



PROFIL PENULIS

Erma Wulan Sari, S.Pd., M.Ak. lahir di Madiun. Telah menyelesaikan Studi Program Sarjana pada Jurusan Pendidikan Akuntansi di IKIP PGRI Madiun, dan Program Pascasarjana pada Jurusan Magister Akuntansi di Universitas Muhammadiyah Surakarta. Saat ini penulis menjadi Dosen tetap di Universitas PGRI Madiun pada Program Studi D3 Manajemen Pajak Fakultas, Ekonomi dan Bisnis. Penulis juga menjabat sebagai Ketua Tax Center Universitas PGRI Madiun tahun 2021-Sekarang. Penulis juga aktif mengikuti pelatihan di bidang perpajakan dan aktif melakukan Pengajaran, Penelitian dan Pengabdian pada Masyarakat.

SINOPSIS BUKU

Buku yang berjudul PBB, BPHTB dan Bea Meterai membahas tentang Pajak Bumi dan Bangunan baik PBB Perdesaan dan Perkotaan yang dikelola oleh Pemerintah Daerah dan PBB (Perkebunan, Perhutanan dan Pertambangan) yang dikelola oleh pemerintah pusat, BPHTB dan Bangunan serta Bea Meterai. Pada buku ini dibahas lengkap mulai dari konsep umum, dasar hukum pengukuhan, pendaftaran dan pendataan, pelaporan, pembetulan, pembatalan sampai dengan sanksi perpajakan. Buku ini juga dirancang sesuai dengan kebutuhan model pembelajaran di Perguruan Tinggi setiap bab akan diberikan soal pengayaan untuk mengukur capaian pembelajaran mahasiswa.



Penerbit UNIPMA Press
Universitas PGRI Madiun
Jl. Setia Budi No. 85 Madiun, Jawa Timur, 63118
E-Mail: upress@unipma.ac.id
Website: kwu.unipma.ac.id
Anggota IKAPI : No. 207/Anggota Luar Biasa/JTI/2018



UNIPMA Press
WE GOT IT



ERMA WULAN SARI

PBB, BPHTB & BEA METERAI

PBB, BPHTB & BEA METERAI



UNIPMA Press

PBB, BPHTB DAN BEA METERAI

Erma Wulan Sari



PBB, BPHTB DAN BEA METERAI

Penulis:

Erma Wulan Sari, S.Pd., M.Ak.

Editor:

Rollis Ayu Ditasari, S.E., M.Ak.

Perancang Sampul:

Rollis Ayu Ditasari, S.E., M.Ak.

Penata Letak:

Erma Wulan Sari, S.Pd., M.Ak

Cetakan Pertama, Januari 2024

Diterbitkan Oleh:

UNIPMA Press Universitas PGRI Madiun

Jl. Setiabudi No. 85 Madiun Jawa Timur 63118

E-Mail: upress@unipma.ac.id

Website: kwu.unipma.ac.id

Anggota IKAPI: No. 207/ Anggota Luar Biasa/JTI/2018

ISBN: 978-623-8095-51-3

Hak Cipta dilindungi oleh Undang-Undang

All right reserved

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah Puji syukur kehadirat Allah SWT atas rahmat dan karunia-Nya sehingga buku yang berjudul PBB, BPHTB dan Bea Meterai dapat terselesaikan dengan baik. Buku ini membahas tentang konsep umum perpajakan, Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Meterai serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pada setiap akhir bab pada buku ini dilengkapi dengan soal pengayaan untuk mengukur capaian pembelajaran mahasiswa.

Kelebihan dari buku ini adalah buku ini disusun dan dibahas secara lengkap dan sistematis sehingga memudahkan mahasiswa serta pembaca untuk belajar perpajakan dengan mudah dan menyenangkan.

Semoga dengan kehadiran buku ini dapat membantu para pembaca dalam belajar perpajakan. Penyusun menyadari bahwa pembuatan buku ini tidak akan lepas dari kekurangan. Pembaca dapat memberikan kritik dan saran yang bersifat membangun untuk penyempurnaan karya selanjutnya.

Salam,

Penulis

DAFTAR ISI

Kata Pengantar.....	ii
Daftar Isi.....	iii
BAB I KONSEP UMUM PERPAJAKAN	
A. Definisi Pajak.....	2
B. Fungsi Pajak.....	3
C. Sistem Pemungutan Pajak di Indonesia.....	4
D. Teori Pemungutan Pajak.....	6
E. Asas Pemungutan Pajak.....	8
F. Tarif Pajak.....	9
G. Pengelompokan Pajak.....	10
Latihan Soal dan Pengayaan.....	14
BAB II PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN	
A. Pengertian PBB Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2).....	22
B. Dasar Hukum Pemungutan PBB Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2).....	23
C. Objek dan Bukan Objek Pajak PBB Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2).....	24
D. Subjek dan wajib Pajak PBB Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2).....	26
E. Dasar Pengenaan, Tarif dan Cara Perhitungan PBB Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2).....	27
F. Tahun Pajak, Saat Terutang Pajak, dan Wilayah Pemungutan PBB Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2).....	31
G. Pendataan.....	32
H. Cara Pemungutan, Penetapan, dan Ketetapan Pajak.....	33
I. Pembayaran dan Penagihan PBB Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2).....	35
J. Pembetulan, pembatalan, pengurangan, ketetapan, dan penghapusan atau pengurangan sanksi administrasi.....	39
K. Keberatan dan Banding.....	40
L. Pemeriksaan PBB Perdesaan dan Perkotaan.....	44
M. Pengurangan PBB perdesaan dan Perkotaan.....	44
N. Pengembalian Kelebihan Pembayaran PBB Perdesaan dan Perkotaan.....	45
O. Insentif pemungutan PBB Perdesaan dan Perkotaan.....	46
Latihan Soal Dan Pengayaan.....	47
BAB III PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PERKEBUNAN, PERHUTANAN DAN PERTAMBANGAN/ PBB-P3)	
A. Pengertian PBB Perkebunan, Perhutanan dan Pertambangan.....	54
B. Objek dan Bukan Objek PBB Perkebunan, Perhutanan dan Pertambangan.....	55

	C. Subjek dan Wajib Pajak PBB Perkebunan, Perhutanan dan Pertambangan.....	57
	D. Dasar Pengenaan, Tarif, Cara Perhitungan Pajak Perkebunan, Perhutanan dan Pertambanagan (PBB-P3).....	59
	E. Tahun Pajak, Saat, Dan Tempat Yang Menentukan Pajak Terhutang.....	62
	F. Pendaftaran, Surat Pemberitahuan Obyek Pajak, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Dan Surat Ketetapan Pajak.....	63
	G. Tata Cara Pembayaran dan Penagihan PBB.....	69
	H. Pengurangan PBB.....	70
	I. PBB Sektor Perkebunan.....	74
	J. PBB Sektor Perhutanan.....	81
	K. PBB Sektor Pertambangan.....	92
	Soal dan Pengayaan.....	113
BAB IV	BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)	
	A. Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).....	121
	B. Dasar Hukum Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan(BPHTB).....	121
	C. Objek dan Non Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).....	122
	D. Subjek dan Wajib Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).....	124
	E. Dasar Pengenaan, Tarif dan Cara Perhitungan BPHTB.....	125
	F. Saat Terutang Pajak dan Wilayah Pemungutan Pajak (BPHTB). 130	
	G. Pelaporan Pajak dan Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD).....	131
	H. Cara Pemungutan, Penetapan dan Ketetapan Pajak.....	132
	I. Pembayaran dan Penagihan BPHTB.....	134
	J. Pembetulan, Pembatalan, Pengurangan, Ketetapan, dan Penghapusan atau Pengurangan Sanksi Administrasi.....	137
	K. Keberatan dan Banding.....	138
	L. Pemeriksaan BPHTB.....	142
	M. Pengurangan BPHTB.....	142
	N. Pengembalian Kelebihan Pembayaran BPHTB.....	143
	O. Insentif Pemungutan BPHTB.....	143
	Soal dan Pengayaan.....	145
BAB V	BEA METERAI	
	A. Pengertian Bea Meterai.....	153
	B. Pengaturan Bea Meterai.....	154
	C. Objek Bea Meterai.....	155
	D. Bukan Objek Bea Meterai.....	156

E. Tarif Bea Meterai.....	158
F. Saat Terutang Bea Meterai.....	158
G. Pihak Yang Terutang Bea Meterai.....	160
H. Pemungut Bea Meterai.....	161
I. Meterai Tempel, Meterai Elektronik, dan Meterai dalam Bentuk Lain.....	162
J. Pemeteraian Kemudian.....	171
Soal dan Pengayaan.....	177
Referensi.....	183

BAB I

KONSEP UMUM

PERPAJAKAN

BAB I

KONSEP UMUM PERPAJAKAN

A. Definisi Pajak

Berdasarkan Undang-undang No 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan yang dimaksud dengan 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.

Berdasarkan pengertian diatas, ciri-ciri yang melekat pada pengertian pajak adalah sebagai berikut:

1. Pajak adalah kontribusi wajib yang harus dibayar oleh setiap warga negara yang sudah memenuhi persyaratan sebagai wajib pajak yang memiliki kewajiban untuk membayar pajak. Wajib pajak disini adalah warga negara yang sudah memiliki syarat subjektif dan objektif.
2. Pemungutan pajak berdasarkan undang-undang.
3. Tidak mendapatkan imbalan atau kontra prestasi secara langsung.
4. Pemungutan pajak dilakukan oleh negara dan dapat dipaksakan
5. Hasil pajak diperuntukkan bagi pengeluaran pemerintah

B. Fungsi Pajak

Pajak dibayarkan oleh rakyat kepada Negara berdasarkan undang-undang yang berlaku. Pajak memiliki beberapa fungsi diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Fungsi Anggaran (*Budgetair*)

Pajak merupakan sumber pendapatan negara Indonesia. Dalam hal ini pajak memiliki fungsi untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara. Adapun pengeluaran-pengeluaran rutin negara diantaranya yaitu belanja pegawai, belanja barang, pemeliharaan, fasilitas kesehatan, pendidikan, infrastruktur dan pelayanan publik lainnya.

2. Fungsi Mengatur (*Regulerend*)

Selain sebagai sumber untuk membiayai pengeluaran negara. Fungsi pajak yaitu untuk mengatur atau *regulerend*. Dalam hal ini pemerintah dapat mengatur pertumbuhan ekonomi melalui kebijaksanaan pajak. Artinya untuk mencapai tujuan pajak dapat dijadikan sebagai alat untuk mengatur. Contohnya untuk meningkatkan produktifitas dalam negeri pemerintah banyak memberikan fasilitas keringanan pajak. Sedangkan dalam rangka melindungi produk dalam negeri pemerintah menetapkan biaya impor yang tinggi untuk produk luar negeri.

3. Fungsi Stabilitas

Pajak memiliki fungsi sebagai stabilitas, artinya dengan pajak pemerintah dapat menjalankan kebijakan yang berhubungan dengan stabilitas harga. Pajak memiliki peran penting dalam menjaga keseimbangan ekonomi suatu negara. Dengan pajak pemerintah dapat mengatur peredaran uang dimasyarakat, mencegah inflasi dll.

4. Fungsi Redistribusi Pendapatan

Pajak yang sudah dipungut oleh pemerintah kepada wajib pajak dapat digunakan untuk membiayai semua kepentingan umum, termasuk membiayai pembangunan sehingga dapat membuka kesempatan kerja yang dapat dimanfaatkan oleh warga negaranya yang membutuhkan pekerjaan yang pada akhirnya berujung pada peningkatan pendapatan masyarakat.

C. Sistem Pemungutan Pajak di Indonesia

Sistem pemungutan pajak merupakan suatu cara atau metode yang digunakan untuk menghitung besarnya pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak atau masyarakat kepada negara. Di Indonesia sistem pemungutan pajak yang berlaku ada 3 macam diantaranya adalah sebagai berikut:

1. *Self Assessment System*

Self Assessment System merupakan sistem pemungutan pajak dimana wajib pajak diberikan keleluasaan atau

kewenangan untuk menghitung, membayar dan melaporkan pajaknya kepada pemerintah. Dalam *self assessment system* peran pemerintah sebagai pengawas dari wajib pajak. Dalam sistem ini pemerintah tidak perlu mengeluarkan surat ketetapan pajak kecuali apabila wajib pajak telat melaporkan pajaknya atau telat membayar pajak, terdapat pajak yang seharusnya wajib pajak bayarkan tetapi tidak dibayarkan dll. Contoh *Self Assessment System* adalah PPh, Pajak Restoran, Pajak Hotel dll.

2. *Official Assessment System*

Official Assessment System merupakan sistem atau cara pemungutan pajak yang membebaskan wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang kepada petugas fiskus atau aparat perpajakan sebagai pemungut pajak. Dalam sistem ini wajib pajak sifatnya pasif dalam perhitungan pajak mereka, pemerintah memiliki hak penuh dalam menentukan besarnya pajak yang wajib dibayarkan.

Contoh Official Assessment System: Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Pajak Kendaraan Bermotor (PKB) dll.

3. *Withholding System*

Withholding System merupakan sistem pemungutan pajak dimana pajak dihitung oleh pihak ketiga dalam hal ini bukan wajib pajak dan bukan petugas fiskus. Dalam sistem

ini biasanya yang melakukan pemotongan pajak adalah bendaharawan.

Contoh *Withholding System* adalah PPN.

D. Teori Pemungutan Pajak

Pada sistem pemungutan pajak di Indonesia ada lima teori pemungutan pajak yang digunakan, teori tersebut antara lain:

1. Teori Asuransi

Menurut teori asuransi pembayaran pajak diibaratkan seperti membayar premi asuransi pada Perusahaan asuransi, dimana harapannya akan mendapatkan perlindungan dari kejadian tidak terduga dimasa yang akan datang. Apabila dikaitkan dengan perpajakan maka teori ini menggambarkan bahwa negara memungut pajak kepada Masyarakat karena negara bertugas untuk melindungi warga negara dan segala kepentingannya, keselamatan, dan keamanan jiwa juga harta bendanya. Seiring waktu semakin berkurang penganut teori ini karena banyak yang beranggapan bahwa membandingkan perusahaan asuransi dengan pembayaran pajak tidaklah tepat karena apabila timbul kerugian tidak ada suatu penggantian dari negara.

2. Teori Kepentingan

Pada teori kepentingan diibaratkan dua belah pihak yang saling membutuhkan dan saling menguntungkan, artinya

negara memungut pajak karena negara melindungi kepentingan jiwa dan harta benda warganya. Semakin banyak individu yang menikmati jasa dari pemerintah maka semakin besar juga pajak yang harus dibayar. Dalam hal ini orang yang memiliki harta benda yang lebih maka dibebani pajak yang lebih tinggi dibandingkan yang tidak punya harta.

3. Teori Kewajiban Mutlak Atau Teori Bakti

Pada teori kewajiban mutlak atau teori bakti menjelaskan bahwa dasar hukum pajak merupakan hubungan antara negara dengan Masyarakat, dimana negara berhak memungut pajak dan rakyat berkewajiban untuk membayar pajak. Pembayaran pajak yang dilakukan oleh masyarakat kepada negara merupakan wujud bakti dari Masyarakat kepada negara.

4. Teori Daya Pikul

Pada teori daya pikul dalam pemungutan pajak harus disesuaikan dengan kemampuan si pembayaran pajak dengan memperhatikan besarnya penghasilan yang dimiliki oleh wajib pajak. Dalam teori ini menekankan pada asas keadilan dimana pajak harus dibayar sesuai dengan daya pikul masing-masing wajib pajak.

5. Teori Daya Beli

Pada teori daya beli memandang efek baik dari pajak sebagai dasar keadilan. Dalam teori ini menjelaskan

penyelenggaraan kepentingan masyarakat merupakan dasar keadilan pemungutan pajak, bukan individu ataupun bukan kepentingan negara melainkan kepentingan masyarakat.

E. Asas Pemungutan Pajak

Asas pemungutan pajak merupakan pedoman ataupun dasar yang digunakan dalam membuat peraturan dalam melakukan pemungutan pajak. Ada beberapa tokoh dunia yang menjelaskan terkait tentang asas pemungutan pajak yang sering digunakan sebagai pedoman didunia diantaranya adalah asas pemungutan pajak menurut Adam Smith yang menyatakan bahwa asas pemungutan pajak diantaranya yaitu:

1. *Asas Equality*, pemungutan pajak yang dilakukan oleh negara harus sesuai dengan kemampuan dan penghasilan wajib pajak. Negara tidak boleh bertindak diskriminatif terhadap wajib pajak.
2. *Asas Certainty*, semua pungutan pajak harus berdasarkan UU, sehingga bagi yang melanggar akan dapat dikenai sanksi hukum.
3. *Asas Convinience of Payment*, pajak harus dipungut pada saat yang tepat bagi wajib pajak (saat yang paling baik), misalnya disaat wajib pajak baru menerima penghasilannya atau disaat wajib pajak menerima hadiah.

4. *Asas Efficiency*, biaya pemungutan pajak diusahakan sehemat mungkin, jangan sampai terjadi biaya pemungutan pajak lebih besar dari hasil pemungutan pajak.

F. Tarif Pajak

Tarif pajak merupakan besarnya persentase yang ditetapkan oleh pemerintah sebagai acuan dalam pengenaan pajak. Ada beberapa macam tarif pajak diantaranya adalah:

1. Tarif Progresif

Tarif pajak progresif adalah tarif pajak yang mana besaran persentase akan naik atau bertambah sebanding dengan dasar pengenaan pajaknya.

2. Tarif Degresif

Tarif degresif adalah tarif pajak yang mana besaran persentase pajak akan semakin turun apabila dasar pengenaan pajaknya semakin tinggi. Di Indonesia tarif degresif tidak/belum pernah di terapkan dalam pemungutan pajak.

3. Tarif Proporsional

Tarif proporsional adalah tarif pajak yang mana besaran persentasenya tetap meski terjadi perubahan terhadap dasar pengenaan pajak. Artinya apabila dasar pengenaan pajak nya semakin tinggi atau semakin turun maka

besarnya presentase akan tetap atau tidak berubah. Contohnya tarif pajak pada PPN, PBB dll.

4. Tarif Tetap/Regresif

Tarif tetap atau regresif merupakan tarif pajak yang besarnya nominal tetap tanpa memperhatikan jumlah yang dijadikan dasar pengenaan pajaknya. Contohnya adalah tarif bea meterai dengan nilai nominal Rp 10.000

G. Pengelompokan Pajak

Di Indonesia terdapat beberapa jenis pajak. Berdasarkan pengelompokannya pajak dibagi menjadi tiga yaitu pajak berdasarkan golongannya, pajak berdasarkan sifatnya dan pajak berdasarkan lembaga pemungutnya.

1. Pajak Berdasarkan Golongannya

Berdasarkan golongannya pajak dibagi menjadi dua yaitu:

a. Pajak langsung

Pajak langsung adalah pajak yang dibebankan atau ditanggung sendiri oleh wajib pajak dan tidak bisa dilimpahkan kepada orang lain.

Contoh: Pajak Penghasilan

b. Pajak tidak langsung

Pajak tidak langsung adalah pajak yang pengenaanya bisa dibebankan atau dialihkan kepada orang lain.

Contoh: Pajak Pertambahan Nilai (PPN).

2. Pajak Berdasarkan Sifatnya

a. Pajak Subjektif

Pajak subjektif merupakan pajak yang pengenaannya melihat dan memperhatikan keadaan dari wajib pajak. Dalam hal ini status pembayaran pajak akan mempengaruhi besarnya pajak yang akan dibayar oleh wajib pajak.

Contoh status kawin atau belum kawin akan mempengaruhi pajak penghasilan orang pribadi.

b. Pajak Objektif

Pajak objektif merupakan pajak yang dalam pemungutannya memperhatikan atau melihat objek baik berupa benda, keadaan, perbuatan dan peristiwa yang menyebabkan kewajiban membayar pajak.

Contoh: Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Penjualan Barang Mewah (PPnBM), Pajak Kendaraan Bermotor (PKB), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

3. Pajak Berdasarkan Lembaga Pemungutnya

Berdasarkan lembaga pemungutnya pajak dibedakan menjadi dua yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah.

a. Pajak Pusat

Pajak pusat merupakan pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat, dalam hal ini pengelolaan pajak pusat

sebagian besar dikelola oleh Direktorat Jenderal Pajak (DJP). Contoh dari pajak pusat: PPh, PPN, PPnBM

b. Pajak Daerah

Pajak daerah merupakan pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah baik provinsi maupun kabupaten/kota. Hasil pajak daerah biasanya digunakan untuk membiayai pengeluaran daerah. Pajak daerah dibagi menjadi dua yaitu pajak provinsi dan pajak kabupaten/kota. Adapun pembagian jenis-jenis pajak berdasarkan UU No1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Pusat antara Pemerintah Pusat Dengan Pemerintah Daerah adalah sebagai berikut:

1. Pajak Provinsi

- PKB
- BBNKB
- PAB
- PBBKB
- PAP
- Pajak Rokok
- Opsen Pajak MBLB

2. Pajak Kabupaten/Kota

- PBB-P2
- BPHTB
- PBJT
- Pajak Reklame

- PAT
- Pajak MBLB
- Pajak Sarang Burung Walet
- Opsen PKB
- Opsen BBNKB

LATIHAN SOAL DAN PENGAYAAN

A. SOAL PILIHAN GANDA

1. Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan...
 - a. Tidak mendapatkan imbalan secara langsung
 - b. Mendapatkan imbalan secara langsung
 - c. Mendapatkan hadiah dari pemerintah
 - d. Kontraprestasi secara langsung
2. Berikut merupakan salah satu ciri dari pajak adalah...
 - a. Mendapatkan kontra prestasi secara langsung
 - b. Tidak dapat dipaksakan
 - c. Dapat dipaksakan berdasarkan undang-undang
 - d. Mendapatkan balas jasa secara langsung
3. Pemerintah dapat mengatur pertumbuhan ekonomi melalui kebijaksanaan pajak. Dalam hal ini fungsi pajak sebagai..
 - a. Fungsi Budgetair
 - b. Fungsi Mengatur
 - c. Fungsi Stabilitas
 - d. Fungsi Redistribusi Pendapatan
4. Pajak dapat membiayai pembangunan sehingga dapat membuka kesempatan kerja yang dapat dimanfaatkan oleh warga negaranya. Dalam hal ini fungsi pajak sebagai..
 - a. Fungsi Budgetair

- b. Fungsi Mengatur
 - c. Fungsi Stabilitas
 - d. Fungsi Redistribusi Pendapatan
5. Apa yang dimaksud dengan sistem pemungutan pajak...
 - a. Cara yang digunakan pemerintah untuk memberikan insentif perpajakan
 - b. Cara yang digunakan oleh petugas fiskus mendata wajib pajak
 - c. Cara atau metode yang digunakan untuk menghitung besarnya pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak.
 - d. Cara yang digunakan untuk memberikan keringanan perpajakan kepada wajib pajak
 6. Sistem pemungutan pajak dimana wajib pajak diberikan kewenangan untuk menghitung, membayar dan melaporkan sendiri pajaknya disebut sistem pemungutan pajak...
 - a. *Self Assessment system*
 - b. *Official Assessment system*
 - c. *Withholding system*
 - d. *Tax System*
 7. Sistem pemungutan pajak dimana besarnya pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak ditentukan langsung oleh petugas fiskus/pemerintah disebut dengan sistem pemungutan pajak...
 - a. *Self Assessment system*

- b. *Official Assessment system*
 - c. *Withholding system*
 - d. *Tax System*
8. Sistem pemungutan pajak dimana besarnya pajak dipungut oleh pihak ketiga disebut sistem pemungutan pajak...
- a. *Self Assessment system*
 - b. *Official Assessment system*
 - c. *Withholding system*
 - d. *Tax System*
9. Menurut teori asuransi pembayaran pajak diibaratkan seperti membayar premi asuransi,, artinya...
- a. Negara memungut pajak kepada masyarakat karena negara bertugas untuk melindungi warga negara dan segala kepentingan dan keselamatan.
 - b. Pajak merupakan beban yang harus ditanggung oleh wajib pajak
 - c. Pajak merupakan pilar dari negara
 - d. Wajib pajak berhak mendapatkan imbalan secara langsung dari pajak yang sudah dibayarkan.
10. Pembayaran pajak yang dilakukan oleh masyarakat kepada negara merupakan wujud bakti dari Masyarakat kepada negara. Hal ini sesuai dengan teori pajak...
- a. Teori Asuransi
 - b. Teori Bakti

- c. Teori Daya Pikul
 - d. Teori kepentingan
11. Berdasarkan prinsip pada teori daya pikul dalam pemungutan pajak harus...
- a. Disesuaikan dengan kemampuan dari wajib pajak
 - b. Disesuaikan dengan peraturan perpajakan
 - c. Pemungutan pajak harus transparan
 - d. Pemungutan pajak harus konsisten sesuai dengan aturan
12. Dalam melakukan pemungutan pajak harus sesuai dengan asas pemungutan pajak, hal ini dikarenakan asas pemungutan pajak merupakan...
- a. Pedoman dalam membuat peraturan dalam melakukan pemungutan pajak.
 - b. Pajak merupakan beban yang harus ditanggung oleh wajib pajak
 - c. Pajak merupakan pilar dari negara
 - d. Wajib pajak berhak mendapatkan imbalan secara langsung dari pajak yang sudah dibayarkan.
13. Semua pungutan pajak harus berdasarkan UU, sehingga bagi yang melanggar akan dapat dikenai sanksi hukum, hal ini sesuai dengan asas...
- a. *Asas Certainty*
 - b. *Asas Convinience of Payment*
 - c. *Asas Equality*

d. *Asas Efficiency*

14. Biaya pemungutan pajak diusahakan sehemat mungkin, jangan sampai terjadi biaya pemungutan pajak lebih besar dari hasil pemungutan pajak, hal ini sesuai dengan asas pemungutan pajak...

a. *Asas Certainty*

b. *Asas Convenience of Payment*

c. *Asas Equality*

Asas Efficiency

15. Apa yang dimaksud dengan tarif pajak...

a. Tarif pajak merupakan besarnya persentase yang ditetapkan oleh pemerintah sebagai acuan dalam pengenaan pajak.

b. Tarif pajak merupakan besarnya pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak

c. Tarif pajak merupakan besarnya iuran pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak

d. Tarif pajak merupakan dasar dari pengenaan wajib pajak

16. Tarif pajak yang mana besaran persentase akan naik atau bertambah sebanding dengan dasar pengenaan pajaknya disebut dengan tarif pajak...

a. Tarif Progresif

b. Tarif Degresif

c. Tarif Proporsional

- d. Tarif Tetap
17. Tarif pajak yang mana besaran persentase pajak akan semakin turun apabila dasar pengenaan pajaknya semakin tinggi
- a. Tarif Progresif
 - b. Tarif Degresif
 - c. Tarif Proporsional
 - d. Tarif Tetap
18. Pajak berdasarkan golongannya dibedakan menjadi 2 yaitu..
- a. Pajak langsung dan pajak tidak langsung
 - b. Pajak subjektif dan pajak objektif
 - c. Pajak Daerah dan Pajak Pusat
 - d. Pajak Provinsi dan Pajak Kabupaten
19. Pajak berdasarkan lembaga pemungutnya dibedakan menjadi dua yaitu..
- a. Pajak langsung dan pajak tidak langsung
 - b. Pajak subjektif dan pajak objektif
 - c. Pajak Daerah dan Pajak Pusat
 - d. Pajak Provinsi dan Pajak Kabupaten
20. Berikut ini yang termasuk pajak daerah adalah...
- a. PBB
 - b. PPN
 - c. PPh Pasal 21
 - d. PPh Pasal 22

B. SOAL ESSAY

1. Jelaskan pengertian dari pajak...
2. Sebutkan dan jelaskan sistem pemungutan pajak yang berlaku di Indonesia
3. Sebutkan dan jelaskan asas pemungutan pajak menurut menurut Adam Smith...
4. Sebutkan dan jelaskan jenis pajak berdasarkan lembaga pemungutnya...
5. Jelaskan perbedaan antara pajak daerah dan pajak pusat.

BAB II
PBB (P2)
PERDESAAN DAN PERKOTAAN

BAB II

PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2)

A. Pengertian PBB Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2)

Berdasarkan Undang-undang No 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (UU HKPD) Pajak bumi bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan. Yang dimaksud dengan Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan atau perairan pedalaman. Sedangkan Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap diatas permukaan bumi dan dibawah permukaan bumi. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) merupakan jenis pajak kabupaten/kota yang kewenangannya diserahkan kepada bupati/walikota setempat.

Pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan terbaru diatur oleh Undang-Undang No 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (UU HKPD). Pengenaan PBB-P2 tidak mutlak pada seluruh kabupaten atau kota di Indonesia. Hal tersebut berkenaan dengan kewenangan yang diberikan oleh

pemerintah kabupaten atau kota untuk memutuskan apakah mengenakan atau tidak mengenakan suatu jenis pajak kabupaten/kota. Untuk dapat memungut suatu jenis pajak maka pemerintah kabupaten/kota harus menerbitkan dahulu Peraturan Daerah (PERDA) tentang PBB-P2 yang akan dijadikan landasan hukum operasional dalam teknis pelaksanaan dan pengenaan dan pemungutan PBB-P2 di daerah kabupaten/kota yang bersangkutan.

B. Dasar Hukum Pemungutan PBB Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Di Indonesia Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) didasarkan pada hukum yang jelas dan kuat. Adapun dasar hukum dalam pemungutan PBB-P2 adalah sebagai berikut:

1. Undang -Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.
2. Peraturan daerah (PERDA) kabupaten/kota yang mengatur tentang PBB-P2
3. Keputusan bupati/walikota yang mengatur tentang PBB-P2 sebagai aturan pelaksanaan peraturan daerah tentang PBB-P2 pada kota/kabupaten yang dimaksud.

C. Objek dan Bukan Objek Pajak PBB Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2)

1. Objek PBB-P2

Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah 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. Yang dimaksud bumi adalah permukaan bumi hasil kegiatan reklamasi atau pengurukan. Contoh objek pajak bumi adalah tanah kosong, sawah, ladang, pekarangan, kebun, dan objek sejenis lainnya. Sedangkan contoh objek bumi dan bangunan adalah rumah yang berdiri diatas sebidang tanah yang dimiliki, bangunan gedung yang berada diatas tanah tersebut beserta objek sejenis lainnya.

2. Bukan Objek Pajak PBB-P2

Pada pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) tidak semua bumi dan atau bangunan dikenakan pajak. Yang dikecualikan dari objek PBB-P2 sebagaimana dimaksud adalah kepemilikan, penguasaan, dan/atau pemanfaatan atas:

- a. Bumi dan/atau bangunan kantor pemerintah, kantor pemerintahan daerah, dan kantor penyelenggara Negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik Negara atau barang milik daerah.

- b. Bumi dan/atau bangunan yang digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang keagamaan, panti sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan.
- c. Bumi dan/atau bangunan yang semata-mata digunakan untuk tempat makam (kuburan). Peninggalan purbakala, atau yang sejenis.
- d. Bumi yang merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah pengembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah Negara yang belum dibebani suatu hak.
- e. Bumi dan/atau bangunan yang digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
- f. Bumi dan/atau bangunan yang digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri.
- g. Bumi dan/atau bangunan untuk jalur kereta api, moda raya terpadu (Mass Rapid Transit). Lintas raya terpadu (*Light Rail Transit*, atau yang sejenis).
- h. Bumi dan/atau bangunan tempat tinggal lainnya berdasarkan NJOP tertentu yang ditetapkan oleh Kepala Daerah.

- i. Bumi dan/atau bangunan yang dipungut pajak bumi dan bangunan oleh pemerintah.

D. Subjek dan wajib Pajak PBB Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2)

Subjek pajak PBB perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/ atau memperoleh manfaat atas bangunan. Sedangkan wajib pajak dalam PBB perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) adalah orang pribadi 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. Dalam hal ini pengenaan PBB Perdesaan dan Perkotaan, subjek pajak dan wajib pajak berada pada diri orang yang sama.

E. Dasar Pengenaan, Tarif dan Cara Perhitungan PBB Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2)

1. Dasar Pengenaan PBB Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2)

Dasar pengenalan PBB Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terjadi transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti. Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dapat dilakukan dengan tiga cara diantaranya adalah sebagai berikut:

a. Perbandingan harga dengan objek lain sejenis

Pada metode ini NJOP ditentukan dengan cara membandingkan dengan objek pajak lain yang sejenis yang letak objek berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya.

b. Nilai Perolehan Baru

Pada metode ini NJOP ditentukan dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek tersebut pada saat penilaian dilakukan, yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek tersebut.

c. Nilai Jual Pengganti

Pada metode ini NJOP ditentukan berdasarkan pada hasil produksi objek pajak tersebut.

NJOP yang digunakan untuk perhitungan PBB-P2 ditetapkan paling rendah 20% (dua puluh persen) dan paling tinggi 100% (seratus persen) dari NJOP setelah dikurangi NJOPTKP. NJOP ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun sekali, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayah. Besaran dari NJOP ditetapkan oleh Kepala Daerah. Ketentuan lebih lanjut mengenai penilaian PBB-P2 ditaur dengan peraturan menteri.

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

Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) adalah suatu batas NJOP dimana wajib pajak tidak terutang pajak. Artinya, apabila seseorang memiliki objek pajak dimana Nilai jualnya dibawah NJOPTKP maka wajib pajak tersebut akan dibebaskan dari pembayaran pajak. sedangkan apabila setiap wajib pajak yang memiliki objek pajak yang nilainya melebihi NJOPTKP, maka perhitungan NJOP sebagai dasar perhitungan pajak terutang dilakukan dengan cara terlebih dahulu mengurangi NJOP dengan NJOPTKP.

Berdasarkan Undang-Undang No 1 Tahun 2022 NJOPTKP ditetapkan paling sedikit Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak. Dalam hal ini berarti setiap daerah diberikan keleluasan untuk menetapkan besaran NJOPTKP yang dipandang sesuai

dengan kondisi dan keadaan wilayah masing-masing dengan ketentuan paling rendah adalah Rp 10.000.000. Besaran dari NJOPTKP ditetapkan dengan peraturan daerah kabupaten/kota. Dalam hal wajib pajak memiliki atau menguasai lebih dari satu objek PBB-P2 di satu wilayah kabupaten/kota, NJOPTKP hanya diberikan atas salah satu objek PBB-P2 untuk setiap tahun pajak.

3. Tarif PBB Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2)

Berdasarkan Undang-undang No 1 Tahun 2022 Tarif PBB perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) ditetapkan paling tinggi adalah sebesar 0,5%. Sedangkan untuk lahan produksi pangan dan ternak ditetapkan lebih rendah daripada tarif untuk lahan lainnya. Tarif PBB Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) ditetapkan oleh Peraturan Daerah dari kabupaten/kota setempat. Artinya disini kabupaten/kota diberikan keleluasaan untuk menetapkan besarnya tarif sesuai dengan kondisi dari masing-masing wilayah dengan syarat penetapan besarnya tarif tidak melebihi dari 0,5%.

4. Perhitungan PBB Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Pada PBB Perdesaan dan Perkotaan besaran pokok PBB-P2 yang terutang dihitung dengan cara mengalikan *Tarif PBB-P2* dengan *Dasar pengenaan PBB-P2*. Secara umum perhitungan PBB Perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned}\text{Pajak Terutang} &= \text{Dasar Pengenaan Pajak} \times \text{Tarif Pajak} \\ &= \text{NJKP} \times \text{Tarif Pajak} \\ &= \text{Persentase (\%)} (\text{NJOP-NJOPTKP}) \times \text{Tarif}\end{aligned}$$

Catatan: Rumus NJKP

40% = apabila NJOP lebih dari Rp 1.000.000.000

20% = apabila NJOP kurang dari Rp 1.000.000.000

Perhitungan pajak terutang pada PBB Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) dapat dilihat pada contoh berikut ini:

Contoh soal:

Pak Dewa memiliki tanah seluas 1.400 m² dengan nilai jual Rp 2.000.000/m², diatas tanah tersebut berdiri sebuah bangunan rumah dengan luas 300m² dengan nilai jual Rp 2.500.000m². Pada daerah dimana pak Dewa tinggal diketahui tarif PBB-P2 yang berlaku adalah sebesar 0,3% dan NJOPTKP Rp 10.000.000. Berdasarkan data diatas dapat dilakukan perhitungan pajak yang terutang sebagai berikut:

Diketahui:

- Tanah luas 1.400m² harga jual Rp 2.000.000/m²
- Bangunan rumah luas 300m² jual Rp 2.500.000m²
- Tarif PBB-P2 adalah 0,3%
- NJOPTKP Rp 10.000.000

Ditanya: Berapa PBB-P2 Terutang?

Jawab :

- NJOP Bumi $1.400\text{m}^2 \times \text{Rp } 2.000.000 = \text{Rp } 2.800.000.000$
 - NJOP Bangunan $300\text{m}^2 \times \text{Rp } 2.500.000 = \underline{\text{Rp } 750.000.000}$
- Total NJOP** **Rp 3.550.000.000**

$$\begin{aligned}\text{PBB-P2} &= \text{Dasar pengenaan pajak} \times \text{Tarif pajak} \\ &= 40\% (\text{Rp } 3.550.000.000 - \text{Rp } 10.000.000) \times 0,3\% \\ &= 40\% (\text{Rp } 3.540.000.000) \times 0,3\% \\ &= \text{Rp } 1.416.000.000 \times 0,3\% \\ &= \text{Rp } 4.248.000\end{aligned}$$

Dari hasil perhitungan diatas dapat diketahui bahwa pajak PBB perdesaan dan perkotaan yang terutang dan harus dibayar oleh Pak Dewa adalah sebesar **Rp 4.248.000**.

F. Tahun Pajak, Saat Terutang Pajak, dan Wilayah Pemungutan PBB Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2).

Dalam PBB perdesaan dan perkotaan (PBB-P2), Pajak terutang adalah pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak dalam tahun pajak menurut ketentuan Peraturan Daerah tentang PBB perdesaan dan perkotaan yang ditetapkan oleh pemerintah kabupaten/kota setempat. Tahun pajak adalah jangka waktu yang lamanya satu (1) tahun kalender, kecuali apabila wajib pajak menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun kalender. Untuk tahun pajak PBB-P2 adalah jangka waktu satu (1) tahun kalender.

Saat yang menentukan untuk menghitung PBB-P2 yang terutang adalah menurut keadaan objek PBB-P2 pada tanggal 1 Januari. Sedangkan untuk tempat PBB-P2 yang terutang adalah di wilayah daerah yang meliputi letak objek pajak PBB-P2. PBB Perdesaan dan perkotaan dipungut pada wilayah kabupaten/kota yang meliputi letak objek pajak. Hal ini terkait dengan kewenangan pemerintah kabupaten/kota yang hanya terbatas atas bumi dan bangunan yang berlokasi dalam wilayah administrasinya.

G. Pendataan

Dalam rangka pendataan, subjek pajak wajib mendaftarkan objek pajaknya dengan mengisi Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP). Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) adalah surat yang digunakan oleh wajib pajak untuk melaporkan data subjek dan objek PBB Perdesaan dan Perkotaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah. Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta harus ditandatangani dan disampaikan kepada kepala daerah yang wilayah kerjanya meliputi letak objek pajak selambat-lambatnya 30 hari kerja setelah tanggal diterimanya SPOP oleh subjek pajak.

Jelas, artinya penulisan data dalam SPOP dibuat sedemikian rupa sehingga tidak menimbulkan tafsir yang

dapat merugikan bagi Negara ataupun wajib pajak sendiri. *Benar*, artinya data yang dilaporkan dalam SPOP harus sesuai dengan keadaan yang sebenarnya seperti luas tanah dan/atau bangunan, tahun dan harga perolehan, dan seterusnya sesuai dengan kolom-kolom/pertanyaan yang terdapat pada Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP).

H. Cara Pemungutan, Penetapan, dan Ketetapan Pajak

1. Cara Pemungutan PBB Perdesaan dan Perkotaan

Pada PBB Perdesaan dan Perkotaan pemungutan pajak tidak dapat diborongkan, artinya seluruh kegiatan pemungutan pajak tidak dapat diserahkan kepada pihak ketiga. Namun dimungkinkan adanya kerja sama dengan pihak ketiga dalam hal pencetakan formulir perpajakan, pengiriman surat-surat kepada wajib pajak, dan penghimpunan data objek dan subjek pajak. adapun kegiatan yang tidak dapat dikerjasamakan dengan pihak ketiga adalah kegiatan penghitungan pajak terutang, pengawasan penyeteroran pajak dan penagihan pajak.

2. Penetapan Pajak

Sistem pemungutan pajak pada PBB perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah *Official Assesment* atau ditetapkan oleh Kepala Daerah setempat. Penetapan pajak yang dilakukan oleh Kepala Daerah yaitu dengan menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT)

atau Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD) sebagai sarana untuk menagih besarnya pajak terutang kepada wajib pajak.

SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya PBB perdesaan dan perkotaan yang terutang kepada wajib pajak. SPPT diterbitkan oleh kepala daerah berdasarkan data objek dan subjek pajak yang tertuang dalam SPOP yang sudah disampaikan oleh subjek pajak. Bupati/ Walikota juga dapat menerbitkan Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD) kepada wajib pajak PBB Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). SKPD merupakan surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak yang terutang. Bupati / walikota dapat mengeluarkan SKPD dalam hal sebagai berikut:

- a. SPOP tidak disampaikan dan setelah wajib pajak ditegur secara tertulis oleh kepala daerah sebagaimana ditentukan dalam Surat Teguran.
- b. Berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang lebih besar dari jumlah pajak yang dihitung berdasarkan SPOP yang disampaikan oleh wajib pajak.

Adapun format, isi, tatacara penerbitan dan penyampaian SPPT dan SKPD ditetapkan oleh Bupati/Walikota wilayah masing-masing.

3. Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD)

Pada PBB Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Bupati/Walikota dapat menerbitkan Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD) apabila PBB Perdesaan dan Perkotaan dalam tahun berjalan tidak atau kurang bayar dan wajib pajak dikenakan sanksi administrative berupa bunga dan atau denda.

Sanksi administrasi berupa bunga dikenakan apabila wajib pajak tidak/kurang membayar pajak yang terutang. Artinya, pajak terutang dalam SPPT atau SKPD yang tidak atau kurang dibayar setelah jatuh tempo pembayaran dikenakan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% sebulan dan ditagih dalam STPD. STPD harus dilunasi dalam jangka waktu maksimal 1 bulan sejak tanggal diterbitkan. Terkait bentuk , isi , tatacara penerbitan dan penyampaian STPD ditetapkan oleh bupati/walikota.

I. Pembayaran dan Penagihan PBB Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

1. Pembayaran PBB Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Dalam Pembayaran PBB Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) setiap wilayah memiliki kebijakan sendiri-sendiri. PBB Perdesaan dan Perkotaan yang terutang dilunasi dalam jangka waktu yang sudah ditentukan oleh peraturan daerah masing- masing. Misalnya, Daerah A paling lama 6 bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh wajib pajak atau

paling lama 1 bulan sejak tanggal diterimanya SKPD oleh wajib pajak. Apabila kepada wajib pajak diterbitkan STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan dan Putusan Banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah, maka pajak yang dimaksud harus dilunasi paling lambat 1 bulan sejak tanggal diterbitkan.

Pembayaran PBB Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) yang terutang oleh wajib pajak dapat dilakukan ke kas daerah, bank atau tempat yang ditunjuk oleh bupati/walikota sesuai waktu yang ditentukan dalam SPPT atau SKPD. Apabila pembayaran pajak terutang dibayar ditempat lain, maka hasil pembayaran pajak harus disetor ke kas daerah paling lama 1x24 jam atau dalam waktu tertentu yang sudah ditetapkan oleh bupati/walikota setempat.

Pembayaran pajak dilakukan dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD). Kepada wajib pajak yang sudah melakukan pembayaran pajak diberikan tanda bukti pembayaran pajak dan dicatat dalam buku penerimaan. Hal ini harus dilakukan oleh petugas tempat pembayaran pajak untuk tertib administrasi dan pengawasan penerimaan pajak. Adanya penertiban dalam administrasi tersebut maka pembayaran pajak akan mudah dipantau oleh Dinas Pendapatan Daerah atau petugas lain

yang ditunjuk. Terkait format, bentuk dan isi tanda bukti pembayaran pajak ditetapkan dengan keputusan bupati/walikota.

Apabila ada permohonan pengangsuran pembayaran PBB perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) oleh wajib pajak, maka dalam keadaan tertentu bupati/walikota atau pejabat yang ditunjuk dapat memberikan persetujuan kepada wajib pajak untuk mengangsur pembayaran PBB Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) yang terutang dalam kurun waktu tertentu setelah memenuhi persyaratan yang ditentukan. Angsuran pembayaran pajak yang terutang harus dilakukan secara teratur dan berturut turut serta dikenai bunga sebesar 2% per bulan dari jumlah pajak yang belum atau dibayarkan.

Dalam hal wajib pajak yang mengajukan permohonan penundaan pembayaran PBB Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Bupati/walikota dapat memberikan persetujuan kepada wajib pajak dalam kurun waktu tertentu setelah memenuhi persyaratan yang ditentukan. Penundaan pembayaran pajak dikenakan bunga sebesar 2% sebulan dari jumlah pajak yang belum atau kurang dibayar. Terkait persyaratan untuk dapat mengangsur atau menunda pembayaran pajak serta tata cara pembayaran angsuran ditetapkan dengan keputusan bupati/walikota.

2. Penagihan PBB Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Pada PBB Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) apabila ada wajib pajak yang tidak melunasi PBB yang terutang setelah jatuh tempo pembayaran maka Bupati/Walikota yang ditunjuk dapat melakukan penagihan pajak. Penagihan pajak dilakukan dengan terlebih dahulu menerbitkan surat teguran atau surat peringatan sebagai awal tindakan melakukan penagihan. Surat teguran atau surat peringatan dikeluarkan 7 hari setelah jatuh tempo pembayaran pajak. Surat teguran/ surat peringatan dikeluarkan pejabat yang ditunjuk oleh bupati/walikota. Dalam jangka waktu 7 hari sejak surat teguran atau surat peringatan diterima maka wajib pajak harus melunasi PBB Perdesaan dan perkotaan yang terutang.

Apabila wajib pajak tidak membayar/melunasi jumlah pajak yang terutang dalam jangka waktu yang diberikan pada surat teguran atau surat peringatan maka wajib pajak akan ditagih dengan surat paksa. Selain itu dalam kondisi tertentu bupati/ walikota dapat melakukan penagihan seketika dan sekaligus. Penagihan pajak seketika dan sekaligus adalah penagihan pajak oleh bupati/walikota tanpa menunggu batas waktu pembayaran PBB Perdesaan dan Perkotaan yang ditetapkan oleh bupati/walikota berakhir.

J. Pembetulan, pembatalan, pengurangan, ketetapan, dan penghapusan atau pengurangan sanksi administrasi

Pada PBB Perdesaan dan Perkotaan, atas permohonan wajib pajak atau karena jabatannya bupati/walikota dapat membetulkan SPPT/SKPD, SKPDKB, SKPDKBT/STPD, SKPDN/SKPDLB yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis, kesalahan hitung, kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.

Bupati/walikota pada setiap daerah masing-masing dapat melakukan beberapa ketentuan seperti:

1. Mengurangkan atau menghapuskan sanksi administrasi berupa bunga, denda dan kenaikan pajak yang terutang menurut peraturan perundang-undangan perpajakan daerah, dalam hal sanksi tersebut dikenakan karena kehilafan wajib pajak atau bukan karena kesalahannya.
2. Mengurangkan atau membatalkan SPPT atau SKPD yang tidak benar.
3. Mengurangkan atau membatalkan STPD.
4. Mengurangkan ketetapan pajak terutang berdasarkan pertimbangan kemampuan pembayaran wajib pajak atau kondisi tertentu objek pajak.

Ketentuan dalam hal ini dimaksudkan untuk menjaga kepentingan dari wajib pajak dalam hal penetapan pajak oleh kepala daerah akibat adanya kesalahan baik yang dilakukan

oleh wajib pajak sendiri ataupun dilakukan oleh kepala daerah atau pejabat yang ditunjuknya. Lebih lanjut terkait tentang tata cara pengurangan atau penghapusan sanksi administrative dan pengurangan atau pembatalan ketetapan pajak diatur dengan peraturan walikota/bupati di masing-masing wilayah.

K. Keberatan dan Banding

1. Keberatan

Pada PBB Perdesaan dan Perkotaan apabila ada wajib pajak yang merasa tidak puas dengan hasil penetapan pajak dari bupati/walikota yang tertuang dalam SPPT/SKPD maka dapat mengajukan keberatan hanya kepada bupati/walikota atau pejabat yang ditunjuk. Keberatan yang diajukan oleh wajib pajak dapat dilakukan dengan melakukan pengajuan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan disertai alasan-alasan yang jelas.

Wajib pajak dapat mengajukan keberatan terhadap materi/isi dari Surat ketetapan pajak (SPPT/SKPD) dengan membuat perhitungan jumlah yang seharusnya dibayar oleh wajib pajak. Keberatan yang diajukan oleh wajib pajak harus sesuai dengan peraturan daerah yang mengatur tentang PBB Perdesaan dan Perkotaan. Dalam hal wajib pajak mengajukan keberatan terhadap putusan yang diterima, maka keberatan diajukan paling lama 3 bulan sejak tanggal SPPT/SKPD, kecuali jika wajib pajak dapat

menunjukkan jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan diluar kuasanya. Keberatan dapat diajukan dengan syarat wajib pajak sudah membayar paling sedikit sejumlah yang telah disetujui wajib pajak. apabila keberatan yang diajukan tidak memenuhi persyaratan, maka tidak dianggap sebagai surat keberatan sehingga tidak dipertimbangkan.

Setelah keberatan diajukan, maka dalam jangka waktu tertentu bupati/walikota akan melakukan pemeriksaan dan akan mengeluarkan keputusan atas pengajuan keberatan tersebut. Dalam hal ini bupati/walikota atau pejabat yang ditunjuk harus memberikan keputusan atas keberatan yang diajukan dalam jangka waktu paling lama 12 bulan sejak tanggal surat keberatan diterima. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum terhadap wajib pajak atau petugas fiskus dan dalam rangka tertib administrasi.

Keputusan bupati/walikota dalam hal pengajuan keberatan yang diajukan oleh wajib pajak dapat menerima seluruhnya atau sebagian, menolak atau menambah besarnya pajak yang terutang. Apabila dalam jangka waktu lebih dari 12 bulan bupati/ walikota tidak memberikan suatu keputusan maka keberatan yang diajukan oleh wajib pajak dianggap dikabulkan. Tetapi apabila pengajuan keberatan diterima sebagian atau seluruhnya maka

kelebihan pembayaran pajak (bila ada) dikembalikan kepada wajib pajak dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2% sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 bulan. Imbalan bunga dihitung sejak bulan pelunasan sampai dengan diterbitkannya SKPDLB. Dalam hal pengajuan yang dilakukan oleh wajib pajak ditolak atau dikabulkan sebagian maka wajib pajak akan dikenai sanksi administrative berupa denda sebesar 50% dari jumlah pajak berdasarkan keputusan keberatan dikurangi dengan pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan. Dalam hal wajib pajak mengajukan permohonan banding maka sanksi admistriasi berupa 50% tidak akan dikenakan kepada wajib pajak.

2. Banding

Dalam PBB Perdesaan dan Perkotaan keputusan keberatan yang diterbitkan oleh bupati/walikota disampaikan kepada wajib pajak untuk dilaksanakan. Akan tetapi tidak menutup kemungkinan keputusan keberatan yang disampaikan tersebut tidak memuaskan bagi wajib pajak. Apabila terjadi hal dimana wajib pajak tidak merasa puas dengan keputusan keberatan yang telah diterbitkan oleh bupati/walikota maka wajib pajak diberikan hak untuk melakukan perlawanan secara hukum untuk memperoleh penetapan pajak yang sesuai dengan harapan dari wajib pajak.