

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1. Pajak

2.1.1. Definisi Pajak

Pajak merupakan salah satu sumber pendapatan negara yang berasal dari rakyat sebagai sumber pembiayaan penyelenggaraan kepentingan umum (Mustaqiem, 2014, pp. 7–8). Messere dan Owens (1985, pp. 94–97) menilai bahwa sangat sulit mendefinisikan terminologi pajak dengan tepat, namun sebagai simplifikasi pajak dapat diartikan sebagai pembayaran dari rakyat kepada negara yang bersifat wajib dan manfaat yang diberikan oleh Pemerintah kepada pembayar pajak tidak sebanding dengan pembayarannya tersebut.

Menurut Leroy Beaulieu (1906), pajak merupakan bantuan yang diberikan rakyat kepada negara secara langsung maupun tidak langsung yang dapat dipaksakan oleh kekuasaan publik sebagai alat untuk membiayai belanja Pemerintah. Rohmat Sumitro (1979) berpendapat bahwa pajak merupakan suatu peralihan kekayaan milik rakyat ke kas negara yang digunakan sebagai pembiayaan atas belanja negara. Surplus dari pembiayaan tersebut (jika ada) akan dijadikan sebagai *public saving* yang menjadi sumber utama pembiayaan *public investment*.

Sementara itu, Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 menjelaskan bahwa 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 kemakmuran rakyat.

2.1.2. Fungsi Pajak

Secara garis besar, pajak memiliki dua fungsi utama, yaitu (Utara, 2011):

1. Fungsi Anggaran (*Budgetair*), yaitu sebagai sumber penerimaan uang dari masyarakat ke kas negara yang digunakan untuk membiayai belanja negara.
2. Fungsi Mengatur (*Regulerend*), yaitu pajak berperan sebagai pengatur dan alat pencapaian tujuan negara.

2.1.3. Klasifikasi Pajak berdasarkan Wewenang Pemungutan

Berdasarkan wewenang pemungutannya, pajak dikelompokkan menjadi Pajak Pusat dan Pajak Daerah. Pajak Pusat dipungut dan dikelola oleh Pemerintah Pusat melalui Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan. Sementara itu, Pajak Daerah dipungut dan dikelola oleh Pemerintah Daerah melalui Badan Pendapatan Daerah. Berdasarkan tingkat daerahnya, Pajak Daerah dibedakan menjadi dua, yaitu Pajak Daerah Tingkat I (Pajak Provinsi) dan Pajak Daerah Tingkat II (Pajak Kabupaten/Kota).

Pajak daerah saat ini diatur dalam UU 28/2009. Dengan berlakunya regulasi

tersebut, maka UU 18/1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 (selanjutnya disebut UU 34/2000) dicabut dan tidak berlaku lagi. Klasifikasi Pajak Daerah sebelum dan sesudah berlakunya UU 28/2009 dirinci pada tabel di bawah ini.

Tabel 5. Klasifikasi Pajak Daerah berdasarkan wewenang pengelolaannya sebelum dan sesudah berlakunya UU 28/2009

	Pajak Daerah Tingkat I (Pajak Provinsi)	
	UU No. 18 Tahun 1997 stdd UU No. 34 Tahun 2000	UU No. 28 Tahun 2009
J e n i s P a j a k	Pajak Kendaraan Bermotor	Pajak Kendaraan Bermotor
	Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor	Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor
	Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor	Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor
	Pajak Air Bawah Tanah dan Air Permukaan	Pajak Air Permukaan
		Pajak Rokok
	Pajak Daerah Tingkat II (Pajak Kabupaten/Kota)	
	UU No. 18 Tahun 1997 stdd UU No. 34 Tahun 2000	UU No. 28 Tahun 2009
	Pajak Hotel	Pajak Hotel
	Pajak Restoran	Pajak Restoran
	Pajak Hiburan	Pajak Hiburan
	Pajak Reklame	Pajak Reklame
	Pajak Penerangan Jalan	Pajak Penerangan Jalan
	Pajak Parkir	Pajak Parkir
	Pajak Pengambilan Bahan Galian Golongan C	Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan
		Pajak Sarang Burung Walet
		PBB Perdesaan dan Perkotaan
		Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Sumber: UU 18/1997 stdd UU 34/2000 dan UU 28/2009 (2022)

2.2. Pajak Bumi dan Bangunan

Pajak Bumi dan Bangunan (selanjutnya disebut PBB) adalah pajak yang dibebankan terhadap penguasaan dan/atau kepemilikan tanah dan/atau bangunan sebagai bentuk redistribusi atas manfaat yang telah diterima dari penguasaan atau kepemilikan tersebut sebagai upaya menciptakan keadilan sosial (Swasito &

Safitra, 2020). PBB diatur dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 (selanjutnya disebut UU PBB). PBB merupakan pajak objektif, yaitu pajak yang pengenaannya hanya memperhatikan objeknya sehingga tidak memperhatikan kondisi subjek pajaknya.

2.2.1. Objek Pajak dan Objek Pajak yang Tidak Dikenakan PBB

Pada dasarnya, objek PBB adalah seluruh bumi dan/atau bangunan. Defenisi bumi menurut UU PBB adalah permukaan bumi – meliputi daratan, perairan pedalaman, serta permukaan laut yang terbentang di seluruh wilayah Republik Indonesia – dan tubuh bumi, yaitu bagian bumi yang terletak di bawah permukaan bumi. Sementara itu, bangunan didefenisikan sebagai konstruksi teknik yang ditanam, dilekatkan, atau secara *ajeg* berada pada tanah dan/atau perairan.

Meskipun secara umum seluruh bumi dan/atau bangunan merupakan objek PBB yang wajib dikenakan beban PBB, ada beberapa objek PBB yang tidak dikenakan PBB, yaitu sebagai berikut.

1. Objek PBB yang hanya digunakan dalam melayani kepentingan umum dan sama sekali tidak bertujuan mencari keuntungan, seperti peribadatan, sosial, pendidikan, kesehatan, dan kebudayaan nasional.
2. Objek PBB yang diperuntukkan sebagai kuburan, peninggalan purbakala, atau sejenisnya, baik digunakan untuk mencari keuntungan maupun tidak.
3. Objek PBB yang berstatus sebagai hutan lindung, hutan wisata, hutan suaka alam, taman nasional, tanah hak ulayat, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak atas tanah.

4. Objek PBB yang digunakan sebagai tempat perwakilan diplomatik atau konsulat dengan prinsip hubungan timbal balik (resiprokal).
5. Objek PBB yang digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional sebagaimana tercantum dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1004/KMK.04/1985 tentang Penentuan Badan atau Perwakilan Organisasi Internasional yang Menggunakan Objek Pajak Bumi dan Bangunan yang Tidak Dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan.

2.2.2. Subjek Pajak dan Wajib Pajak

Subjek PBB adalah setiap orang atau badan yang secara nyata:

1. memiliki suatu hak atas bumi; dan/atau
2. memperoleh manfaat atas bumi; dan/atau
3. memiliki bangunan; dan/atau
4. menguasai bangunan; dan/atau
5. memperoleh manfaat atas suatu bangunan.

Jika seseorang atau badan memenuhi salah satu dari lima kriteria di atas, ia disebut sebagai subjek pajak. Meskipun demikian, tidak semua subjek pajak berstatus sebagai Wajib Pajak, namun hanya subjek pajak yang diwajibkan untuk membayar PBB. Misalnya, sebuah badan hukum telah memenuhi syarat menjadi subjek pajak karena telah menguasai lahan yang diusahakan untuk perkebunan, namun di dalamnya terdapat sebidang tanah yang digunakan untuk kuburan. Badan hukum tersebut merupakan subjek pajak atas seluruh lahan yang dikuasainya, namun status Wajib Pajak-nya hanya terbatas pada lahan yang tidak digunakan untuk kuburan.

2.2.3. Dasar Pengenaan Pajak dan Dasar Perhitungan Pajak

Dalam Pasal 6 ayat (1) UU PBB dijelaskan bahwa dasar pengenaan PBB

adalah Nilai Jual Objek Pajak (selanjutnya disebut NJOP). NJOP dapat diperoleh dari rata-rata harga jual beli yang ditransaksikan secara wajar di pasar. Jika transaksi pasar tidak tersedia, NJOP dapat ditentukan dengan membandingkan harga objek pajak dengan objek pajak lain yang sejenis dan sebanding. Selain itu, NJOP juga dapat ditentukan berdasarkan nilai perolehan baru atau dengan menggunakan NJOP pengganti. Secara tersirat, penentuan NJOP dilakukan melalui proses penilaian. Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa objek PBB terdiri atas bumi dan/atau bangunan. Apabila objek PBB terdiri atas bumi dan bangunan maka NJOP yang menjadi dasar pengenaan PBB adalah akumulasi dari NJOP Bumi dan NJOP Bangunan.

Sementara itu, dasar perhitungan PBB adalah Nilai Jual Kena Pajak (selanjutnya disebut NJKP). Dalam Pasal 6 ayat (3) UU PBB dijelaskan bahwa NJKP ditetapkan paling rendah 20% dan paling tinggi 100% dari NJOP. Nilai tersebut bersifat dinamis tergantung pada kondisi perekonomian negara (dalam konteks PBB P5L) – hingga saat ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2002 tentang Penetapan Besarnya Nilai Jual Kena Pajak untuk Penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan – atau kebijakan pemerintah daerah setempat (dalam konteks PBB P2).

2.3. Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan

Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (selanjutnya disebut PBB P2) adalah PBB yang dikenakan terhadap penguasaan dan/atau kepemilikan atas bumi dan/atau bangunan yang tidak tergolong ke dalam objek PBB P5L. Sejak berlakunya UU 28/2009, PBB P2 dan BPHTB dialihkan menjadi

Pajak Daerah yang dikelola oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota.

2.3.1. Alasan Pentingnya PBB P2 dikelola Pemerintah Daerah

Property tax (pajak properti) – istilah internasional yang dipersamakan dengan PBB P2 – merupakan salah satu sumber pendapatan utama otoritas pemerintah regional di sebagian besar negara di dunia. Pendapatan yang diperoleh tersebut berperan sebagai sumber pembiayaan untuk menyelenggarakan berbagai layanan publik secara lokal di daerah. Mekanisme seperti ini disebut *tax exporting*, yaitu pembebanan pajak kepada penduduk yang berada pada yuridiksi di mana layanan yang dibiayai oleh pajak properti disediakan (R. Bahl & Martinez-Vazquez, 2007, p. 4). Hal ini menjadi salah satu alasan pembenaran pajak properti diserahkan ke pemerintah regional masing-masing (O’Sullivan et al., 1995, pp. 15 & 94).

Sejalan dengan Sullivan, Salm (2017, p. 3) juga berpendapat bahwa pajak properti merupakan sumber penerimaan daerah dan dapat dilihat sebagai *benefit tax* bagi masyarakat setempat atas barang publik yang disediakan oleh Pemerintah Daerah. Ia menilai pajak properti yang dialihkan dari Pemerintah Pusat merupakan bentuk desentralisasi fiskal yang berdampak positif pada kemandirian daerah otonom. Sementara itu, Bahl & Martinez-Vazquez (2007, pp. 2–5) menjelaskan manfaat apabila pajak properti menjadi *sub-national tax*, yaitu sebagai berikut.

1. Pajak properti berpotensi menghasilkan pendapatan yang signifikan bagi Pemerintah Daerah. Selain itu, pajak yang berbasis nilai properti tentu akan lebih stabil dan cenderung meningkat dalam jangka panjang karena nilai properti yang terus naik seiring berjalannya waktu.

2. Dengan mengasumsikan bahwa penilaian objek pajak dilakukan dengan akurat, masyarakat yang membayar pajak properti akan mendapat manfaat secara langsung dari penyediaan barang publik oleh Pemerintah Daerah dan menjadi salah satu alat pemerataan fiskal di negara berkembang.
3. Secara politis, pajak properti tidak menimbulkan masalah yang signifikan dalam hal persaingan basis pajak dengan Pemerintah Pusat. Hal ini dikarenakan menurut Pemerintah Pusat potensi pajak properti cenderung rendah namun biaya politiknya tinggi.

Mengingat pentingnya PBB P2 sebagai salah satu sumber penerimaan daerah, pengelolaan PBB P2 setidaknya memenuhi tiga indikator, yaitu *administrative feasibility* (kelayakan administrasi), *efficiency properties* (efisiensi), dan *equity* (pemerataan) (Smith & Squire, 1987, pp. 31–32). Pemerintah daerah harus dapat menatausahakan pengelolaan PBB P2 dengan rutin dan teratur serta transparan dan akuntabel. Observasi terhadap objek-objek pajak, terutama objek pajak strategis, juga perlu dilakukan secara berkala sebagai langkah meningkatkan potensi. Tanpa administrasi yang baik pengelolaan pajak properti akan sia-sia (Salm, 2017, p. 32). Selain itu, pengelolaan juga memperhatikan efisiensi dengan mempertimbangkan biaya dan manfaat, misalnya biaya penagihan yang tidak boleh lebih besar dari jumlah PBB P2 Terutang yang ditagih. Kemudian, hasil penerimaan tersebut harus digunakan oleh Pemerintah Daerah sebagai alat pemerataan ekonomi dan pembangunan infrastruktur lokal. Hal tersebut bertujuan untuk meningkatkan Indeks Kemandirian Fiskal guna meminimalisir ketergantungan terhadap Dana

Perimbangan dari Pemerintah Pusat (Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia, 2020).

2.3.2. Siklus Penatausahaan PBB P2

Penjelasan dalam subbab ini mengacu pada beberapa buku dan regulasi terkait pengelolaan PBB P2, yaitu buku *Konsep Dasar Penilaian Properti* (Harjanto & Hidayati, 2014), buku *Bahan Ajar Pengenalan Mekanisme Pendataan dan Penilaian* (Ali, 2011), buku *Pedoman Umum Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan* (Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan, 2014), Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-533/PJ/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, Pendataan dan Penilaian Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dalam Rangka Pembentukan dan/atau Pemeliharaan Basis Data Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP), dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 208/PMK.07/2018 Tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan. Siklus penatausahaan PBB P2 yang dibahas dalam tulisan ini adalah Pembentukan Basis Data, Pemeliharaan Basis Data, Penilaian, Penetapan, Pembayaran, Penagihan, dan Pengurangan Ketetapan.

2.3.2.1. Pembentukan Basis Data

Jumlah objek PBB P2 sangat banyak sehingga perlu diadministrasikan dalam satu wadah yang terintegrasi untuk memudahkan proses penatausahaan. Pada saat PBB P2 masih dikelola oleh Pemerintah Pusat, Direktorat Jenderal Pajak telah membuat sebuah sistem yang disebut Sistem Informasi Manajemen Objek Pajak (SISMIOP). Sistem ini masih banyak digunakan oleh Pemerintah Daerah

pascapengalihan PBB P2 menjadi Pajak Daerah, meskipun ada beberapa daerah telah mengembangkan sistem yang baru. Basis data tersebut nantinya menjadi alat utama dalam administrasi PBB P2 yang berisi informasi detail mengenai objek pajak dan Wajib Pajak, serta menjadi dasar dalam penetapan besarnya PBB Terutang, Penagihan, Pemeriksaan, dan seterusnya.

Ada beberapa Pemerintah Daerah yang tidak dapat mengakses basis data SISMIOP sehingga mereka harus membentuk basis data sendiri. Secara garis besar, ada dua metode utama yang dapat digunakan dalam Pembentukan Basis Data, yaitu Pendaftaran (Wajib Pajak melaporkan objek pajaknya kepada petugas pajak) dan Pendataan (petugas pajak mengumpulkan data objek pajak secara langsung di lapangan). Kedua metode ini akan dijelaskan pada proses berikutnya, yaitu Pemeliharaan Basis Data.

2.3.2.2. Pemeliharaan Basis Data

Secara keseluruhan, proses dan metode yang dilakukan dalam pemeliharaan basis data sama seperti Pembentukan Basis Data. Hanya saja, keduanya berbeda dalam hal latar belakang dan tujuan. Pemeliharaan Basis Data dilakukan untuk memuktahirkan (menyesuaikan) data objek pajak dan subjek pajak agar sesuai dengan kenyataan (faktual) di lapangan saat ini (aktual), artinya Pemerintah Daerah sudah memiliki basis data. Sementara itu, Pembentukan Basis Data bertujuan membentuk suatu sistem terintegrasi yang berisi informasi terkait objek pajak dan subjek pajak ketika Pemerintah Daerah belum memiliki basis data sama sekali. Keduanya dapat dilakukan melalui Pendaftaran dan Pendataan.

2.3.2.2.1. Pendaftaran

Pendaftaran adalah kegiatan yang dilakukan oleh subjek pajak untuk mendaftarkan objek pajaknya ke kantor atau unit pelayanan pajak daerah. Pada dasarnya, Wajib Pajak yang telah memenuhi persyaratan subjektif dan objektif diwajibkan untuk mendaftarkan objek pajaknya untuk diterbitkan Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah (selanjutnya disebut NPWPD) dan Nomor Objek Pajak Daerah (selanjutnya disebut NOPD).

Pendaftaran dilakukan dengan pengisian dan penandatanganan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (selanjutnya disebut SPOP) dan Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak (selanjutnya disebut LSPOP) oleh Wajib Pajak. Dalam metode ini, subjek pajak atau Wajib Pajak berperan aktif sedangkan petugas pajak (selanjutnya disebut Fiskus) bersifat pasif.

2.3.2.2.2. Pendataan

Pendataan adalah kegiatan menginventarisasi seluruh objek pajak dan Wajib Pajak yang dilakukan oleh Fiskus dengan mendatangi objek pajak secara langsung. Salah satu tujuan dilakukannya Pendataan adalah untuk mengatasi kelemahan mekanisme Pendaftaran, seperti minimnya pengetahuan atau rendahnya kesadaran Wajib Pajak terkait kewajiban pelaporan objek pajak ke unit atau kantor pelayanan pajak daerah. Dengan demikian, basis data PBB P2 dapat dimuktahirkan sesuai dengan kondisi sebenarnya di lapangan.

Ada empat alternatif yang dapat dilakukan oleh Fiskus untuk melakukan Pendataan, yaitu sebagai berikut.

2.3.2.2.2.1. Pendataan dengan Penyampaian dan Pemantauan Pengembalian SPOP

Alternatif ini dilakukan dengan menyebarkan formulir SPOP dan LSPOP kepada Wajib Pajak kemudian Fiskus memastikan formulir tersebut dikembalikan setelah ditandatangani. Alternatif ini biasanya dilakukan untuk memperoleh data nonspasial karena potensi pajak yang rendah, lokasi yang sulit dijangkau oleh Fiskus, dan tidak memiliki peta. Penyebaran dan pemantauan pengembalian formulir dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu:

1. secara individual, yaitu dilakukan secara langsung kepada Wajib Pajak; dan
2. secara kolektif, yaitu dilakukan dengan bantuan aparat desa/kelurahan sebagai *perpanjangan tangan* Fiskus. Mekanisme ini cocok dilakukan jika potensi PBB P2 di suatu daerah relatif kecil, namun tersebar dalam wilayah yang luas.

2.3.2.2.2.2. Pendataan dengan Identifikasi Objek Pajak

Alternatif ini dilakukan jika Fiskus memiliki peta yang menunjukkan letak relatif bidang objek pajak (Peta Rincik), namun tidak memiliki data administrasi pembukuan PBB yang lengkap (basis data belum dimuktahirkan). Apabila saat dilakukan identifikasi ternyata Fiskus menemukan objek pajak yang belum tercatat dalam basis data, maka Fiskus berwenang memberikan SPOP dan LSPOP kepada subjek pajak untuk diisi dan ditandatangani, kemudian dikembalikan kepada Fiskus untuk direkam ke dalam sistem basis data.

2.3.2.2.2.3. Pendataan dengan Verifikasi Data Objek Pajak

Alternatif ini mirip dengan alternatif Identifikasi, yaitu dilakukan ketika

Fiskus memiliki Peta Rincik dan Fiskus berwenang meminta subjek pajak mengisi SPOP dan LSPOP atas objek pajak yang belum terdaftar. Namun demikian, alternatif ini relatif lebih mudah dilakukan karena dilengkapi dengan data administrasi termuktahir minimal tiga tahun terakhir.

2.3.2.2.4. Pendataan dengan Pengukuran Bidang Objek Pajak

Alternatif ini dapat dipilih ketika Fiskus ingin melakukan Pembentukan Basis Data spasial. Fiskus memiliki peta desa/kelurahan yang diperoleh dari instansi lain – seperti Badan Pusat Statistik, Badan Pertanahan Nasional, dll – namun belum menunjukkan letak relatif objek pajak. Setelah melakukan pengukuran, Fiskus memberi NOPD untuk setiap bidang objek pajak. Selanjutnya, Fiskus mengisi SPOP dan LSPOP, lalu mengonfirmasinya kepada subjek pajak untuk ditandatangani.

2.3.2.3. Penilaian

Pada subbab sebelumnya telah dijelaskan bahwa dasar pengenaan PBB P2 adalah NJOP. Agar besaran NJOP bersifat wajar, relevan, dan objektif, perlu adanya satu proses perhitungan nilai yang disebut dengan penilaian. Terkait proses penilaian, Fiskus biasanya mengklasifikasikan objek pajak menjadi dua kelompok, yaitu sebagai berikut.

2.3.2.3.1. Objek Pajak Umum

Objek pajak umum merupakan objek pajak yang dibangun dengan konstruksi umum dengan luasan lahan tertentu untuk penggunaan secara umum. Objek pajak umum terbagi menjadi dua, yaitu:

1. Objek pajak standar, yaitu objek pajak umum yang memiliki luas lahan

$\leq 10.000 \text{ m}^2$ dan/atau luas bangunan $\leq 1.000 \text{ m}^2$, dan/atau bangunan dengan jumlah lantai ≤ 4 .

2. Objek pajak nonstandar, yaitu objek pajak umum yang memiliki luas lahan $> 10.000 \text{ m}^2$ dan/atau luas bangunan $> 1.000 \text{ m}^2$, dan/atau bangunan dengan jumlah lantai > 4 .

2.3.2.3.2. Objek Pajak Khusus

Objek pajak khusus merupakan objek pajak yang dibangun dengan konstruksi khusus yang digunakan untuk tujuan-tujuan khusus, misalnya pelabuhan, bandara, jalan tol, dll.

2.3.2.3.3. Pendekatan Penilaian

Pada dasarnya, pendekatan penilaian yang digunakan dalam rangka menentukan NJOP PBB P2 sama seperti penilaian properti pada umumnya, yaitu sebagai berikut.

2.3.2.3.3.1. Pendekatan Pasar (*Market Based Approach*)

Dalam Pendekatan Pasar, nilai suatu properti objek pajak diestimasi berdasarkan harga jual atau harga penawaran dari properti lain (pembanding). Harga tersebut disesuaikan berdasarkan karakteristik atau atribut yang melekat pada properti objek pajak dan properti pembanding. Adapun atribut yang sering menjadi dasar perbandingan adalah atribut fisik (seperti luas, bentuk bidang lahan, tinggi dari paras jalan, dll), atribut legalitas (seperti hak kepemilikan/penguasaan, *zoning*, koefisien dasar bangunan, koefisien dasar hijau, dll) dan atribut lokasi (seperti jarak dari pusat kota, aksesibilitas, jarak ke pusat perbelanjaan, dll).

Secara umum, NJOP dirumuskan dengan:

$$\text{NJOP} = \text{Harga Jual Properti Pembanding} \pm \text{Penyesuaian (Adjustment)}$$

2.3.2.3.3.2. Pendekatan Biaya (*Cost Based Approach*)

Pada umumnya, Pendekatan Biaya berfokus pada estimasi nilai bangunan, yaitu sebesar biaya membangun bangunan sejenis (*Reproduction Cost New*) atau membangun bangunan pengganti (*Replacement Cost New*) lalu dikurangi dengan nilai penyusutan (*depreciation*). *Reproduction Cost New* berarti bangunan baru akan dibangun dengan konstruksi dan material yang sama persis dengan objek pajak. Sementara itu, *Replacement Cost New* berarti konstruksi dan material yang digunakan adalah yang tersedia di pasar, artinya material penyusun objek pajak yang tidak lagi tersedia di pasar akan diganti dengan material lain yang sejenis atau jenisnya mendekati.

Umumnya, Pendekatan Biaya digunakan untuk menentukan NJOP Bangunan sehingga dapat dirumuskan:

$$\text{NJOP Bangunan} = \text{Nilai Bangunan} = \text{RCN} - \text{Nilai Penyusutan (Depreciation)}$$

Dari rumus di atas, NJOP objek pajak dapat dirumuskan dengan:

$$\text{NJOP} = \text{NJOP Bumi} + \text{NJOP Bangunan}$$

dimana NJOP Bumi diperoleh dari nilai lahan yang dinilai dengan Pendekatan Pasar.

2.3.2.3.3.3. Pendekatan Pendapatan (*Income Based Approach*)

Pendekatan Pendapatan didasari oleh pemikiran bahwa nilai properti adalah

sebesar pendapatan bersih yang diperoleh dari operasional properti tersebut sebagai suatu investasi yang memberikan imbal hasil di masa mendatang. Pendapatan bersih sebagai imbal hasil tersebut kemudian dikonversi menjadi nilai kini (*present value*) sesuai dengan prinsip *time value of money*.

Berdasarkan pemikiran di atas, secara matematis NJOP dapat dirumuskan:

NJOP = Nilai Properti = Nilai Kini atas Imbal Hasil atas Investasi Properti

2.3.2.3.4. Mekanisme Penilaian

Jumlah objek PBB P2 sangat banyak, namun memiliki tingkat kemiripan karakteristik yang tinggi sehingga sangat tidak efektif dan efisien jika Penilai melakukan penilaian secara satu per satu. Maka dari itu, Penilai biasanya melakukan penilaian sesuai dengan klasifikasi objek pajak yang telah dijelaskan sebelumnya. Penilaian yang digunakan untuk menilai objek pajak umum standar adalah penilaian massal, sedangkan objek pajak umum nonstandar dan objek pajak khusus dinilai melalui mekanisme penilaian individual.

2.3.2.3.4.1. Penilaian Massal

Penilaian Massal biasanya dilakukan dengan bantuan sistem komputer sehingga dikenal dengan istilah CAMA (*Computer Assisted Mass Appraisal*). Penilaian ini memang didesain untuk membantu penilai melakukan penilaian dalam rangka perpajakan dengan menggunakan model statistik. Dasar pemikiran yang melandasi konsep ini adalah bahwa hubungan statistik dapat diidentifikasi melalui atribut properti sehingga dapat digunakan untuk mengestimasi nilai properti yang atributnya berbeda namun mirip (Wyatt, 2013, p. 207). Penilaian Massal dimaksudkan untuk mencapai keadilan horizontal, artinya objek pajak yang

memiliki kemiripan atribut dan terletak di lokasi berdekatan dapat dikenai pajak yang sama karena NJOP-nya sama.

Pada umumnya, penilaian massal dalam konteks PBB P2 memiliki dua komponen, yaitu:

1. penilaian lahan/tanah sebagai dasar NJOP Bumi yang didasarkan pada nilai transaksi jual beli atau penawaran bidang tanah kosong atau nilai properti yang sudah diekstraksi nilai bangunannya; dan
2. penilaian bangunan sebagai dasar NJOP Bangunan yang biasanya dihitung dengan Daftar Biaya Komponen Bangunan (selanjutnya disebut DBKB) standar atau regulasi terkait standardisasi nilai bangunan per meter persegi kemudian dikurangi dengan penyusutan fisik.

Adapun teknik yang umumnya digunakan adalah sebagai berikut.

1. Pembentukan peta Zona Nilai Tanah (ZNT), artinya objek pajak yang berdekatan dan memiliki indikasi nilai yang mirip, dikelompokkan dalam satu zona, kemudian diberi satu nilai yang seragam yang disebut dengan Nilai Indikasi Rata-Rata (selanjutnya disebut NIR).
2. *Quality Rating*, yaitu dengan menetapkan masing-masing skor dari atribut properti yang kemudian diakumulasi sebagai *Quality Score* lalu diregresi.
3. Regresi Berganda, artinya setiap atribut properti diregresi untuk menentukan besarnya nilai koefisien yang merefleksikan besarnya pengaruh atribut tersebut terhadap nilai properti. Appraisal Institute (2013, pp. 295–296) menilai bahwa teknik ini adalah teknik yang paling

efektif karena paling hemat sumber daya dan menjadi pilihan paling logis untuk penilaian pajak properti.

2.3.2.3.4.2. Penilaian Individual

Penilaian individual dilakukan terhadap objek pajak umum nonstandar, objek pajak khusus, atau objek pajak yang telah dinilai dengan penilaian massal namun nilai yang dihasilkan kurang wajar (tidak mencerminkan nilai sebenarnya). Adapun metode dan teknik yang digunakan adalah sesuai dengan penilaian properti pada umumnya.

2.3.2.4. Penetapan

Seperti yang telah dijelaskan pada subbab sebelumnya, dasar pengenaan PBB P2 adalah NJOP. NJOP tersebut ditetapkan berdasarkan Keputusan Kepala Daerah setiap tiga tahun atau dapat setiap tahun untuk objek pajak tertentu. Di dalam keputusan tersebut, Kepala Daerah dapat melampirkan tabel klasifikasi NIR atas tanah dan bangunan serta DBKB sebagai dasar perhitungan nilai bangunan.

Untuk objek pajak umum standar, NJOP Bumi ditetapkan berdasarkan konversi NIR ke dalam tabel klasifikasi nilai bumi dan NJOP bangunan adalah senilai konversi nilai bangunan pada DBKB standar ke dalam tabel klasifikasi nilai bangunan. Sementara itu, NJOP Bumi dan NJOP Bangunan untuk objek pajak umum nonstandar dan objek pajak khusus didasarkan pada konversi hasil nilai dalam penilaian individual ke dalam tabel klasifikasi nilai bumi dan nilai bangunan.

NJOP yang digunakan sebagai dasar pengenaan PBB P2 Terutang adalah hasil akumulasi dari NJOP Bumi dan NJOP Bangunan. Sementara itu, NJOP yang digunakan sebagai dasar perhitungan PBB P2 Terutang adalah hasil pengurangan

NJOP Total dengan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (selanjutnya disebut NJOPTKP) yang ditetapkan paling rendah Rp10.000.000,00.

Besarnya penetapan PBB P2 Terutang tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (selanjutnya disebut SPPT). Selain itu, penetapan PBB P2 Terutang juga dapat dicantumkan dalam Surat Ketetapan Pajak Daerah (selanjutnya disebut SKPD) dalam hal:

1. SPOP tidak disampaikan/dikembalikan oleh Wajib Pajak dan setelah ditegur secara tertulis juga tidak disampaikan/dikembalikan. Dalam hal ini, nilai penetapan dalam SKPD adalah sebesar pokok pajak ditambah dengan denda administrasi sebesar 25% dari pokok pajak; atau
2. jumlah PBB P2 Terutang berdasarkan hasil Pemeriksaan atau keterangan lain lebih besar daripada jumlah PBB P2 Terutang yang dihitung berdasarkan SPOP yang disampaikan oleh Wajib Pajak. Dalam hal ini, nilai penetapan dalam SKPD adalah sebesar selisih PBB P2 Terutang berdasarkan hasil Pemeriksaan atau keterangan lain dengan PBB P2 Terutang yang dihitung berdasarkan SPOP ditambah dengan denda administrasi sebesar 25% dari selisih pajak tersebut.

2.3.2.5. Pembayaran

Setelah menerima SPPT, maka Wajib Pajak wajib melunasi PBB P2 Terutang paling lama enam bulan sejak tanggal diterimanya SPPT tersebut, sedangkan PBB P2 Terutang yang tercantum dalam SKPD wajib dilunasi paling lama satu bulan sejak tanggal diterimanya SKPD. Pembayaran dapat dilakukan dengan tiga cara, yaitu sebagai berikut.

1. Pembayaran melalui Petugas Pemungut

Petugas Pemungut berwenang memverifikasi data pada SPPT atau SKPD dengan Daftar Himpunan Ketetapan Pajak (selanjutnya disebut DHKP). Jika membayar dengan cara ini, Wajib Pajak berhak menerima Tanda Terima Sementara (selanjutnya disebut TTS).

2. Pembayaran melalui Tempat Pembayaran yang Ditunjuk

Wajib Pajak yang membayar dengan cara ini akan menerima Surat Tanda Terima Setoran (selanjutnya disebut STTS) dari Petugas di Tempat Pembayaran, yaitu pihak yang berwenang memverifikasi data, menyiapkan daftar realisasi, menyetorkan uang pembayaran PBB ke rekening kas daerah, serta membuat buku penerimaan dan penyetoran.

3. Pembayaran melalui Tempat Pembayaran Elektronik

Tempat Pembayaran Elektronik (selanjutnya disebut TPE) merupakan tempat pembayaran yang disediakan penyedia jaringan yang bekerja sama dengan Pemerintah Daerah dan tersambung secara otomatis dengan sistem Tempat Pembayaran. Contoh TPE adalah ATM, SMS *Banking*, dan *Internet Banking*.

2.3.2.6. Penagihan

Penagihan dilakukan apabila Wajib Pajak tidak atau belum membayar pajak sampai batas waktu yang telah ditentukan. Hal ini dilakukan dengan memberikan teguran, peringatan, melaksanakan Penagihan Seketika dan Sekaligus, menyampaikan Surat Paksa, mengusulkan pencegahan, serta melaksanakan penyitaan, penyanderaan, dan penjualan barang sitaan melalui pelelangan. Tujuan

dilakukannya Penagihan adalah agar Wajib Pajak melunasi PBB P2 Terutang. Adapun dasar Penagihan adalah SPPT, SKPD, Surat Tagihan Pajak Daerah (selanjutnya disebut STPD), SK Pembetulan, SK Keberatan, dan Putusan Banding.

2.3.2.7. Pengurangan

Pengurangan merupakan salah satu bentuk keringanan yang diberikan kepada Wajib Pajak yang kesulitan membayar PBB P2 Terutang karena suatu kondisi tertentu. Dalam membuat Peraturan Kepala Daerah, Pemerintah Daerah dapat mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 82/PMK.03/2017 tentang Pemberian Pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan.

Pengurangan PBB P2 Terutang dapat diberikan kepada Wajib Pajak yang:

1. memenuhi kriteria tertentu, seperti berpenghasilan rendah, veteran pejuang kemerdekaan beserta janda/dudanya, petani atau peternak berpenghasilan rendah, pensiunan, dan Wajib Pajak Badan yang sedang mengalami kerugian dan kesulitan likuiditas; dan/atau
2. objek pajaknya terkena bencana alam atau sebab lain yang luar biasa.

Permohonan Pengurangan PBB P2 Terutang dapat diajukan apabila Wajib Pajak tidak sedang mengajukan:

1. keberatan PBB P2 atas SPPT atau SKPD yang dimohonkan Pengurangan;
2. banding atas Surat Keputusan Keberatan PBB;
3. permintaan pengurangan denda administrasi atas SKPD dan STPD; dan
4. permohonan pembatalan dan/atau pembetulan atas SPPT, SKPD, atau STPD yang diterbitkan atas dasar SK Keberatan atau yang tidak benar.