

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Kantor Pelayanan Pajak Pratama

2.1.1 Gambaran umum Kantor Pelayanan Pajak Pratama

Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP) merupakan unit kerja di bawah naungan Direktorat Jenderal Pajak (DJP) yang menjalankan seluruh praktik perpajakan kepada masyarakat. Sebagai salah satu instansi DJP, KPP berhubungan langsung dengan Wajib Pajak (WP) baik individu maupun badan. KPP terbagi ke dalam 4 jenis yaitu KPP Wajib Pajak Besar (*Large Tax Office* atau LTO), KPP Khusus, KPP Madya (*Medium Tax Office* atau MTO), dan KPP Pratama (*Small Tax Office* atau STO)². Penulis akan membatasi terkait penjelasan hanya pada KPP Pratama (STO), dikarenakan objek penelitian karya tulis berada di lingkup wewenang KPP Pratama.

KPP Pratama (STO) merupakan salah satu unsur pelaksana atau instansi vertikal di bawah Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak yang merupakan salah satu instansi di bawah naungan Kementerian Keuangan. KPP jenis ini merupakan

² Berdasarkan Pasal 53 ayat (1) PMK 184/2020

KPP dengan jumlah kantor terbanyak dibandingkan jenis lainnya dan tersebar di seluruh wilayah Indonesia.

2.1.2 Tugas pokok dan fungsi Kantor Pelayanan Pajak Pratama

KPP Pratama memiliki berbagai tugas pokok dan fungsi dalam menjalankan tugasnya sebagai berikut³:

a. Tugas Pokok KPP

Berdasarkan pasal 58 PMK 184/2020, KPP Pratama memiliki tugas pokok dalam hal pelaksanaan pelayanan, edukasi, pengawasan, dan penegakkan hukum kepada Wajib Pajak di bidang perpajakan yang meliputi:

1. Pajak Penghasilan (PPh).
2. Pajak Pertambahan Nilai (PPN).
3. Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM).
4. Pajak Bumi Bangunan (Sektor P5L).
5. Pajak tidak langsung lainnya.

KPP Pratama juga berhak menguasai informasi subjek dan objek pajak yang berada dalam wilayah wewenangnyanya berdasarkan peraturan perundang-undangan.

b. Fungsi KPP

Berdasarkan pasal 59 PMK 184/2020, KPP Pratama memiliki fungsi sebagai berikut:

³ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 184/PMK.01/2020 tentang Perubahan Atas PMK Nomor 210/PMK.01/2017 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Pajak

1. Analisis, penjabaran, dan pencapaian target penerimaan pajak.
2. Penguasaan data dan informasi subjek dan objek pajak dalam wilayah wewenang KPP.
3. Pelayanan, edukasi, pendaftaran, dan pengelolaan pelaporan Wajib Pajak.
4. Pendaftaran Wajib Pajak, Objek Pajak, dan penghapusan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).
5. Pengukuhan dan pencabutan pengukuhan Pengusahan Kena Pajak (PKP).
6. Pemberian dan/atau penghapusan Nomor Objek Pajak secara jabatan.
7. Penyelesaian tindak lanjut pengajuan atau pencabutan permohonan Wajib Pajak maupun masyarakat.
8. Pengawasan, pemeriksaan, penilaian, dan penagihan pajak.
9. Pendataan, pemetaan Wajib Pajak dan Objek Pajak, serta pengenaaan.
10. Penetapan, penerbitan, dan/atau pembetulan produk hukum dan produk layanan perpajakan.
11. Pengawasan dan pemantauan tindak lanjut pengampunan pajak.
12. Penjaminan kualitas data hasil perekaman dan hasil identifikasi data internal dan eksternal.
13. Pemutakhiran basis data perpajakan.
14. Pengurangan Pajak Bumi Bangunan.
15. Pengelolaan kinerja dan pengelolaan risiko.
16. Pelaksanaan dan pemantauan kepatuhan internal.

17. Penatausahaan dan pengelolaan piutang pajak.
18. Pelaksanaan tindak lanjut kerja sama perpajakan.
19. Pengelolaan dokumen perpajakan dan non perpajakan.
20. Pelaksanaan administrasi kantor.

2.2 Kantor Pelayanan Pajak Pratama Cirebon Dua

2.2.1 Gambaran umum KPP Pratama Cirebon Dua

KPP Pratama Cirebon Dua unit vertikal yang berada di wilayah kerja Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak (Kanwil DJP) Jawa Barat II. KPP Pratama Cirebon Dua merupakan hasil pemekaran dan masih tergolong baru. Pemekaran tersebut diselenggarakan dalam rangka meningkatkan tata tertib administrasi, pelayanan, pengawasan, dan penerimaan negara di sektor pajak. Selain itu, pemekaran juga dimaksud untuk meningkatkan kinerja organisasi kantor wilayah direktorat jenderal pajak dan kantor pelayanan pajak⁴. KPP Pratama Cirebon Dua beralamat di Jln. DR. Cipto Mangunkusumo Nomor 115 A, Kesambi, Kota Cirebon, Provinsi Jawa Barat.

⁴ Diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 210/PMK.01/2017 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Pajak

Gambar 1 KPP Pratama Cirebon Dua



Sumber: <https://aboutcirebon.id/penghentian-pelayanan-pajak-tatap-muka-di-kpp-cirebon-dua-diperpanjang-hingga-29-mei-2020/> (tahun 2020)

KPP Pratama Cirebon Dua mulai beroperasi pada tanggal 1 Oktober 2018 dengan wilayah kerjanya meliputi seluruh wilayah Kabupaten Cirebon⁵. Sementara untuk wilayah Kota Cirebon berada di wilayah kerja KPP Pratama Cirebon Satu. Pembagian wilayah kerja tersebut dimaksudkan untuk memudahkan akomodasi bertambahnya Wajib Pajak dan perkembangan kegiatan ekonomi masyarakat sehingga pengawasan yang dilakukan lebih optimal dan efektif⁶.

Gambar 2 Wilayah Kerja KPP Pratama Cirebon Dua



Sumber: <http://rt01bca.blogspot.com/2011/09/peta-kabupaten-cirebon-beserta-batas.html> (tahun 2011)

⁵ Berdasarkan Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-167/PJ/2018 tentang Penerapan Organisasi, Tata Kerja, dan Saat Mulai Beroperasinya Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Pajak sebagaimana diatur dalam PMK 210/2017

⁶ “Buku Profil KPP Pratama Cirebon Dua”, hlm. 14

2.2.2 Tugas pokok dan fungsi Setiap Seksi KPP Pratama Cirebon Dua

KPP Pratama Cirebon Dua memiliki lima seksi dan jabatan fungsional yang saling bekerja sama dalam menjalankan tugas dan fungsi untuk mencapai tujuan organisasi. Tugas dan fungsi setiap seksi tersebut diatur melalui Peraturan Menteri Keuangan Nomor 210/PMK.01/2017 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Pajak sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 184/PMK.01/2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 210/PMK.01/2017. Selain itu, terdapat Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-75/PJ/2020 tentang Penetapan Perubahan Tugas dan Fungsi Kantor Pelayanan Pajak Pratama yang mengubah beberapa tugas dan fungsi beberapa seksi dalam rangka meningkatkan efektifitas kinerja.

1. Subbagian Umum dan Kepatuhan Internal

Subbagian Umum dan Kepatuhan Internal (SUBKI) mempunyai tugas melakukan urusan kepegawaian, keuangan, tata usaha, rumah tangga, pengelola kinerja, melakukan pemantauan pengendalian internal, pengujian kepatuhan dan manajemen risiko, internalisasi kepatuhan, penyusunan laporan, pengelolaan dokumen nonperpajakan, serta dukungan teknis pelaksanaan tugas kantor⁷.

2. Seksi Penjaminan Kualitas Data

Seksi Penjaminan Kualitas Data (PKD) mempunyai tugas untuk melakukan analisis, penjabaran, dan pengelolaan dalam rangka penjaminan kualitas data melalui pencarian, pengumpulan, pengolahan, penyajian data

⁷ Pasal 61 ayat (1) PMK Nomor 184/PMK.01/2020

dan informasi perpajakan, perekaman dokumen perpajakan, pengelolaan dan tindak lanjut kerja sama perpajakan, penjaminan kualitas data yang berkaitan dengan kegiatan intensifikasi dan ekstensifikasi, penerusan data hasil penjaminan kualitas, tindak lanjut atas distribusi data, penatausahaan dokumen berkaitan dengan pembangunan data, serta pelaksanaan dukungan teknis pengolahan data, dan melakukan penyusunan monografi fiskal dan melakukan pengelolaan administrasi produk hukum dan produk pengelolaan data perpajakan⁸.

3. Seksi Pelayanan

Tugas seksi pelayanan yaitu melakukan analisis, penjabaran, dan pengelolaan dalam rangka pemberian layanan perpajakan yang berkualitas dan memastikan Wajib Pajak memahami hak dan kewajiban perpajakannya melalui pelaksanaan edukasi dan konsultasi perpajakan, pengelolaan registrasi perpajakan, penerimaan dan pengolahan Surat Pemberitahuan, penerimaan, tindak lanjut, dan proses penyelesaian permohonan, saran dan/atau pengaduan maupun surat lainnya dari Wajib Pajak atau masyarakat, pemenuhan hak Wajib Pajak, serta melakukan penatausahaan dan penyimpanan dokumen perpajakan, dan melakukan pengelolaan administrasi penetapan dan penerbitan produk hukum dan layanan perpajakan⁹.

4. Seksi Pemeriksaan, Penilaian, dan Penagihan

⁸ Pasal 61 ayat (2) PMK Nomor 184/PMK.01/2020

⁹ Pasal 61 ayat (3) PMK Nomor 184/PMK.01/2020

Seksi ini merupakan seksi baru yang merupakan peleburan antara seksi pemeriksaan dan seksi penagihan. Tugas dari seksi ini adalah melakukan analisis, penjabaran, dan pengelolaan dalam rangka pencapaian target penerimaan pajak melalui pelaksanaan pemeriksaan, pelaksanaan penilaian properti, bisnis, dan aset tak berwujud, pelaksanaan tindakan penagihan, penundaan dan angsuran tunggakan pajak, melakukan penatausahaan piutang pajak, serta melakukan pengelolaan administrasi penetapan dan penerbitan produk hukum dan produk pemeriksaan, penilaian, dan penagihan¹⁰.

5. Seksi Pengawasan

Seksi pengawasan mempunyai tugas untuk menganalisis, menjabarkan, dan mengelola dalam rangka memastikan Wajib Pajak mematuhi peraturan perundang-undangan perpajakan melalui perencanaan, pelaksanaan, dan tindak lanjut intensifikasi dan ekstensifikasi berbasis pendataan dan pemetaan subjek dan objek pajak, penguasaan wilayah, pengamatan potensi pajak dan penguasaan informasi, pencarian, pengumpulan, pengelolaan, penelitian, analisis, pemutakhiran, dan tindak lanjut data perpajakan, pengawasan, dan pengendalian mutu kepatuhan kewajiban perpajakan Wajib Pajak, imbauan dan konseling kepada Wajib Pajak, pengawasan dan pemantauan tindak lanjut pengampunan pajak, serta

¹⁰ Pasal 61 ayat (4) PMK Nomor 184/PMK.01/2020

mengelola administrasi penetapan dan penerbitan produk hukum dan produk pengawasan perpajakan¹¹.

2.3 Pajak Bumi Bangunan

2.3.1 Sejarah Pajak Bumi Bangunan di Indonesia

Pajak jenis ini merupakan salah satu jenis pajak tertua yang sudah dikenal sejak zaman kerajaan, dimana rakyat harus membayar sebagian dari hasil pertanian kepada para penguasa. Contoh pada saat itu adalah kerajaan Aceh dengan istilah pungutannya disebut *wase*, yang merupakan pungutan atas tanah ladang. Kemudian, pada zaman penjajahan Belanda dan Inggris, pungutan Pajak Bumi dan Bangunan diterapkan. Sir Stanford Raffles memperkenalkan istilah *Land Rent*, dimana para kepala desa wajib membayar kepada kerajaan Inggris karena dianggap sebagai penyewa tanah. Tarif *Land Rent* pada saat itu adalah 20% sampai 50% dari hasil produksi pertanian (Ridani, 2014).

Setelah kemerdekaan, Pajak Bumi dan Bangunan dikenal dengan nama Pajak Bumi yang kemudian berganti menjadi Pajak Pendapatan Tanah. Pada tahun 1959, istilah tersebut berganti lagi menjadi Pajak Hasil Bumi dan kemudian dibentuk Direktorat Pajak Hasil Bumi sebagai lembaga yang pengelolanya. Istilah pajak tersebut terus mengalami perubahan dari tahun 1965 yang bernama Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA) sampai akhirnya terjadi reformasi perpajakan pada tahun 1983 yang merubah IPEDA menjadi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

¹¹ Pasal 61 ayat (5) PMK Nomor 184/PMK.01/2020 dan Kepdirjen Pajak Nomor KEP-75/PJ/2020

Pemerintah kemudian menetapkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (UU PBB) sebagai dasar hukumnya.

Seiring dengan berjalannya reformasi dan penguatan otonomi daerah, sebagian wewenang dari pengelolaan PBB dialihkan dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah. Dasar hukum atas pengalihan tersebut adalah Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD). Pengalihan wewenang tersebut meliputi PBB sektor Pedesaan dan Perkotaan (P2). Tujuan dari pengalihan ini adalah untuk memperluas objek pajak daerah, menambah jenis pajak daerah, memberikan diskresi penetapan tarif pajak daerah, serta menyerahkan fungsi pajak sebagai instrumen penganggaran dan pengaturan pada daerah¹².

2.3.2 Objek pajak PBB

Objek PBB meliputi bumi dan/atau bangunan. Berdasarkan UU PBB, maksud dari bumi adalah permukaan bumi berupa tanah, perairan pedalaman, wilayah laut, dan tubuh bumi. Sedangkan bangunan yaitu konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan (Hasanah, 2021). Dalam arti yang lebih luas, bumi dan bangunan tersebut menyatakan bahwa seluruh permukaan baik daratan maupun perairan serta bangunan yang melekat di atasnya merupakan objek PBB.

Meskipun seluruh bumi dan bangunan merupakan objek PBB, tetapi berdasarkan Pasal 3 ayat (1) UU PBB terdapat beberapa objek pajak yang tidak dikenakan PBB. Beberapa objek pajak yang tidak dikenakan PBB tersebut meliputi,

¹² Swasito & Safitra, PBB Sektor P5L, hlm. 1-3

objek pajak yang digunakan untuk kepentingan umum (tempat ibadah, kesehatan, pendidikan, dan sebagainya), objek pajak berupa area pemakaman, hutan lindung, objek pajak yang digunakan perwakilan diplomatik berdasarkan asas timbal balik, serta objek pajak untuk badan internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan¹³.

2.3.3 Subjek pajak PBB

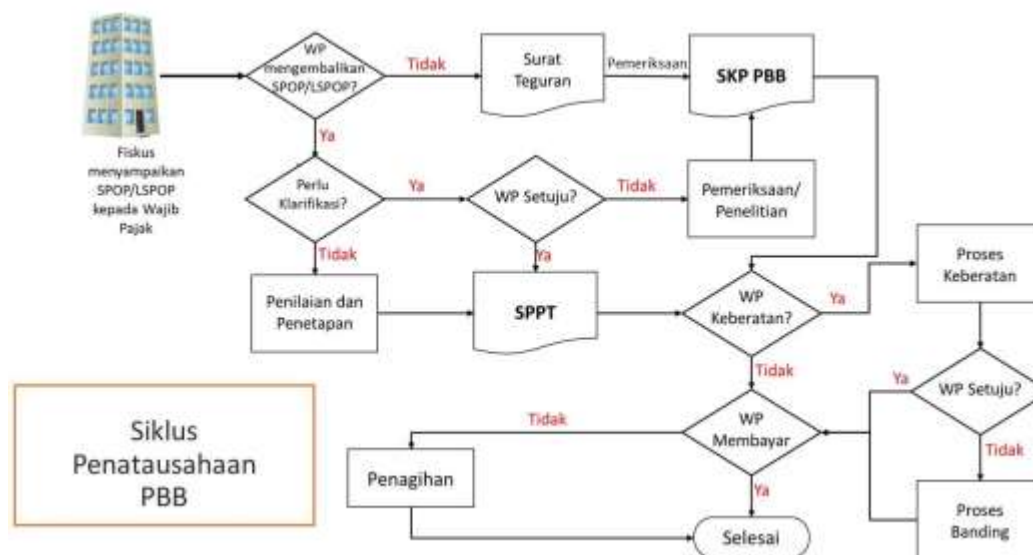
Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) UU PBB, subjek pajak PBB dapat berupa perorangan ataupun badan hukum yang secara nyata:

1. Mempunyai suatu hak atas bumi.
2. Memperoleh manfaat atas bumi.
3. Memiliki bangunan.
4. Menguasai bangunan.
5. Memperoleh manfaat atas bangunan.

¹³ Swasito & Safitra, PBB Sektor P5L, hlm. 4

2.3.4 Penatausahaan PBB

Gambar 3 Siklus Penatausahaan PBB



Suumber: Buku Pedoman PBB Sektor P5L, hlm. 8 (tahun 2020)

Penatausahaan PBB dimulai dari kegiatan pendataan dengan tujuan untuk memperoleh, mengumpulkan, dan melengkapi data objek dan subjek pajak. Kegiatan pendataan meliputi kegiatan pendaftaran, pemutakhiran, dan pemetaan. Dasar hukum pada bagian ini adalah PMK No. 254 tahun 2014 tentang Tata Cara Pendaftaran dan Pendataan Objek Pajak dan Subjek Pajak atau Wajib Pajak Pajak Bumi Bangunan serta PMK No. 48 tahun 2021 tentang Tata Cara Pendaftaran, Pelaporan, dan Pendataan Objek Pajak Bumi Bangunan.

Proses kegiatan pendataan dimulai dari penyampaian Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) kepada Wajib Pajak. SPOP yang telah diterima oleh Wajib Pajak harus diisi terkait informasi objek pajak secara jelas, benar, dan lengkap serta

diberi tanda tangan¹⁴. SPOP yang telah diterima dan diisi harus dikembalikan paling lama 30 hari dari tanggal diterima oleh Wajib Pajak¹⁵. Jika Wajib Pajak tidak dapat melakukan pengembalian SPOP sesuai jangka waktu, maka Wajib Pajak dapat menyampaikan surat pemberitahuan penundaan pengembalian selama 14 hari setelah batas terakhir pengembalian normal¹⁶. Apabila Wajib Pajak tetap tidak mengembalikan SPOP, maka KPP berhak menerbitkan surat teguran kepada Wajib Pajak dan harus segera mengembalikan SPOP dalam tempo 15 hari setelah diterimanya surat teguran.

SPOP yang telah dikembalikan kemudian dilakukan penelitian terkait kesesuaian data. Apabila terdapat indikasi ketidakbenaran data, maka KPP berhak meminta klarifikasi dari Wajib Pajak¹⁷. Wajib Pajak diberi waktu selama 14 hari untuk memperbaiki data dalam SPOP terhitung sejak tanggal SPOP dikembalikan, setelah itu KPP menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT). Dalam hal Wajib Pajak menolak untuk klarifikasi, maka proses dilanjutkan ke tahap peninjauan lapangan dan kemudian diterbitkan Surat Ketetapan Pajak Bumi Bangunan (SKP PBB).

Berdasarkan putusan dalam SPPT atau SKP PBB, Wajib Pajak diberi keleluasaan apakah merasa keberatan atas besaran PBB yang ditetapkan. Apabila Wajib Pajak merasa keberatan, maka dapat dilakukan proses banding. Dalam hal

¹⁴ Pasal 9 UU PBB

¹⁵ Pasal 4 ayat (1) PMK 254

¹⁶ Pasal 5 ayat (3) PMK 254

¹⁷ Pasal 11 ayat (1) PMK 254

Wajib Pajak tidak melakukan pembayaran, maka KPP berhak untuk menagih hingga terlunasnya hutang Pajak Bumi Bangunan¹⁸.

2.3.5 Perhitungan PBB

Gambar 4 Alur Perhitungan PBB Sektor P5L



Sumber: Buku Pedoman PBB Sektor P5L (tahun 2020)

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) merupakan dasar pengenaan pajak yang pada umumnya dikalikan dengan tarif untung untuk menentukan besarnya pajak terutang. Berdasarkan Pasal 1 UU PBB, NJOP merupakan harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang wajar, sementara jika tidak terdapat transaksi jual beli maka NJOP ditentukan dengan cara perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru ataupun nilai perolehan pengganti.

Di dalam PBB dikenal dengan batas bawah pengenaan pajak yang disebut dengan NJOPTKP (Nilai Jual Objek pajak Tidak Kena Pajak) untuk menjunjung asas keadilan, sehingga tidak semua NJOP dikenakan pajak bumi bangunan terutang¹⁹. Berdasarkan pasal 2 ayat (3) dan (4) PMK No. 23 tahun 2014, besaran

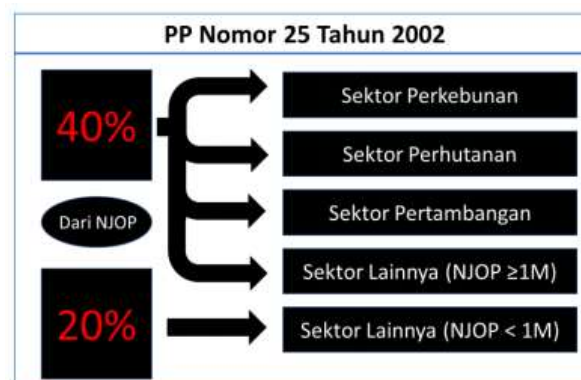
¹⁸ PMK Nomor 186/PMK.03/2019 tentang Klasifikasi Objek Pajak dan Tata Cara Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Bumi Bangunan

¹⁹ PMK Nomor 186/PMK.03/2019 tentang Klasifikasi Objek Pajak dan Tata Cara Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Bumi Bangunan

tarif NJOPTKP untuk PBB sektor P5L adalah Rp 12.000.000 per Wajib Pajak. Artinya apabila satu Wajib Pajak memiliki dua atau lebih sektor PBB, maka hanya satu sektor dengan NJOP paling tinggi saja yang mendapatkan pengurangan NJOPTKP.

Setelah penentuan NJOP dan pengurangan NJOPTKP, proses administrasi perhitungan PBB berlanjut ke tahap pencarian NJKP, yaitu dengan cara mengalikan suatu persentase dengan NJOP yang telah dikurangi dengan NJOPTKP. NJKP yang ditetapkan serendah-rendahnya 20% dan setinggi-tingginya 100% dari NJOP, atau bisa juga ditentukan oleh pemerintah dengan memerhatikan kondisi ekonomi nasional²⁰. NJKP tersebut kemudian dikalikan dengan tarif tetap PBB sebesar 0,5% untuk menentukan besaran PBB terutang²¹.

Gambar 5 Persentase NJKP



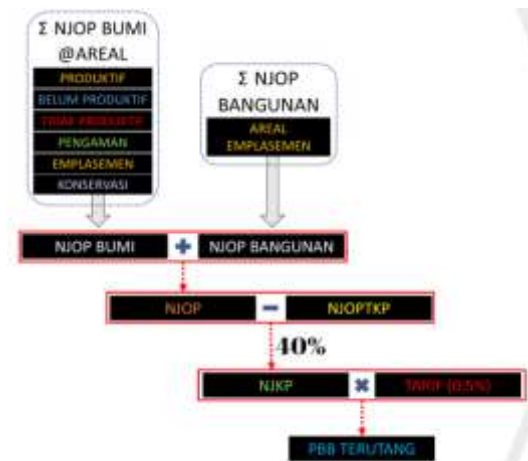
Sumber: Buku Pedoman PBB Sektor P5L (tahun 2020)

²⁰ Pasal 6 ayat (3) dan (4) PMK Nomor 23/PMK.03/2014 tentang Penyesuaian Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak

²¹ Peraturan Pemerintah Nomor 25 tahun 2002 tentang Penetapan Besarnya Nilai Jual Kena Pajak untuk Perhitungan Pajak Bumi Bangunan

2.3.6 PBB sektor Perhutanan

Gambar 6 Alur Perhitungan PBB P5L sektor Perhutanan



Sumber: Buku Pedoman PBB Sektor P5L (tahun 2020)

Objek pajak PBB untuk sektor perhutanan ini adalah bumi dan/atau bangunan yang berada di kawasan perhutanan. Kawasan perhutanan yang dimaksud adalah seluas wilayah yang diatur dalam surat izin usaha²², di antaranya:

1. Izin Usaha Pemanfaatan Hasil Hutan Kayu dari Hutan Alam (IUPHHK-HA) dan Izin Usaha Pemanfaatan Hasil Hutan Kayu pada Hutan Tanaman (IUPHHK-HTI).
2. Izin Usaha Pemanfaatan Hasil Hutan Bukan Kayu dari Hutan Alam (IUPHHBK-HA) dan Izin Usaha Pemanfaatan Hasil Hutan Bukan Kayu dari Hutan Tanaman (IUPHHBK-HTI).
3. Izin Usaha Pemanfaatan Hasil Hutan Kayu Restorasi Ekosistem (IUPHHK-RE).
4. Penugasan dari pemerintah kepada Perum Kehutanan Negara (Perum Perhutani) berdasarkan undang-undang.

²² Swasito & Safitra, PBB Sektor P5L, hlm. 69-70

5. Adapun areal di luar hutan tetapi masih satu kesatuan dengan areal dalam izin dan digunakan dalam kegiatan usaha perhutanan, maka areal tersebut masuk ke dalam objek PBB.

Dalam penentuan NJOP-nya, objek pajak berupa bangunan dicari dengan cara pendekatan biaya. Sementara untuk objek pajak berupa bumi dikelompokkan menjadi beberapa areal sebagai berikut:

1. Areal Produktif Perhutanan

Areal ini merupakan areal yang sudah memiliki hasil atau manfaat sehingga perhitungan NJOP-nya menggunakan pendekatan pendapatan. NJOP diperoleh dari hasil perkalian antara pendapatan bersih dengan angka kapitalisasi sebesar 8,5. Dirjen Pajak menetapkan bahwa biaya produksi untuk kegiatan usaha perhutanan yaitu 75% berdasarkan data terkait rata-rata biaya produksi selama satu tahun. Dengan kata lain, Dirjen Pajak menetapkan bahwa pendapatan bersih untuk areal ini adalah 25% dari pendapatan kotor. Pendapatan kotor merupakan hasil perkalian antara jumlah hasil produksi hasil hutan dengan harga jual rata-rata (Swasito & Safitra, 2020).

Sementara itu, penentuan NJOP areal ini untuk jenis Hutan Tanaman meliputi NJOP tanah dan NJOP pengembangan tanah berupa tanaman/pohon. NJOP tanah didapat dengan cara perbandingan harga jual objek lain yang sejenis dan sebanding. NJOP pengembangan tanah ditentukan dengan menghitung besarnya Biaya Investasi Tanaman (BIT).

Besarnya BIT tersebut ditetapkan setiap tahun oleh Direktur Jenderal Pajak dengan mempertimbangkan jenis dan umur tanaman serta lokasi objek.

2. Areal Belum Produktif Perhutanan

Areal ini merupakan areal yang belum menghasilkan manfaat sehingga untuk penentuan NJOP-nya dicari dengan perbandingan harga jual objek lain yang sejenis dan sebanding dengan lokasi yang relatif berdekatan.

3. Areal Tidak Produktif Perhutanan dan Areal perlindungan dan Konservasi Perhutanan

Areal ini merupakan areal yang benar-benar ditujukan bukan untuk mencari manfaat atau profit sehingga NJOP untuk areal ini ditetapkan melalui Keputusan Direktur Jenderal Pajak. NJOP areal perlindungan dan konservasi ditetapkan sebesar Rp 58,00. Sementara NJOP areal tidak produktif ditetapkan untuk setiap wilayah di NKRI sebagai berikut.

Tabel 1 NJOP Areal Tidak Produktif Perhutanan

No	Pulau	Provinsi	NJOP/m ² (Rp)
1	Sumatera	Aceh, Sumatera Utara, Sumatera Barat, Riau, Kep. Riau, Jambi, Bengkulu, Sumatera Selatan, Kep. Bangka Belitung, dan Lampung	803

No	Pulau	Provinsi	NJOP/m ² (Rp)
2	Jawa	DKI Jakarta, Banten, Jawa Barat, Jawa Tengah, DI Yogyakarta, dan Jawa Timur	2.950
3	Kepulauan Bali dan Nusa Tenggara	Bali, Nusa Tenggara Barat, dan Nusa Tenggara Timur	1.029
4	Kalimantan	Kalimantan Barat, Kalimantan Tengah, Kalimantan Selatan, Kalimantan Timur, dan Kalimantan Utara	290
5	Sulawesi	Sulawesi Selatan, Sulawesi Tenggara, Sulawesi Tengah, Sulawesi Barat, Gorontalo, dan Sulawesi Utara	357
6	Kepulauan Maluku dan Papua	Maluku, Maluku Utara, Papua Barat, dan Papua	342

Sumber: Buku Pedoman PBB Sektor P5L (tahun 2020)

4. Areal Pengaman Perhutanan

Areal ini merupakan areal yang telah melalui proses rekayasa dan digunakan untuk pendukung serta pengaman kegiatan usaha. NJOP untuk areal ini ditentukan dengan cara penyesuaian terhadap NJOP untuk areal belum produktif. Penyesuaian dilakukan dengan mempertimbangkan faktor lokasi, fisik, jenis penggunaan tanah, dan luas wilayah.

5. Areal Emplasemen Perhutanan

Areal ini merupakan areal yang di atasnya digunakan untuk pembangunan serta fasilitas penunjangnya. NJOP areal ini dicari dengan perbandingan harga jual objek lain yang sejenis dan sebanding dengan lokasi yang relatif berdekatan²³.

²³ Swasito & Safitra, PBB Sektor P5L, hlm. 72-74