} &= \text{Luas Tanah} \times NJOP/M^2 \\
 &= 268,75 \text{ M}^2 \times Rp. 48.000,- \\
 &= Rp. 12.900.000,- \\
 \\ 
 NJOP \text{ Bangunan} &= \text{Luas Bangunan} \times NJOP/M^2 \\
 &= 49 \text{ M}^2 \times Rp. 310.000,- \\
 &= Rp. 15.190.000,-
 \end{aligned}$$

Dasar penetapan besarnya NJOP pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bengkalis ditetapkan tiga tahun sekali, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan wilayah. Penetapan besarnya NJOP dilakukan oleh Bupati, sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 02 Tahun 2013 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. Hal ini telah sesuai dengan Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. NJOP merupakan harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui



perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.

## 2. Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan

*Pajak Bumi dan Bangunan yang terhutang*

$$PBB = \text{Tarif} \times \text{NJKP}$$

$$\begin{aligned} PBB &= 0,1 \% \times \text{Rp. } 18.090.000,- \\ &= \text{Rp. } 18.090,- \end{aligned}$$

Pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bengkalis, penetapan tarif sebagai dasar pengenaan PBB telah sesuai dengan Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, hal ini bisa dilihat pada tarif yang telah ditetapkan pada Peraturan Daerah Nomor 02 Tahun 2013 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagai berikut :

- a. 0,1 % (Nol Koma Satu Persen) untuk NJOP Sampai dengan Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)
- b. 0,2 % (Nol Koma Dua Persen) untuk NJOP diatas Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)

Sedangkan ketentuan pada Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 Tentang

Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan paling tinggi 0,3 %(Nol Koma Tiga Persen) Tarif Pajak ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

## **PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

Kesimpulan di dalam penelitian ini adalah :

1. Mekanisme Penerbitan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang dilakukan Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bengkalis telah sesuai dengan Peraturan Bupati Bengkalis Nomor 43 Tahun 2014 Tentang Standar Operasional Prosedur Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kabupaten Bengkalis, Hal ini bisa dilihat dari tata cara pendaftaran, lampiran yang harus di lengkapi wajib pajak hingga prosedur kerja yang diterapkan pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bengkalis
2. Pada dasarnya Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bengkalis sesuai pada yang tercantum dalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Hal ini bisa dilihat pertama pada dasar pengenaan PBB yaitu NJOP, Penetapan NJOP telah ditetapkan oleh Bupati sesuai dengan Perda Nomor 02 Tahun 2013 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.  
Perhitungan PBB juga telah sesuai dengan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Hal ini bisa selanjutnya bisa dilihat pada penetapan tarif yang ditetapkan dalam Perda Nomor 02 Tahun 2013 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Azuar Juliandi, Irfan, Saprial Manurung. 2014. *Metodologi Penelitian Bisnis Konsep dan Aplikasi*, Medan : Umsu Press
- Heru, Supriyanto. 2011. *Penilaian Properti Tujuan PBB*. Jakarta : PT. INDEKS
- Iskandar. 2009, *Metodologi Penelitian Pendidikan dan Sosial*, Jakarta, GP Press
- Isnanto,Amin. 2014.*Standar Pengajuan Pajak Bumi dan Bangunan*.Yogyakarta :Bahari Press
- Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2002)
- Markus Drs. Muda. 2005. *Perpajakan Indonesia Suatu Pengantar* Jakarta: Gramedia Pustaka Utama
- Prof. Supramono, SE. MBA, DBA & Theresia Woro Damayanti, SE. 2010.*PerpajakanIndonesia*.Yogyakarta : Andi Offset
- Rimsky K. Judisseno. 2004.*Perpajakan*, Edisi Revisi; JAKARTA : Gramedia Pustaka
- Rusjdi. Muhammad.2005. *PBB, BPHTB & Bea Materai*;Indonesia : Indeks
- Simanjuntak .DR. Timbul Hamonangan, SE. MA, et.al. 2012. “*Dimensi Ekonomi Perpajakan dalam pembangunan ekonomi*. Jakarta : UMSU Press
- \_\_\_\_\_*Pedoman Umum Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan*, ( Kementrian Keuangan Republik Indonesia: 2014)
- \_\_\_\_\_*Penilaian Objek Pajak Khusus Pajak Bumi dan Bangunan* oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Bengkalis
- \_\_\_\_\_*Peraturan Bupati Bengkalis Nomor 14 Tahun 2014 Tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Unit Pelaksana Teknis Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bengkalis*
- \_\_\_\_\_*Peraturan Bupati Bengkalis Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Tugas Pokok dan Fungsi serta Rincian Tugas Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bengkalis*
- \_\_\_\_\_*Peraturan Bupati Bengkalis Nomor 43 Tahun 2014 Tentang Standar Operasional Prosedur Pelayanan Pajak Bumi Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kabupaten Bengkalis*

\_\_\_\_\_ Peraturan Daerah Kabupaten Bengkalis Nomor 02 Tahun 2013 Tentang *Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan*

\_\_\_\_\_ Undang undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009, *Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*

Pemerintah Kabupaten Bengkalis. 2014. *Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bengkalis*. (Online) <http://www.bengkaliskab.go.id> diakses 07 November 2014)