

**SISTEM PENERAPAN NILAI JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN
TERHADAP KETENTUAN UNDANG-UNDANG NO. 12 TAHUN 1994
TENTANG PAJAK BUMI DAN BANGUNAN**

Indra Lubis *)

Abstraksi

Perekonomian Indonesia yang telah mengalami krisis berkepanjangan telah melahirkan situasi serba sulit sehingga menjadi setiap sektor dan setiap bagian menjadi penting diperhatikan untuk menjaga kelangsungan pembangunan agar tidak melemahnya pendapatan Negara, begitu juga dengan adanya Kenaikan Pajak dan Pengean Pajak yang dalam Undang-Undang baru dalam beberapa bulan terakhir ini, dimana perpajakan merupakan tumpuan utama dalam penerimaan pajak dalam negeri untuk Anggaran Pendapatan Belanja Negara khususnya dalam bidang Tanah dan Bangunan yang dalam hal ini menentukan fungsi mana yang paling dominan dan sangat menentukan keberhasilan Pemerintah dalam meralisasi penerimaan pajak, agar dalam era demokrasi sekarang ini para pelaksana (aparatus) dituntut dapat dengan penuh Dedikasi yang tinggi sebagai Abdi Negara dan Abdi Masyarakat selalu menjalankan tugasnya dengan prinsip. " PELAYANAN PRIMA DAN BIJAKSANA ".

A. PENDAHULUAN

I. Latar Belakang.

Tanah merupakan karunia dari Tuhan Yang maha esa kepada alam semesta dan khususnya bagi manusia untuk dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya bagi kemakmuran kehidupan manusia. Pentingnya arti tanah bagi kehidupan atas hidup dan pijakan merupakan tanah tumpah darah, sumber pandangan tempat akhir menutup mata.

* Indra Lubis, SH, MM, Dosen Fakultas Hukum Ubhara Jaya

Hal ini objek tanah merupakan harta langka dan sangat berharga bagi manusia. Sejarah perkembangan, kejayaan dan kehancuran manusia juga sangat ditentukan oleh harta tetap berupa tanah. Tanah merupakan sumber penghidupan, kenikmatan, persengketaan peperangan maha dasyat karena perseorangan, masyarakat, bangsa / Negara yang selalu bertumpu pada kebutuhan, penguasaan dan manfaat atau hasil dari tanah.

Manusia akan hidup senang dan bahagia berkecukupan apabila mereka dapat menggunakan tanah yang dikuasai atau dimiliki sesuai dengan hukum alam yang berlaku. Manusia akan hidup damai dan sejahtera kalau mereka dapat menggunakan hak dan kewajibannya sesuai dengan batasan dan daya guna alam yang tertata dalam kebersamaan masyarakat beserta kehidupannya. Pendayagunaan tanah dan pengaruh-pengaruh alam akan menjadikan *Instabilitas* kemampuan tanah dan pada akhirnya tidak dapat dihindarkan lagi menjadi ajang perebutan yang berlebihan untuk menjamin hidupnya. Hidup manusia akan dirusak oleh manusia itu sendiri karena diabaikannya hukum alam dan masyarakat sehingga mengabaikan pemeliharaan dan pengembangan alam /tanah agar tetap lestari dan memberikan manfaat dan kenikmatan kepada umat manusia. Tanah dan bangunan merupakan barang komoditi atau merupakan barang ekonomi yang berpengaruh sangat kuat terhadap kehidupan bangsa, Negara dan penduduknya tidaklah merupakan keraguan lagi. Negara sebagai Organisasi yang mengatur dan memerintah rakyat serta kehidupan bernegara demi tercapainya kemakmuran dan kesejahteraan rakyatnya, berkewajiban untuk mengatur tata hidup dan pendayagunaan tanah, baik sebagai

ekonomi maupun tempat tinggal. Untuk itu sudah sejak zaman kerajaan sampai berdirinya Negara, pendayagunaan tanah ini diatur oleh para penguasa atau Negara. Salah satu pengaturan pendayagunaan tanah kecuali melalui Undang-Undang Pokok Agraria, Land Use dan Landreform adalah perpajakan atas tanah.

Setelah mengalami perubahan dan dalam perjalanannya selama kurun waktu lebih kurang lima belas tahun untuk Pajak Bumi dan Bangunan, saat ini banyak timbul pertanyaan di masyarakat bahwa pemungutan pajak atas tanah dan bangunan rasanya kembali kepada era sebelum tahun 1985, yaitu berlakunya kembali berbagai macam pungutan pajak atas sebidang tanah dan bangunan yang sama. Pada masa itu Indonesia meskipun telah Merdeka, masih berlaku dan Undang-Undang buatan zaman Belanda yaitu :

1. Ordonansi Pajak rumah tangga 1908
2. Ordonansi Verponding Indonesia 1923
3. Ordonansi Verponding 1928
4. Ordonansi Pajak Kekayaan 1932
5. Ordonansi Pajak Jalan 1942
6. Pasal 14 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1957 tentang Peraturan Pajak Daerah
7. Peraturan Pemerintah Pengganti undang-Undang Nomor 11 Tahun 1957 tentang Pajak

Hasil Bumi. Disamping itu juga masih belum dicabut dan masih berlaku sampai dengan tahun 1997 tentang Ordonansi BeaBalik Nama atas Pemindahan Harta Tetap (Staadblad 1924 Nomor 291).

Hal itu masih berjalan meskipun pada kenyataannya ordonansi tersebut telah tidak dapat dipungut bea atas objek yang berupa tanah

dan atau bangunan. Peristiwa ini terjadi sebagai akibat diterbitkannya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria pada tanggal 24 september 1960 yang mengakhiri berlangsungnya dualisme sistem penguasaan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Bumi Indonesia, sehingga pengertian harta tetap sebagaimana yang diatur dalam Buku II tentang KUHPerdata yang dipakai sebagai dasar Penguasaan Hak Atas Tanah dan Bangunan untuk Eropah dan sederajat serta orang Timur Asing di Indonesia. Hal itu sangat berbeda dengan orang Bumi Putera / Pribumi Asli yang pada masa itu disebut dengan istilah *Inlander* yang diatur dalam penguasaan atas tanah dan bangunan haknya diatur dengan menggunakan Hukum adat masing-masing daerahnya.

II. Indikator Kinerja.

Apabila kita menyimak sistem perpajakan yang berlaku di Indonesia sejak zaman dahulu, maka kita harus memulai dengan membuka halaman lama berlakunya sistem perpajakan modern yang dilakukan oleh Gubernur Jenderal Sir Thomas Stamford Raffles saat menguasai Hindia Belanda dan India pada masa tahun 1800. Sebelum zaman pembaharuan yang dilakukan Raffles Hak Penguasaan Atas Tanah dan Bangunan banyak dikuasai oleh para tuan tanah yang berasal dari suku / bangsa Cina seperti di daerah Situbondo, Bondowoso, Probolinggo lain-lain daerah. Pungutan kepada rakyat dilakukan atas manfaat pengurusan tanah bagi mereka yang mendapatkan manfaat dari tanah dan dipungut berupa uang dan hasil bumi yang harus disetorkan kepada tuan tanah / Land Lord setempat.

Sistem ini bertumpu pada zaman VOC yang secara paksa rakyat harus menyerahkan hasil tanah dan sumbangan-sumbangan hasil tanah.

ekonomi maupun tempat tinggal. Untuk itu sudah sejak zaman kerajaan sampai berdirinya Negara, pendayagunaan tanah ini diatur oleh para penguasa atau Negara. Salah satu pengaturan pendayagunaan tanah kecuali melalui Undang-Undang Pokok Agraria, Land Use dan Landreform adalah perpajakan atas tanah.

Setelah mengalami perubahan dan dalam perjalanannya selama kurun waktu lebih kurang lima belas tahun untuk Pajak Bumi dan Bangunan, saat ini banyak timbul pertanyaan di masyarakat bahwa pemungutan pajak atas tanah dan bangunan rasanya kembali kepada era sebelum tahun 1985, yaitu berlakunya kembali berbagai macam pungutan pajak atas sebidang tanah dan bangunan yang sama. Pada masa itu Indonesia meskipun telah Merdeka, masih berlaku dan Undang-Undang buatan zaman Belanda yaitu :

1. Ordonansi Pajak rumah tangga 1908
2. Ordonansi Verponding Indonesia 1923
3. Ordonansi Verponding 1928
4. Ordonansi Pajak Kekayaan 1932
5. Ordonansi Pajak Jalan 1942
6. Pasal 14 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1957 tentang Peraturan Pajak Daerah
7. Peraturan Pemerintah Pengganti undang-Undang Nomor 11 Tahun 1957 tentang Pajak

Hasil Bumi. Disamping itu juga masih belum dicabut dan masih berlaku sampai dengan tahun 1997 tentang Ordonansi BeaBalik Nama atas Pindahan Harta Tetap (Staadblad 1924 Nomor 291).

Hal itu masih berjalan meskipun pada kenyataannya ordonansi tersebut telah tidak dapat dipungut bea atas objek yang berupa tanah

dan atau bangunan. Peristiwa ini terjadi sebagai akibat diterbitkannya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria pada tanggal 24 september 1960 yang mengakhiri berlangsungnya dualisme sistem penguasaan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Bumi Indonesia, sehingga pengertian harta tetap sebagaimana yang diatur dalam Buku II tentang KUHPerdata yang dipakai sebagai dasar Penguasaan Hak Atas Tanah dan Bangunan untuk Eropah dan sederajat serta orang Timur Asing di Indonesia. Hal itu sangat berbeda dengan orang Bumi Putera / Pribumi Asli yang pada masa itu disebut dengan istilah *Inlander* yang diatur dalam penguasaan atas tanah dan bangunan haknya diatur dengan menggunakan Hukum adat masing-masing daerahnya.

II. Indikator Kinerja.

Apabila kita menyimak sistem perpajakan yang berlaku di Indonesia sejak zaman dahulu, maka kita harus memulai dengan membuka halaman lama berlakunya sistem perpajakan modern yang dilakukan oleh Gubernur Jenderal Sir Thomas Stamford Raffles saat menguasai Hindia Belanda dan India pada masa tahun 1800. Sebelum zaman pembaharuan yang dilakukan Raffles Hak Penguasaan Atas Tanah dan Bangunan banyak dikuasai oleh para tuan tanah yang berasal dari suku / bangsa Cina seperti di daerah Situbondo, Bondowoso, Probolinggo lain-lain daerah. Pungutan kepada rakyat dilakukan atas manfaat pengurusan tanah bagi mereka yang mendapatkan manfaat dari tanah dan dipungut berupa uang dan hasil bumi yang harus disetorkan kepada tuan tanah / Land Lord setempat.

Sistem ini bertumpu pada zaman VOC yang secara paksa rakyat harus menyerahkan hasil tanah dan sumbangan-sumbangan hasil tanah.

Disamping hal itu menjanjikan adalah dimasukkannya pemikiran tentang kegotong-royongan masyarakat pembayar pajak sebagai insan pelaksana pembangunan sebagai penyandang dana melalui pembayaran pajak yang nantinya hasil pajak tersebut akan diserahkan 90% kepada Daerah dan logis apabila semua objek properti yang mempunyai nilai ekonomis akan dikenakan pajak. Penggunaan pajak yang hampir seluruhnya untuk kepentingan rakyat di daerah akan merangsang masyarakat di daerah untuk antusias ingin membayar pajak.

Permasalahan yang terjadi pada waktu itu terdapat beberapa pungutan pajak atas satu jenis objek yang berupa properti yaitu tanah dan bangunan diantaranya ;

- a. Iuran Pembangunan Daerah
- b. Pajak Kekayaan
- c. Pajak Rumah Tangga
- d. Pajak Jalan

Perasaan dari masyarakat awam yang merasa bahwa terjadi pajak berganda atas objek yang berupa tanah dan bangunan itu memang diakui oleh pemerintah dan itu dituangkan dalam Pembukaan Undang-Undang, yang kemudian kehendak untuk mengakhiri pajak berganda tersebut juga diluluskan oleh pemerintah dengan menyusun undang-undang baru yang diharapkan merupakan undang-undang yang ideal sebagaimana yang diharapkan oleh semua masyarakat.

2. Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan.

Pajak bumi dan Bangunan (PBB) dikenakan terhadap objek pajak berupa tanah dan bangunan yang didasarkan pada asas

kenikmatan dan asas manfaat dan dibayar setiap tahun. Pajak bumi dan Bangunan (PBB pengenaannya di dasarkan pada Undang-Undang Nomor 12 tahun 1985 sebagaimana telah dirubah menjadi Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994, dimana perubahan tersebut mengatur tentang istilah-istilah dari pengertiannya yaitu ;

1. **Bumi adalah** permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya, pengertian ini berarti bukan hanya tanah permukaan bumi saja akan tetapi betul-betul tubuh bumi dari permukaan sampai dengan hasil bumi yang ada didalamnya.
2. **Bangunan adalah** konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan atau perairan. Dalam hal ini adalah teknik yang dirancang dan disusun sedemikian rupa sehingga merupakan hasil karya manusia berupa bentuk / wujud perubahan dari bahan dasar / material dan bahan fasilitas menjadi bangunan, misalnya ; Gedung, Jembatan, Pabrik, Tower dan lain-lain.

Agar objek pajak yang berupa bumi dan bangunan seperti tersebut diatas dapat dikenakan pajak, maka perlu dihitung **Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)** dan untuk itu diatur serta ditetapkan melalui Keputusan Menteri Keuangan tentang penentuan Klasifikasi dan besarnya Nilai Jual Objek Pajak sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.

3. **Tahun Pajak dan Pengenaan Pendaftaran dan Pembayaran PBB.**

Tahun pajak dalam PBB adalah jangka waktu satu takwim, hal ini juga sama dengan masa tahun pajak lainnya seperti yang diatur dalam Undang-Undang Ketentuan Umum Perpajakan yang dimulai

pada tanggal 1 Januari sampai dengan 31 Desember tahun yang bersangkutan. Kemudian saat menentukan pajak terutang adalah menurut keadaan objek pajak pada tanggal 1 Januari, sehingga semua data objek pajak dan subjek pajak yang dipakai sebagai dasar penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan adalah data / informasi yang telah tercantum dalam basis data tahun sebelumnya.

Dengan demikian apabila terjadi perubahan data pada bulan Januari sampai dengan saat dipersiapkan *Surat Pemberitahuan Pajak Terutang* (SPPT) akan diterbitkan dan dipergunakan untuk pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan tahun berikutnya. Namun sebaliknya apabila SPPT telah diterbitkan dan kemudian pada pertengahan tahun terjadi perubahan data misalnya objek pajak terbakar habis atau dijual atau sebagian, maka data perubahan juga akan dipergunakan untuk pengenaan tahun berikutnya dan Pajak Bumi dan Bangunan yang tercantum dalam SPPT tetap harus dibayar sesuai dengan data yang tercantum dalam SPPT tersebut yaitu data sebelum objek terbakar atau dijual atau sebagian. Apabila dalam tahun berjalan data / informasi Pajak Bumi dan Bangunan berupa tanah kosong dan telah diterbitkan SPPTnya dan kemudian dalam pertengahan tahun yang sedang berjalan kemudian diatas tanah tersebut didirikan bangunan dan sebelum akhir tahun selesai dan dimanfaatkan atau dinikmati, maka SPPT yang terbit tadi tidak dapat dirubah dan data baru berupa tanah dan bangunan tersebut akan dipakai sebagai perhitungan pengenaan PBB tahun berikutnya.

Tempat pajak terutang untuk Pajak Bumi dan Bangunan adalah dimana administrasi pemerintahan objek pajak terletak atau lokasi objek pajak sangat menentukan dimana Pajak Bumi dan Bangunan

dikenakan, misalnya untuk daerah Ibukota Jakarta berada di wilayah DKI Jakarta, sedangkan untuk daerah lainnya adalah di kabupaten atau kota yang meliputi objek pajak terletak, misalnya objek pajak di jalan Ahmad Yani No. 5 Bekasi Barat, maka tempat terutangnya Pajak Bumi dan Bangunan berada di Kotamadya Bekasi sebagaimana tersebut diatur dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994. Selanjutnya Pendaftaran Surat Pemberitahuan Objek Pajak dalam SPPT diatur dalam Pasal 9 yang mengenai ;

1. Dalam rangka pendataan subjek pajak wajib mendaftarkan objek pajak dengan mengisi Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP).
2. SPOP sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani dan disampaikan kepada Direktorat Jenderal Pajak yang wilayah kerjanya meliputi letak objek pajak selambat-lambatnya 30 hari setelah tanggal diterimanya SPOP oleh subjek pajak.

Melihat dalam pasal ini, Self Assessment terlihat pada saat pendaftaran, pendataan yang kemudian dalam pelaksanaan administrasi dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KP.PBB) karena mengingat kemampuan pendaftaran dan pendataan Wajib Pajak / Subjek Pajak tidak sama maka perlu dibantu dan dipermudah dalam mendapatkan kepastiannya sebagai wajib pajak. Dalam hal ini Menteri Keuangan telah menerbitkan Surat Keputusan Menkeu No.1008/KMK.04/1985, tentang Tata Cara Penyampaian Laporan dan Pemberian Keterangan dari pejabat yang dalam jabatannya berkaitan langsung tentang tata cara

pendaftaran dan pendataan objek pajak dan subjek pajak dalam Pajak Bumi dan Bangunan.

Dalam perjalanan pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan, dimana Surat Keputusan Menteri Keuangan ini kemudian dirubah dan kemudian diterbitkan Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE.06/PJ/2001 tanggal 25 Januari 2001 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran dan Penilaian Objek dan Subjek Pajak dalam rangka pembentukan dan pemeliharaan Basis data. Dalam hal ini ada beberapa ketentuan dalam Surat Edaran yang harus diperhatikan, diantaranya :

- 1) Alternatif kegiatan pembentukan dan atau pemeliharaan basis data
- 2) Bentuk dan Struktur Organisasi serta uraian tugas dan tanggungjawab
- 3) Petunjuk Pelaksana Kegiatan Penilaian
- 4) Prosedur penyampaian laporan kegiatan
- 5) Standar biaya pembentukan dan pemeliharaan basis data
- 6) Estimasi perhitungan biaya alternatif kegiatan pendataan dalam rangka pembentukan dan atau pemeliharaan basis data

Pendataan objek dan subjek Pajak Bumi dan Bangunan dilaksanakan oleh Kantor pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KP.PBB) atau pihak lain yang ditunjuk oleh Direktorat Jenderal Pajak dan selalu diikuti dengan kegiatan penilaian. Pendataan dilakukan dengan menggunakan formulir SPOP dan dilakukan sekurang-kurangnya untuk satu wilayah Administrasi Desa / Kelurahan dengan menggunakan / memilih salah satu alternatif sebagai berikut :

- a. *Penyampaian dan Pemantauan Pengembalian SPOP* baik perorangan atau kolektif
- b. **Identifikasi Objek Pajak** ; pendataan dengan alternatif ini dapat dilaksanakan pada wilayah / daerah yang sudah mempunyai peta garis/ peta foto yang dapat menentukan posisi relatif objek pajak tetapi tidak mempunyai data administrasi pembukuan Pajak Bumi dan Bangunan tiga tahun terakhir.
- c. **Verifikasi Data Objek Pajak** ; alternatif ini dapat dilaksanakan pada wilayah /daerah yang sudah mempunyai peta garis/peta foto dan suda mempunyai data administrasi pembukuan PBB hasil pendataan tiga tahun terakhir secara lengkap.
- d. **Pengukuran Bidang Objek Pajak** ; alternatif ini dapat dilaksanakan pada wilayah /daerah yang hanya mempunyai Sket Peta Desa / Kelurahan (misalnya dari Biro Pusat Statistik atau instansi lain) atau peta garis / peta foto tetapi belum dapat digunakan untuk menentukan posisi relative objek pajak. Basis data yang telah terbentuk yaitu seluruh objek pajak dan subjek pajak bumi dan bangunan yang telah diberi Nomor Objek Pajak (NOP), Zone Nilai Tanah (ZNT) dan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB) dalam suatu wilayah administrasi pemerintahan tertentu yang disimpan dalam media komputer dan perlu disesuaikan dengan keadaan sebenarnya dilapangan. Pemeliharaan Basis Data tersebut didasarkan kepada informasi / laporan yang diterima langsung dari wajib pajak bersangkutan, laporan petugas Direktorat Jenderal Pajak, maupun laporan pejabat lain sebagaimana dalam ketentuan undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan.

Untuk menciptakan suatu basis data yang akurat dan up to date dengan mengintegrasikan semua aktivitas administrasi Pajak Bumi dan Bangunan dalam suatu wadah, sehingga pelaksanaannya dapat lebih *seragam, sederhana, cepat dan efisien*. Dalam pemeliharaan Basis data ini, Direktorat Jenderal Pajak khususnya Direktorat Pajak Bumi dan Bangunan telah menggunakan alat Bantu berupa komputer, hal ini mengingat bahwa tugas yang diembannya dalam mewujudkan realisasi penerimaan dan mengatur atas tertibnya administrasi dibidang perpajakan atas tanah yang saat ini telah sampai pada jumlah objek dan subjek pajak sebanyak ratusan juta lebih, pada era sekarang ini kita memerlukan alat berupa satelit dan komputer yang handal. Pada awalnya sistem komputerisasi Pajak Bumi dan Bangunan dibangun dalam suatu plat-form sebagai berikut :

1. Menggunakan perangkat keras berbasis Personal Komputer
2. Sistem Operasi Unix
3. Perangkat lunak berbasis data Recital dan Program Aplikasi SISMIOP yang dibangun menggunakan perangkat lunak Recital.

Program Komputer ini kemudian dikembangkan lagi pada suatu aplikasi lainnya antara lain :

- a. System Informasi Geografis (SIG) PBB
- b. Aplikasi Pelayanan Informasi Telepon (PIT)

Kedua program ini menggunakan sistem data SISMIOP sebagai sumber informasi data numeris yang kemudian pada tahun 1997 SISMIOP ini dikembangkan lagi dalam perangkat lunak basis data Oracle yang artinya ; merupakan basis data yang dipilih

Departemen Keuangan Republik Indonesia sebagai batasan (standar) pengolahan basis data, sehingga seluruh Instansi dibawah Departemen Keuangan diharapkan akan lebih mudah dalam tukar-menukar informasi.

4. Keberatan dan Banding serta Pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan.

Keberatan dan banding bagi wajib pajak pada prinsipnya dapat mengajukan keberatan kepada Direktorat Jenderal Pajak karena adanya perbedaan tafsir / pendapat atas materi pengenaan pajaknya, misalnya salah tulis nama atau alamat, salah data, salah nilai jual objek pajak, atau salah hitung dan lain-lain.

Dalam pelaksanaan Direktorat Jenderal Pajak berpedoman kepada Petunjuk Pelaksana Penyelesaian Keberatan Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana diatur dalam Surat Edaran No. SE.15/PJ/1997 tanggal 29 Juli 1997 yang mana pengertiannya adalah ;

1. Keberatan atas Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) / Surat Ketetapan Pajak (SKP) PBB yang diajukan oleh wajib pajak sebagaimana dalam Undang-Undang Nomor 12 tahun 1994 yang pada dasarnya baru dapat diterima seluruhnya atau sebagian apabila dapat membuktikan alasan Yuridis Fiscal yang kuat bahwa SPPT / SKP yang diterbitkan oleh kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan tidak atau kurang sesuai dengan data dan keadaan yang sebenarnya.
2. Maksud dan Tujuan Penyelesaian Keberatan Pajak bumi dan bangunan adalah untuk memberikan kepastian hukum kepada

wajib pajak yaitu untuk menjamin hak wajib pajak dan terlaksanannya keadilan dalam perpajakan.

3. Yang dimaksud keberatan dalam Pajak Bumi dan Bangunan adalah ;
 - a. Dalam hal wajib pajak merasa SPPT atau SKP tidak sesuai dengan keadaan mengenai : kesalahan luas objek bumi dan atau bangunan, kesalahan klasifikasi objek bumi dan atau bangunan dan kesalahan dalam penetapan atau pengenaan angka
 - b. Adanya perbedaan penafsiran tentang penetapan subjek pajak sebagai wajib pajak dan objek pajak yang tidak dikenakan PBB.
4. Kesalahan tulis, kesalahan hitung atau kekeliruan penerapan peraturan
5. Pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayar pajak terutang.

Tata Cara Pengajuan Keberatan dalam SPPT PBB diantaranya :

1. Diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia kepada Kantor pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang menerbitkan SPPT/SKP dengan melampirkan SPPT / SKP(Fotokopi) dan Surat Kuasa bila dikuasakan oleh pihak lain.
2. Diajukan masing-masing setiap tahun dengan alasan yang jelas dan mencantumkan besarnya PBB menurut perhitungan Wajib pajak.
3. Diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 bulan terhitung sejak tanggal diterimanya SPPT / SKP oleh wajib pajak.

4. Keberatan terhadap SPPT dan atau Surat Ketetapan Pajak dengan ketetapan sampai dengan Rp. 100.000.- (seratus ribu rupiah) dapat diajukan secara perorangan ataupun kolektif melalui Kepala Desa / Lurah yang bersangkutan.
5. Dalam pengajuan keberatan wajib pajak dapat memperkuat alasan keberatan dengan melampirkan bukti pendukung antara lain :
 - a. Fotokopi KTP yang bersangkutan
 - b. Fotokopi bukti pelunasan PBB
 - c. Fotokopi Bukti Pemilikan Hak Atas Tanah / Sertifikat
 - d. Fotokopi Bukti Surat Ukur /gambar situasi
 - e. Fotokopi Akta Jual Beli / Segel
 - f. Fotokopi Surat Penunjukan Kaveling
 - g. Fotokopi Ijin Mendirikan Bangunan
 - h. Fotokopi bukti resmi lainnya
 - i. Surat Keterangan Lurah / Kepala Desa

Dalam hal ini semua nantinya oleh pihak Direktorat Jenderal Pajak dalam Pajak Bumi dan Bangunan akan memeriksa dan melihat bagaimana penerapan yang diajukan oleh wajib pajak apabila benar-benar adanya kekeliruan yang dilakukan, maka dari pihak Direktorat Jenderal Pajak khususnya Pajak Bumi dan Bangunan akan memberikan keterangan tentang surat keberatan tersebut apakah *Diterima Seluruhnya, Sebagian atau Ditolak* berkenaan data yang disesuaikan oleh pihak Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan.

5. Pembagian Hasil Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Pembagian hasil penerimaan PBB diatur dalam pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994, dimana ditetapkan bahwa hasil penerimaan pajak merupakan penerimaan Negara yang dibagi antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dengan imbalan pembagian sekurang-kurangnya 90% untuk Pemerintah Daerah Tingkat II dan Pemerintah Daerah Tingkat I sebagai pendapatan daerah yang bersangkutan.

Peraturan Pemerintah ini selanjutnya sebagai petunjuk pelaksana diterbitkannya Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 82/KMK.04.2000 tanggal 21 Maret 2000, tentang Pembagian Hasil Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dimana terdapat dalam Pasal 1 berbunyi ;

1. Hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan merupakan penerimaan Negara dan sektor sepenuhnya ke Rekening Kas Negara
2. 10% dari hasil penerimaan sebagaimana dimaksud ayat (1) merupakan bagian penerimaan untuk Pemerintah Pusat.
3. 90% dari hasil penerimaan sebagaimana ayat (1) merupakan bagian penerimaan untuk Daerah yang dibagi dengan rincian :
 - 16,2% untuk Daerah Propinsi yang bersangkutan
 - 64,8% untuk Daerah Kabupaten / Kota yang bersangkutan
 - 9 % untuk Biaya Pemungutan yang dibagikan kepada Direktorat Jenderal Pajak dan Daerah.

6. Perhitungan Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.

Pembagian Hasil Penerimaan ; Dalam hal ini diatur pada Peraturan Pemerintah No.16 Tahun 2000, tentang Pembagian Hasil

Penerimaan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dan Keputusan Menteri Keuangan No. 82/KMK.04.2000 pada tanggal 21 Maret 2000 tentang Pembagian Hasil Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah

Uraianya :

- a. Hasil penerimaan PBB = 100 %
- b. Pemerintah Pusat = 10 % x 100 % = 10 %
Sisa = 90 %
- c. Biaya Pemungutan PBB = 10% x 90 % = 9%
Sisa = 81%
- d. Propinsi = 20 % x 81 % = 16,2 %
- e. Kabupaten / Kotamadya = 80% x 81% = 64,8%

Misalnya :

Hasil Penerimaan PBB Kota Bandung Tahun 2004 Rp. 100 milyar dan telah disetor kedalam rekening Kas Negara

Hasil Penerimaan PBB Kota Bandung	=	Rp. 100.000.000.000.-
Pemerintah pusat 10 %	=	10 % x Rp.100.000.000.000.-
Sisa	=	Rp. 90.000.000.000.-
Biaya Pemungutan 9 %	=	9% x Rp. 100.000.000.000.-
Atau 10 % x Rp. 90.000.000.000.-	=	Rp. 9.000.000.000.-
Sisa	=	Rp. 81.000.000.000.-
Propinsi 20%	=	20% x Rp. 81.000.000.000.-
Atau 16,2% x Rp. 100.000.000.000	=	Rp. 16.200.000.000.-
Kabupaten /Kotamadya 80%	=	80% x Rp. 81.000.000.000
Atau 64,8% x Rp. 100.000.000.000.-	=	Rp. 64.800.000.000.-
dimasukan kedalam APBD		

Contoh 1.

Penghitungan atas Bea Perolehan Hak Atas Dan Bangunan.

Tanah (bumi) : 90 m2 NJOP (Rp. 103.000)	=	Rp. 72.348.485
Nilai Perolehan Objek pajak (NPOP)	=	Rp. 72.348.485
Nilai Perolehan Objek pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	=	Rp. 30.000.000
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)	=	Rp. 42.349.485
Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang terutang 5%	=	Rp. 2.117.424
Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang harus dibayar	=	Rp. 2.117.424.

Contoh 2.

Pak Dana bertempat tinggal di Kabupaten Bogor mempunyai sebidang tanah sawah seluas 10.000m² dengan harga rata-rata atau pasar Rp. 25.000/ per m². Maka perhitungan PBB yang dikenakan kepada Pak dana berdasarkan data pasar sebesar Rp. 25.000/perm² tersebut dikonversi terlebih dahulu dengan KepMenkeu No.523/KMK.04/2000 pada kelas 34 penggolongan NJOP antara 23.000 s/d 31.000, dan tarifnya / nilai jual permikaan bumi adalah Rp. 27.000. perm², maka penghitungannya :

$$\begin{aligned}\text{Pajak Bumi dan Bangunan} &= 0,5\% \times 20\% \times (\text{NJOP}-\text{NJOPTKP}) \\ &= 1/1000 \times (270.000.000. - \text{Rp. } 12.000.000.) \\ &= \text{Rp. } 258.000.000 / 1000 \\ &= \text{Rp. } 258.000\end{aligned}$$

Maka PBB yang harus dibayar Pak Dana adalah sebesar Rp. 258.000.- per tahun

Contoh 3.

Pak Andi bertempat tinggal di Jalan Duren Jaya Raya Jakarta Timur, data luas tanah 302m² dengan harga jual menurut data pasar adalah Rp. 850.000.- per m² dan data luas bangunan 146 m² dengan biaya pembangunan ditaksir Rp. 400.000.- per m². Perhitungan sektor perkotaan adalah :

Pertama kali data harga pasar dan biaya pembangunan harus dikonversi terlebih dahulu ke dalam SK Menkeu No. 523/KMK.04/1998 ke dalam kelas untuk :

Tanah-kelas A-17 Nilai jual Permukaan Bumi	=	Rp.802.000.-per m ²
Bangunan kelas A-07 Nilai jual bangunan	=	Rp. 429.000.- per m ²
Maka Pengenaan Tanah = 302 x Rp. 802.000.-	=	Rp. 242.204.000.-
Bangunan = 146 x Rp. 429.000.-	=	Rp. 62.634.000.-
NJOP Tanah dan bangunan sebagai dasar pengenaan PBB	=	Rp. 304.838.000.-
NJOPTKP	=	Rp. 12.000.000.-
NJOP untuk penghitungan PBB	=	Rp. 292.838.000.-
Pajak Bumi dan Bangunan (0,5%x-20%x Rp. 292.838.000.)	=	Rp. 292.838.-

Maka besarnya pajak Pak Andi yang harus dibayar adalah : Rp. 292.838.-

Contoh 4.

Perhitungan PBB atas tanah dan bangunan Objek Pajak Rumah bagi wajib pajak perseorangan dengan NJOP > Rp. 1.000.000.000.-

Misalnya :

Pak Rahmat seorang usahawan memiliki tanah dan rumah yang berdiri di atas tanah dengan data sebagai berikut :

Luas tanah	=	500m ² ,	NJOP	Rp. 1.750.000.000.-
Luas bangunan	=	400 m ² ,	NJOP	Rp. 600.000.000.-
NJOP bumi per-m ²	=	Rp. 1.750.000.000.- : 500	=	Rp. 3.500.000.-
Konversi ke kelas B-50 menjadi			=	Rp. 3.375.000.-
NJOP bangunan per-m ²	=	Rp. 600.000.000.- : 400	=	Rp. 1.500.000.-
Konversi ke kelas B-20 menjadi			=	Rp. 1.516.000.-
NJOP Tanah	=	500 x Rp. 3.375.000.-	=	Rp. 1.687.500.000.-
NJOP Bangunan	=	400 x Rp. 1.516.000.-	=	Rp. 606.400.000.-
NJOP Tanah dan Bangunan			=	Rp. 2.293.500.000.-
NJOPTKP			=	Rp. 12.000.000.-
NJOP untuk perhitungan PBB			=	Rp. 2.281.500.000.-
Pajak Bumi dan Bangunan	=	0,5% x 40 % x Rp. 2.281.500.000.-	=	Rp. 4.563.000.-

Maka PBB yang terutang bagi Pak Rahmat yang harus dibayar Rp. 4.563.000.-

Contoh 6.

Pak Johan mempunyai sebidang tanah dan rumah mewah di Pondok Indah dengan data sebagai berikut :

1	Tanah seluas 1000 m2 dengan NJOP	=	Rp. 5.500.000.000.-
2	Bangunan seluas 300 m2 dengan NJOP	=	Rp. 2.000.000.000.-
3	Taman yang indah 200 m2 dengan NJOP	=	RP. 30.000.000.-
4	Kolam renang 250 m2 dengan NJOP	=	Rp. 300.000.000.-
5	Pagar mewah dengan pintu elektrik dan hiasan berukir besi baja didepan rumah sepanjang : Depan 20 m2 dan samping dan belakang 120 m2berlapir tembok bata dengan ukiran keramik.NJOP sesuai dengan taksiran sebesar	=	Rp. 150.000.000.-

Uraianya :

No	Uraian	Nilai jual Per-m2(Rp)	Konversi NJOP (Rp)	Kelas	Jumlah Nilai Jual Penaan (Rp)
1	Tanah 1000m2	5.500	5.625	Kel.B 45	5.625.000
2	Bangunan 300m2	6.666	6.950	Kel.B10	2.085.000
3	Taman 200m2	150	162	Kel.A13	32.400
4	Kolam R250m2	1.200	1.200	Kel.A. 1.	300.000
5	Pagar 140m2	1.071	1.200	Kel.A 1.	168.000
6	Jumlah NJOP T & B				8.210.400
7	NJOPTKP				12.000
8	NJOP PBB				8.198.400
9	PBB (0,5% x 40% = 1 / 500x 8.149.400)				16.396,8

Contoh 7:

Satuan Rumah Susun di Kelnder dengan data sebagai berikut :

1. Luas Tanah = 5000M2, kelas A-33 dengan nilai Jual Rp. 36.000.- per m2.

2. Bangunan Hunian :

- a. 200 unit Type-21 @ Luas =21m2, Jumlah = 4.200m2
 - b. 100 Unit Type-36 @ Luas = 36m2, Jumlah = 3.600m2
 - c. 50 Unit Type-48 @ luas = 48m2, Jumlah = 2.400m2 +
- Jumlah luas bangunan hunian = 10.200m

Kelas Bangunan hunian kelas A-10 Rp. 264.000/per m2

Bangunan Bersama (tangga, emper dll) kelas A-10 Rp. 264.000.- per m2 = Rp. 1.800m2

Jumlah luas bangunan hunian + bangunan bersama = 12.000m2

Bangunan Sarana (Jalan, tempat Parkir, dll) kelas A-10 Rp. 264.000.- per m2 = 2.000m2

Perhitungan PBB :

NJOP Tanah	: 5.000 Rp. 36.000	=Rp. 180.000.000.-
NJOP Bangunan	:	
a. Hunian	: 10.200 x Rp. 264.000.	=Rp2.692.800.000
b. Bangunan Bersama =	1.800 x Rp. 264.000.	=Rp. 475.000.000.
c. Prasarana =	2.000 x Rp. 264.000.	=Rp. 528.000.000.

Untuk Type 21 :

$$\text{NJOP Tanah} = \frac{21}{10.200} \times \text{Rp. 180.000.000.} = \text{Rp. 370.588}$$

$$\text{NJOP Bangunan} = \frac{21}{10.200} \times \text{Rp. 3.696.000.000} = \text{Rp. 7.609.411.}$$

$$\text{NJOP Tanah + Bangunan} = \text{Rp. 7.979.000.}$$

NJOPTKP = Rp. 12.000.000.

PBB Type 21 = Rp. Nihil

Untuk Type -36.

NJOP Tanah = $\frac{36}{10.200} \times 180.000.000.$ = Rp. 635.294.

NJOP Bangunan = $\frac{36}{10.200} \times \text{Rp. } 696.000.000.$ = Rp. 13.044.705

NJOP Tanah dan Bangunan = Rp. 679.000.999.

NJOPTKP = Rp. 12.000.000.

NJOPKP = Rp. 1.679.999.

PBB = 0.5% x 20 % x Rp. 1.679.999 = Rp. 1.680.

PBB terutang = 50 % x Rp. 1.680. = Rp. 840.

Untuk Type - 48 :

NJOP Tanah = $\frac{48}{10.200} \times \text{Rp. } 180.000.000$ = Rp. 847.058

Bangunan = $\frac{48}{10.200} \times \text{Rp. } 3.696.000.000.$ = Rp. 17.392.941,17

NJOP Tanah dan Bangunan = Rp. 18.239.999,17

NJOPTKP = Rp. 12.000.000.

NJOPKP = Rp. 6.239.999,17

PBB = 0.5% x 20% x Rp. 6.239.999,17 = Rp. 6.240,

PBB Terutang = 50% x Rp. 6.240,00 = Rp. 3.120,00

B. PENUTUP

Saat ini pajak merupakan primadona penerimaan Negara yang paling utama, dimana krisis ekonomi dan moneter yang terjadi di Indonesia yang tak kunjung habis makin memacu dan meningkatkan kesadaran masyarakat akan dampak negatif dari utang Negara dan para pengusaha,

sehingga menuntut jalan keluar yang semakin cepat dari keterpurukan ekonomi dan moneter. Dalam *Sistem Self Assessment* yang dianut dalam dunia perpajakan kita ada tiga dimensi fungsi utama yang harus diperhatikan dan dilaksanakan oleh Aparatur dibidang perpajakan diantaranya :

1. Penyuluhan
2. Pelayanan
3. Pengawasan

Memang sesungguhnya sangat sulit untuk menentukan fungsi mana yang paling dominan dan sangat menentukan keberhasilan realisasi penerimaan pajak. Seyogyanya ketiga fungsi tersebut harus berjalan serasi dan bersama-sama seiring sejalan saling menunjang dalam suatu proses kerjasama melakukan kegiatan untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Kini dalam era demokrasi dan rakyat menginginkan sesuatu serba jelas dan transparan dan penuh pelayanan, maka mau tidak mau aparat perpajakan juga dituntut dapat memberikan pelayanan dengan penuh dedikasi sebagai abdi Negara dan abdi masyarakat atau dalam era sekarang ini disebut sebagai *Pelayanan Prima*.

Direktorat Jenderal Pajak khususnya bidang Pajak Bumi dan Bangunan mengantisipasi perubahan perilaku administrasi aparat perpajakan sesungguhnya telah lebih maju mendahului pola pikir dan pelayanan kepada wajib pajak dimana terdapat Pelayanan Satu Tempat (PST) yang pada pokoknya mengatur mengenai :

1. Di setiap Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan ada satu tempat pelayanan bagi wajib pajak

2. Pelayanan satu tempat diusahakan berada dilantai dasar dan menghadap pintu utama sehingga begitu wajib pajak masuk ruangan akan terlihat dan segera mengetahui informasi yang dibutuhkan
3. Petugas Pelayanan merupakan team dari unsur-unsur seksi terkait dalam pelayanan
4. Pelayanan dilaksanakan dibawah Koordinasi dari seorang Koordinator dari Pejabat yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan
5. Petugas dan Team Pelayanan mengutamakan dan menekankan pada keluwesan dalam tugas
6. Pelayanan Satu Tempat menggunakan sarana pendukung berupa Komputer, DHKP, Peta Blok, Buku Klasifikasi NJOP dan data lain yang dibutuhkan untuk kemudahan pelayanan
7. Wajib Pajak memerlukan pelayanan diharuskan memenuhi pesyaratan yang telah ditentukan

Pelayanan Satu Tempat ini kemudian dalam kondisi seperti sekarang ini telah dikembangkan dan dilengkapi dengan Pelayanan Informasi Telepon, Home Page Perpajakan dan khusus pembayaran saat ini telah dibuat sistem baru yang disebut **POS (Payment On Line System)**.

DAFTAR PUSTAKA

- Atep Adya Barata, Dr.MSc & S.Zaenal Drs.MM, "*Pajak Bumi dan Bangunan*"
- Keputusan Menteri Keuangan No.523/KMK.04/1998 "*Tentang Penggolongan Nilai Jual Permukaan Bumi dan Bangunan*".
- Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2000, "*Pembagian Hasil Penerimaan PBB*".
- SK. Menteri Keuangan No.516/KMK.01.1992, "*Tata Organisasi Kerja*".
- Surat Edaran No.SE-19/PJ.6/1994. "*tentang SISMIOP*".
- Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak No. SE.60/PJ/2001. "*Tentang Petunjuk Pelaksana Pendaftaran Objek dan Subjek Pajak*".
- Undang-Undang No. 12 Tahun 1994, "*Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan*".