

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1. Pajak

2.1.1. Definisi Pajak

(Suleman, 2018) Pajak ialah iuran yang akan dibayar wajib pajak kepada kas negara berdasarkan UU yang bersifat memaksa, dengan tak memperoleh jasa timbal balik atau kontraprestasi yang secara langsung dapat ditunjukkan dan di buat untuk menyetor pengeluaran umum. Dari defisini pajak diatas, dapat menyimpulkan bahwa memiliki beberapa unsur :

- a. Masyarakat harus membayar iuran untuk negara dan iuran tersebut berbentuk uang tidak dalam bentuk barang.
- b. Pajak yang memungut wajib berlandasan pada kekuatan perundang-undangan dan ketua pelaksanaannya.
- c. Setelah membayarnya, paea wajib pajak tidak akan menerima timbal balik secara langsung, karena untuk membayar anggaran yang berfungsi untuk masyarakat luas dan kemajuan negara.

2.1.2. Fungsi Pajak

Menurut (Nasir, 2019) Fungsi Pajak antara lain sebagai berikut:

- 1) Fungsi Penerimaan (Budgeter) (Sulastyawati, n.d.)

yaitu pajak sebagai sumber dana pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya.

2) Fungsi Mengatur (Reguler) (Sulastyawati, n.d.)

yaitu pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi. Pajak mempunyai fungsi mengatur (Regulerend), dalam arti bahwa pajak itu dapat digunakan sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijaksanaan Negara dalam lapangan ekonomi dan sosial dengan fungsi mengaturnya pajak digunakan sebagai suatu alat untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu yang letaknya diluar bidang Keuangan dan fungsi mengatur itu banyak ditujukan terhadap sektor swasta.

2.1.3. Pengelompokan Pajak

Menurut (Pertiwi, 2014) Pengelompokan pajak terdapat berbagai jenis pajak, yang dapat dikelompokkan menjadi (3) tiga kelompok, yaitu pengelompokan pajak menurut golongan, menurut sifat, dan menurut lembaga pemungutannya:

1. Menurut Golongan
 - a. Pajak Langsung
 - b. Pajak Tidak Langsung
2. Menurut Sifat
 - a. Pajak Subjektif

- b. Pajak Objektif
-
- 3. Menurut lembaga Pemungutannya
 - a. Pajak Pusat / Negara
 - b. Pajak Daerah

2.1.4. Tata Cara Pemungutan Pajak

Menurut (Nasir, 2019) Tata Cara Pemungutan Pajak terdiri atas stelsel pajak, asas pemungutan pajak dan sistem pemungutan pajak:

- 1. Berdasarkan Stelsel Pajak
 - a. Stelsel nyata (riil stelsel)
 - b. Stelsel anggapan (fictieve stelsel)
 - c. Stelsel campuran
- 2. Berdasarkan Asas Pemungutan Pajak
 - a. Asas Domisili (Asas Tempat Tinggal)
 - b. Asas Sumber
 - c. Asas Kebangsaan
- 3. Berdasarkan Sistem Pemungutan Pajak
 - a. Official Assessment
 - b. Self Assessment System
 - c. Withholding System

2.1.5. Sistem Pemungutan Pajak

Menurut (B. Tirie., J.J. Sondakh., 2016) Terdapat 3 sistem pemungutan pajak dapat dibagi menjadi tiga jenis yaitu :

1. Official Assessment System

Sistem ini merupakan sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang.

Ciri-ciri Official Assessment system:

- a. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang berada pada fiskus
- b. Wajib pajak bersifat pasif
- c. Utang pajak timbul setelah dikeluarkan Surat Ketetapan Pajak oleh fiskus

2. Self Assessment System

Sistem pemungutan pajak yang memberikan kepercayaan dan tanggung jawab kepada Wajib Pajak untuk menghitung, memperhitungkan, menyetor dan melaporkan sendiri pajak terutang. Sistem ini memberikan peluang kepada Wajib Pajak untuk jujur dan bertanggung jawab akan kewajiban pajaknya. Petugas perpajakan hanya berfungsi sebagai Pembina dan Pengawas pelaksanaan kewajiban perpajakan Wajib Pajak

3. With Holding System Sistem ini merupakan sistem pemungutan pajak memberi wewenang kepada pihak ketiga untuk memotong atau memungut besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak

2.1.6. Tarif Pajak

Terdapat 4 macam tarif pajak menurut (Pertiwi, 2014) :

- a. Tarif Sebanding/Proporsional
- b. Tarif Tetap
- c. Tarif Progresif
- d. Tarif degresif

2.2. Pajak Daerah

2.2.1. Pengertian Pajak Daerah

Menurut (Mardiasmo, 2008) Pajak Daerah adalah iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada Daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan Daerah dan pembangunan Daerah.

(Suryanto, Bambang, & Rasmini, 2018) Pajak daerah menurut Tony Marsyahrul (2005) adalah pajak yang dikelola oleh pemerintah daerah dan hasil dipergunakan untuk membiayai pengeluaran rutin dan pembangunan daerah (APBD).

2.2.2. Jenis – jenis Pajak Daerah :

(Lasmana, 2017) Pajak daerah terbagi menjadi dua jenis, yakni :

1. Jenis Pajak Provinsi :
 - 1) Pajak Kendaraan Bermotor
 - 2) Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor
 - 3) Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor
 - 4) Pajak Air Permukaan, dan
 - 5) Pajak Rokok
2. Jenis Pajak Kabupaten/ Kota terdiri dari :
 - 1) Pajak Hotel,
 - 2) Pajak Restoran,
 - 3) Pajak Hiburan,
 - 4) Pajak Reklame,
 - 5) Pajak Penerangan Jalan,
 - 6) Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan,
 - 7) Pajak Parkir,
 - 8) Pajak Air Tanah,
 - 9) Pajak Sarang Burung Walet,
 - 10) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, dan
 - 11) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

2.3. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

2.3.1. Pengertian BPHTB

(Siahaan, 2016) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan pajak yang wajib di bayar untuk memperoleh kewenangan atas tanah dan bangunan.

(Hidayat & Purwana, 2018) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Dalam pembahasan ini, BPHTB selanjutnya disebut **pajak**.

(Suryanto et al., 2018) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah bea yang dikenakan pada setiap pemindahan hak termasuk hibah wasiat atas harta tetap dan hak-hak kebendaan atas tanah yang pemindahan haknya dilakukan dengan akta Supriyanto (2011). BPHTB merupakan pemungutan pajak yang awalnya merupakan pajak pusat yang kini beralih menjadi pajak daerah yang berpotensi meningkatkan pendapatan asli daerah.

2.3.2. Dasar Hukum BPHTB

1. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
2. Peraturan Pemerintah No. 112 Tahun 2000 tentang Pengenaan BPHTB karena waris, hibah, dan pengenaan BPHTB karena pemberian hak pengelolaan.

3. Peraturan Pemerintah No.113 Tahun 2000 tentang Penentuan Besarnya NPOPTKP BPHTB
4. Peraturan Daerah No. 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. (Siahaan, 2016)

2.3.3. Objek Pajak BPHTB

(Mardiasmo, 2008) Objek pajak BPHTB ialah memperoleh hak atas tanah dan bangunan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan antara lain :

- a. Pemindahan hak karena :
 1. Jual beli
 2. Tukar menukar
 3. Hibah
 4. Hibah Wasiat
 5. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain
 6. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
 7. Penunjukan pembeli dalam lelang
 8. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap
 9. Penggabungan usaha
 10. Peleburan usaha
 11. Pemekaran usaha
 12. Hadiah
- b. Pemindahan hak baru, karena :
 1. Kelanjutan pelepasan hak

2. Diluar pelepasan hak
- c. Hak atas tanah yaitu :
 1. Hak milik
 2. Hak guna usaha
 3. Hak guna bangunan
 4. Hak pakai
 5. Hak milik atas satuan rumah susun
 6. Hak pengolahan

2.3.4. Objek Tidak dikenakan BPHTB

Perwakilan diplomatik, konsultan bersumber dari asas perlakuan timbal balik menurut (Hidayat & Purwana, 2018) :

- a. Negara membuat penyelenggaraan pemerintah dan melakukan penerapan pembangunan untuk kepentingan umum.
- b. Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan oleh Menteri.
- c. Wajib pajak atau badan akibat konversi hak perbuatan hukum lainnya serta tak ada peralihan nama.
- d. Sedekah
- e. Warisan
- f. Digunakan untuk kebutuhan ibadah.

2.3.5. Subjek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

(Siahaan, 2016) Subjek BPHTB merupakan wajib pajak atau badan yang menerima kewenangan atas tanah dan bangunan. Kewajiban untuk memenuhi pajak tersebut menurut undang-undang BPHTB.

2.3.6. Dasar pengenaan Pajak BPHTB

1. Dasar pengenaan BPHTB ialah Nilai Perolehan Objek Pajak
2. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), NPOP ditetapkan dengan ketentuan antara lain : harga transaksi dalam jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan hak, peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, pemberian hak baru atas tanah sebagai sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah.
3. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp. 80,000,000,00

Perolehan hak karena waris dan hibah wasiat yang diperoleh wajib pajak masih dalam sangkut paut sedarah dalam garis keturunan Nilai Perolehan Objek Tidak Kena Pajak ditetapkan Rp. 350,000,000,00 (Tiga ratus lima puluh juta rupiah).
(Siahaan, 2016)

2.3.7. Tarif BPHTB

Tarif yang sudah ditetapkan sebesar 5 % (Lima Persen). (Mardiasmo, 2008).

2.3.8. Cara Perhitungan BPHTB

(Hidayat & Purwana, 2018) Cara perhitungan BPHTB :

$$\begin{aligned} \text{BPHTB} &= \text{tarif} \times \text{DPP} \text{ atau} \\ &= \text{Tarif} \times (\text{NPOP PBB} - \text{NPOPTKP}) \end{aligned}$$

Contoh transaksi jual beli :

Ibu Sri Astuti cs membeli tanah dan bangunan dengan harga transaksi Rp. 230,600,000. Diketahui NJOP PBB sebesar Rp. 230.600,000 dan NPOPTKP yang ditetapkan sebesar Rp. 80,000,000. Maka kewajiban BPHTB terutang tersebut.

Jawab :

Nilai perolehan objek pajak (NPOP)	Rp. 230,600,000
Nilai perolehan objek tidak kena pajak	<u>Rp. 80,000,000 -</u>
Nilai perolehan objek pajak kena pajak (NPOPTKP)	Rp. 150,600,000
Nilai perolehan hak atas tanah dan bangunan yang terutang	Rp. 150,600,000
x 5%	
Rp. 7,530,000	
BPHTB yang harus dibayar	Rp. 7,530,000

2.3.9. Saat dan tempat pajak terutang

a. Saat terutangnya pajak :

(Hidayat & Purwana, 2018) UU BPHTB No. 20 Tahun 2000 Pasal 9 ayat (1) menyatakan bahwa saat terutang pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan sebagai berikut :

Sejak tanggal dibuat dan ditanda tangani akta antara lain jual beli, tukar menukar, hibah, waris, pemasukan dalam perseroan, pemisahaan hak, lelang, putusan hakim, hibah wasiat, penyerahan hak baru, penggabungan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah. Pajak terutang yang wajib dilunasi pada berlangsungnya perolehan hak, untuk membayar pajak.

b. Tempat terutangnya pajak

Yaitu kabupaten, kota, dan provinsi yang mencakup letak tanah atau bangunan.

c. Tempat pembayaran pajak terutang

Pembayaran pajak yang terutang dapat dibayarkan ke kas negara memakai Bank, kantor pos atau badan usaha milik negara. (Siahaan, 2016)

2.3.10. Keberatan dan Banding BPHTB

1. Keberatan (Mardiasmo, 2008)

a. Keberatan

b. Orang pribadi yang ingin mengajukan keberatan dapat kepada Kepala daerah atau pejabat yang ditetapkan atas suatu :

1) SKPDKB (Surat Keterangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar)

2) SKPBKBT (Surat Keterangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan)

3) SKPDLB (Surat Keterangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar)

4) SKPDN (Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil)

c. Saat mengajukan keberatan Orang Pribadi wajib melengkapi persyaratan dengan menggunakan bahasa Indonesia secara tertulis dengan alasan-alasan yang jelas .

d. Keberatan wajib diajukan dalam jangka waktu 3 bulan mulai tanggal SKPDKB, SKPBKBT, SKPDLB, SKPDN, kecuali ketika orang pribadi dapat membuktikan tanggal jangka waktu tak bisa dipenuhi akibat kondisi diluar kekuasaannya.

e. Keberatan yang tidak dapat melengkapi persyaratan yang sudah ditentukan tidak dianggap sebagai surat keberatan sehingga tidak bisa dipertimbangkan.

f. Setelah melakukan pemeriksaan dengan jangka waktu tertentu bupati//walikota untuk mengeluarkan keputusan atas pengajuan keberatan.

g. Kepala daerah dalam jangka waktu paling lama 12 bulan sejak diterimanya tanggal surat, dan wajib memberikan keputusan atas keberatan yang diajukan.

h. Keputusan Kepala Daerah atas keberatan dapat berupa mengabulkan seluruhnya, atau sebagainya, menolak, atau menambah besarnya jumlah pajak yang terutang.

i. Apabila mengajukan keberatan diterima sebagian atau semuanya, kelebihan pembayaran pajak jika ada akan dikembalikan pada orang pribadi dan mendapatkan upah bunga sebesar 2% sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 bulan.

2. Banding

a. Orang pribadi bisa mengajukan permohonan banding hanya kepada Badan Peradilan Pajak terhadap keputusan perihal keberatannya yang ditetapkan Kepala Daerah.

b. Permohonan yang dimaksud diatas diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan disertai alasan-alasan yang jelas dalam jangka waktu paling lama 3 bulan sejak keputusan keberatan diterima, dilampiri, salinan dari surat keputusan tersebut.

c. Penyampaian permohonan banding tidak menunda kewajiban menyetor pajak dan penerapan penagihan pajak.

d. Apabila pengajuan keberatan atau permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2% sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 bulan dihitung sejak tanggal pembayaran yang menyebabkan kelebihan pembayaran pajak sampai dengan diterbitkan keputusan keberatan atau keputusan Banding.

2.3.11. Pengurangan BPHTB

- 1) Kondisi khusus orang pribadi, yang bersangkutan dengan objek pajak :
 - a. Wajib pajak yang menerima hak baru melewati program pemerintah dibagian pertanahan dan tidak memiliki kemampuan secara ekonomis.
 - b. Orang pribadi yang mendapatkan hibah dan memiliki hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan.
- 2) Kondisi orang wajib pajak yang ada ikatannya dengan sebab-sebab tertentu:
 - a. Orang pribadi yang mendapat hak atas tanah lewat pembelian dari hasil ganti rugi negara yang nilai ganti ruginya dibawah NJOP.
 - b. Tanah atau bangunan dipakai untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang tidak mencari keuntungan . (Mardiasmo, 2008)

2.3.12. Pengembalian Kelebihan BPHTB

(Siahaan, 2016) Wajib pajak dapat mengajukan usul permohonan pengembalian atas kelebihan pembayaran pajak kepada Direktur Jenderal Pajak (DJP), antara lain berupa:

- a. Pajak yang disetor lebih besar daripada seharusnya terutang,
- b. Pajak yang dterutang dibayarkan oleh wajib pajak sebelum akta ditanda tangani, namun memperoleh hak atas tanah atau bangunan tersebut batal.

Berdasarkan kondisi di atas maka pengembalian kelebihan pembayaran dapat diberikan karena:

- a. Pengajuan permohonan pemotongan yang dikabulkan baik separuhnya ataupun semuanya,
- b. Pengajuan keberatan atau banding yang dikabulkan baik sebagian atau seluruhnya, maka jumlah pengembalian akan ditambahkan bunga 2%/bln maksimal 24 bulan,
- c. Pajak yang dibayar lebih besar dari yang seharusnya terutang atau sudah terlanjur bayar tetapi proses perolehan haknya dibatalkan, maka terlebih dahulu akan dilakukan pemeriksaan (Pasal 22) jumlah pengembalian akan ditambahkan bunga 2%/bln maksimal 24 bulan apabila pengembalian telah lewat 2 bulan,
- d. Perubahan peraturan perundang-undangan. Pengajuan permohonan pengembalian atas kelebihan pembayaran pajak tersebut diajukan oleh WP ke DirJen Pajak. Kemudian DirJen Pajak dalam jangka waktu paling lama 12 bulan sejak diterimanya permohonan harus memberikan keputusan. Terhadap pengembalian pajak tersebut WP dapat melakukan restitusi atau kompensasi.

2.3.13. Cara menyetor BPHTB

Menurut (Pengemanan & Lambey, 2015) Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, salah satu jenis Pajak pusat menjadi Pajak Daerah adalah Bea Perolehan Hak atas tanah dan

Bangunan (BPHTB). Pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan (BPHTB) diawali dengan perumusan kebijakan yang dituangkan dalam UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi daerah. Secara umum proses pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Minahasa Tenggara sebagai berikut.

1. Wajib pajak yang ingin mengurus pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dapat langsung datang ke kantor Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA)
2. Di Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA) wajib pajak mengisi blangko dan administrasi lainnya yang terdiri dari SSPD dan SPTPD BPHTB. Untuk SSPD BPHTB atas 6 (enam) lembar dengan rincian :
 - a. Lembar 1 untuk Wajib Pajak
 - b. Lembar 2 untuk PPAT/Pejabat Lelang
 - c. Lembar 3 untuk Kantor Bidang Pertanahan sebagai lampiran permohonan pendaftaran
 - d. Lembar 4 untuk fungsi pelayanan sebagai lampiran permohonan penelitian SSPD BPHTB
 - e. Lembar 5 untuk bank yang ditunjuk/ Bendahara penerimaan sebagai arsip (dalam lembar 5 diterima oleh Bendahara DISPENDA)
 - f. Lembar 6 untuk bank yang ditunjuk/ Bendahara penerima sebagai laporan kepada fungsi pembukuan/pelaporan.
3. Setelah pengisian SSPD BPHTB Selanjutnya petugas dalam hal ini Bidang Pendataan Dinas Pendapatan Daerah bekerja sama dengan tim

dari Kantor Pertanahan memeriksa ke lapangan apakah di tanah tersebut terdapat bangunan atau tidak

4. Setelah melakukan pendataan atau pemeriksaan dilapangan didapat bahwa adanya bangunan maka selanjutnya pegawai menghitung dan menetapkan besarnya pajak yang terhutang.
5. Selanjutnya Wajib Pajak harus membayar pajak terutang ke Bendahara di Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA)

2.4. Efektivitas

Efektivitas merupakan suatu ukuran yang memberikan gambaran seberapa jauh target dapat tercapai. Pengertian efektivitas ini lebih berorientasi kepada keluaran sedangkan masalah penggunaan masukan kurang menjadi perhatian utama. Apabila efisiensi dikaitkan dengan efektivitas maka walaupun terjadi peningkatan efektivitas belum tentu efisiensi meningkat. (Fauzan & Ardiyanto, 2012)

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa efektivitas bertujuan untuk mengukur rasio keberhasilan. Rasio dibawah standar minimal keberhasilan dapat dikatakan tidak efektif.

Tabel 2.4. Ukuran Efektivitas

Persentase	Criteria
>100%	Sangat Efektif
90-100%	Efektif
80-90%	Cukup Efektif
60-80%	Kurang Efektif
<60%	Tidak Efektif

Sumber: Depdagri, Kepmendagri No.690.900.327 (dalam Yulia Anggara

Sari, 2010

