



**TATA CARA PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK
(NJOP) SEBAGAI DASAR PENGENAAN PAJAK BUMI
DAN BANGUNAN (PBB) PADA BADAN PENGELOLA
PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH KOTA MEDAN**

TUGAS AKHIR

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Ujian
Memperoleh Gelar Ahli Madya Pada Fakultas Sosial Sains
Universitas Pembangunan Panca Budi

Oleh:

AZURA FITRIA RAO

NPM: 1515400006

**PROGRAM STUDI D-III PERPAJAKAN
FAKULTAS SOSIAL SAINS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
M E D A N
2019**



**FAKULTAS SOSIAL SAINS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
MEDAN**

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

NAMA : AZURA FITRIA RAO
NPM : 1515400006
PROGRAM STUDI : PERPAJAKAN
JENJANG : D-III (DIPLOMA III)
JUDUL : TATA CARA PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK
PAJAK (NJOP) SEBAGAI DASAR PENGENAAN
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) PADA
BADAN PENGELOLA PAJAK DAN RETRIBUSI
DAERAH KOTA MEDAN

MEDAN, JULI 2019

KETUA PROGRAM STUDI

DEKAN



(NINA ANDRIANY NASUTION, S.E., Ak., M.Si) (Dr. SURYA NITA, S.H., M.Hum)

PEMBIMBING I

PEMBIMBING II

(JUNAWAN, SE., M.Si)

(HASRUL AZWAR HASIBUAN, SE., M.M)

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Tata Cara Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa NJOPTKP untuk Provinsi Sumatera Utara ditetapkan setinggi-tingginya Rp. 12.000.000,- untuk tiap Wajib Pajak (WP). Apabila WP mempunyai lebih dari satu Objek Pajak maka yang mendapatkan NJOPTKP hanya satu objek, yaitu yang nilainya paling tinggi. Tarif Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang dikenakan atas Objek Pajak adalah tarif tunggal yaitu sebesar 0,5%. Sebesar 40 % (empat puluh persen) dari Nilai Jual Objek Pajak apabila Nilai Jual Objek Pajaknya Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah) atau lebih, dan sebesar 20 % (dua puluh persen) dari Nilai Jual Objek Pajak apabila Nilai Jual Objek Pajaknya kurang dari RP. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah).

Kata Kunci: Nilai Jual Objek Pajak dan Pajak Bumi Dan Bangunan

ABSTRACT

This study aims to determine the Procedure for Determining the Sales Value of Tax Objects (NJOP) as the Basis for Imposing Land and Building Tax (PBB) at the Regional Tax and Retribution Agency in Medan. The analytical method used in this research is descriptive method. The results of this study indicate that the NJOPTKP for North Sumatra Province is set to a maximum of Rp. 12,000,000 for each taxpayer (WP). If WP has more than one tax object, only one object will get NJOPTKP, the highest value. The Land and Building Tax (PBB) rates imposed on the Tax Object are a single rate of 0.5%. 40% (forty percent) of the Sales Value of the Tax Object if the Sales Value of the Tax Object is Rp. 1,000,000,000 (one billion rupiah) or more, and in the amount of 20% (twenty percent) of the Sales Value of the Tax Object if the Sales Value of the Tax Object is less than Rp. 1,000,000,000 (one billion rupiah).

Keywords: Tax Object Sales Value and Land and Building Tax

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, atas segala rahmat dan karunia-Nya yang selalu menyertai penulis dalam menyelesaikan tugas akhir dengan judul **“Tata Cara Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan”**.

Dalam penyusunan tugas akhir ini penulis telah banyak mendapatkan bimbingan, saran, motivasi, bantuan dan doa dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan dan bimbingan kepada:

1. Bapak Dr. H. Muhammad Isa Indrawan S.E., M.M., selaku Rektor Universitas Pembangunan Panca Budi.
2. Ibu Dr. Surya Nita, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi.
3. Ibu Nina Andriany Nasution, SE., Ak., M.Si., selaku Ketua Program Studi D-III Perpajakan Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi.
4. Bapak Junawan, S.E., M.Si., selaku Dosen Pembimbing I yang telah meluangkan waktu untuk memberi arahan dan bimbingan sehingga tugas akhir ini dapat terselesaikan dengan baik.
5. Bapak Hasrul Azwar Hasibuan, S.E., M.M., selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan arahan dan bimbingan mengenai ketentuan penulisan tugas akhir sehingga tugas akhir ini dapat tersusun dengan rapi dan sistematis.

6. Yang tercinta kedua orang tua penulis yakni Ayahanda dan Ibunda serta seluruh keluarga yang telah memberikan bantuan baik moril maupun materil kepada penulis.
7. Kepada pimpinan dan seluruh pegawai Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Sumatera Utara I, serta teman-temanku, terima kasih atas dorongan semangat dan kebersamaan yang tidak terlupakan.

Penulis menyadari masih banyak kekurangan dalam penulisan tugas akhir ini yang disebabkan keterbatasan pengetahuan dan pengalaman. Semoga tugas akhir ini bermanfaat bagi para pembaca.

Medan, Juli 2019
Penulis

Azura Fitria Rao
NPM: 1515400006

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN PENGESAHAN	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Identifikasi dan Batasan Masalah	8
C. Rumusan Masalah	8
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Landasan Teori.....	10
1. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).....	10
2. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)	15
3. Tata Cara NJOP	22
4. Klasifikasi Bumi Dan Bangunan Serta Penerapannya Dalam Menghitung PBB	23
B. Kerangka Konseptual	24
C. Hipotesis	25
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Pendekatan Penelitian	26
B. Lokasi dan Waktu Penelitian	26
C. Definisi Operasional Variabel.....	27
D. Populasi dan Sampel/Jenis dan Sumber Data	27
E. Teknik Pengumpulan Data.....	29
F. Teknik Analisis Data.....	29
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Hasil Penelitian	30
1. Deskripsi Objek Penelitian	30
2. Dasar-dasar Klasifikasi NJOP.....	38
3. Pendaftaran Dan Pendataan Objek Pajak Bumi Dan Bangunan	39

	4. Perhitungan Pajak Bumi Dan Bangunan.....	42
	B. Pembahasan.....	46
BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN	
	A. Kesimpulan	47
	B. Saran	48
	DAFTAR PUSTAKA	
	LAMPIRAN	
	BIODATA	

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2.1 Penetapan Nilai Jual Objek Pajak di Sumatera Utara.....	24
Tabel 2.2 Perhitungan PBB di Sumatera Utara.....	24
Tabel 3.1 Skedul Proses penelitian	26
Tabel 4.1 Klasifikasi Penggolongan dan Ketentuan Nilai Jual Objek Bumi Kelompok Desa dan Kota	38
Tabel 4.2 Klasifikasi Penggolongan dan Ketentuan Nilai Jual Objek Bangunan Kelompok Desa dan Kota.....	39

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Kerangka Konseptual	25

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah dan bangunan merupakan barang komoditi atau merupakan barang ekonomi yang berpengaruh sangat kuat terhadap kehidupan bangsa, negara, dan penduduknya. Negara sebagai organisasi yang mengatur dan memerintah rakyat serta kehidupan bernegara demi mencapai kemakmuran dan kesejahteraan rakyatnya berkewajiban untuk mengatur tata hidup dan pendayagunaan tanah baik sebagai barang ekonomi maupun tempat tinggal/papan berumah tangga. Untuk itu, sudah sejak zaman kerajaan dimasa lampau berdirinya Negara-negara kerajaan. Bahkan di Eropa, Asia, dan Afrika, pendaya gunaan tanah ini diatur oleh para penguasa atau Negara. Undang-undang Pokok Agraria, *Land Use* dan *Land Reform* adalah pemajakan atas tanah dan bangunan. Bila undang-undang Peraturan Agraria mengatur tentang penggunaan, dayaguna, penyusunan dan pembentukan tanah maka pajak dapat dipakai untuk mengatur penerimaan Negara, penguasaan atas tanah melalui pembebanan terhadap penguasaan atas tanah.

Di Negara ini, pajak atas tanah dan hasil bumi mempunyai sejarah yang panjang dan dalam jangka panjang pula telah mengakibatkan apa yang disebut trauma dan sindroma pajak. Karena sejarahnya begitu, jenis pajak-pajak tadi boleh dikatakan tidak pernah ditangani secara mendasar setelah kita merdeka. Akibatnya justru menimbulkan pajak berganda dan tumpang tindih. Dan tanah merupakan karunia dari Tuhan kepada alam semesta dan khususnya bagi manusia untuk

dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya bagi kemakmuran kehidupan manusia. Pentingnya air dan tanah bagi kehidupan atas jalannya hidup dan pijakan merupakan tanah tumpah darah, sumber pangan, dan tempat terakhir menutup mata sungguh menjadikan tanah merupakan harta yang langka dan sangat berharga bagi manusia.

Sejarah perkembangan, kejayaan, dan kehancuran manusia juga sangat ditentukan harta tetap yang berupa tanah. Tanah merupakan sumber penghidupan, kenikmatan, persengketaan, peperangan maha dahsyat karena perseorangan, masyarakat, bangsa/Negara selalu bertumpu pada kebutuhan, penguasaan dan manfaat atas yang dihasilkan 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 jika mereka dapat menggunakan hak dan kewajibannya sesuai dengan batasan daya guna alam yang tertata dalam kebersamaan masyarakat beserta kehidupannya.

Kaitannya disini dilihat dari Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor. Per-24/PJ/2016 tentang tata cara penilaian untuk penentuan nilai jual objek pajak sebagai dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan. Undang-undang ini semula hanya mengatur tentang pungutan pajak atas tanah adat, yaitu tanah yang dimiliki/dikuasi oleh orang-orang Indonesia asli, dan tidak termasuk tanah hak barat. Karena tanah Barat tersebut telah diatur di dalam ordonansi verponding Indonesia tahun 1923 dan Ordonansi Verponding tahun 1928. Namun kemudian pada tahun 1960 dikeluarkan UU No. 5/1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang mengemukakan bahwa hak atas tanah berlaku atas semua tanah di

Indonesia. Hal itu dipertegas lagi dengan Keputusan Presidium Kabinet tanggal 10 Februari 1967 No. 87/Kep/U/4/1967. Dengan demikian Peraturan Pemerintah tahun pergantian Undang-undang No. 11/1959 yang pajak landasan Pajak Hasil Bumi harus ditafsirkan bahwa semua tanah di Indonesia dipungut Pajak Hasil Bumi, termasuk tanah-tanah yang diatur dalam ordonansi *Verponding* Indonesia tahun 1923 dan tahun 1928. Dengan adanya tuntutan pembangunan yang terus meningkat, ordonansi atau UU yang mengatur pungutan atas obyek yang sama, terlalu banyak sehingga membingungkan masyarakat.

Menyadari keadaan seperti itu, pemerintah bersama dengan DPRD pada akhir tahun 1985 membuat suatu Undang-undang, yang dikenal dengan UU No. 12 Tahun 1985 tahun Pajak Bumi dan Bangunan (UUPBB) yang kemudian disempurnakan dengan UU No. 12 Tahun 1994 dan juga tertuang mengenai klasifikasinya NJOP dalam PBB disebutkan dalam PMK No. 150/PMK.03/2010.

Dengan dibuatnya Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan ini, sebagai pengganti dari 7 (tujuh) ordonansi/UU yang dulu pelaksanaannya tumpang tindih.

Tujuh ordonansi/UU itu adalah sebagai berikut:

1. Ordonansi Pajak Rumah Tangga tahun 1906
2. Ordonansi *Verponding* Indonesia Tahun 1923
3. Ordonansi *Verponding* Indonesia Tahun 1928
4. Ordonansi Pajak Kekayaan Tahun 1932
5. Ordonansi Pajak Jalan Tahun 1942
6. UU Darurat No. 11 tahun 1957 tentang Peraturan Umum Pajak Daerah,
Pasal 14 huruf j, k, dan l

7. Peraturan Pemerintah pengganti Undang-undang No. 11/1959 tentang Pajak Hasil Bumi.

Undang-undang PBB merupakan langkah penyederhanaan hukum perpajakan khususnya dalam Pajak Bumi dan Bangunan. Tujuan tersebut tidaklah berlebihan mengingat ruang lingkup UU PBB yang luas. Puluhan juta rakyat di di akan terlibat di dalamnya. Oleh sebab itu dengan penanganan yang tepat, akan membuat kejelasan bagi wajib pajak dalam melaksanakan pembayaran pajaknya serta menghapuskan trauma dan sindroma pajak warisan jaman penjajahan.

Sejalan dengan itu masyarakat memerlukan pelayanan yang bermutu dan profesional. Sampai sejauhmana wajib pajak mendapat pelayanan yang memadai guna mendapatkan kemudahan dalam melaksanakan hak dan kewajiban perpajakannya. Seiring dengan tuntutan dari masyarakat tersebut di atas, jauh-jauh dari Ditjen Pajak berupaya agar dapat menunjang "*self assessment*" yang merupakan suatu sistem, dimana wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung, memperhitungkan dan membayar sendiri pajak yang terhutang sebagaimana yang telah diatur dalam Undang-undang No. 6/1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan yang kemudian disempurnakan dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 1994. Khusus pada Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) serta klasifikasinya dalam kegiatan pemungutan pajak bumi dan bangunan (PBB) masih menggunakan asas *official assessment* yang berupa Sistem Tempat Pembayaran (SISTEP), dimana sistem ini tidak kalah pentingnya menyangkut penyeteroran serta penagihan PBB, pelayanan cepat pada suatu tempat bagi wajib pajak yang memerlukan layanan keberatan serta pengurangan. Sebenarnya pada prinsipnya Direktorat Jenderal Pajak berupa memberikan

pelayanan terpadu, sebagai proyeksi dari kesederhanaan, kemudahan dan lebih penting adalah kepastian hukum.

Penentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang akan dijadikan dasar pengenaan ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah salah satu tahap yang harus dilaksanakan. Penentuan NJOP dilakukan dengan melaksanakan penilaian terhadap setiap objek PBB. Dikenal ada dua macam cara penilaian, yakni penilaian individual dan penilaian massal. Penilaian individual diberlakukan untuk objek yang memenuhi kriteria tertentu terutama yang bernilai tinggi, dimana pelaksanaannya dilakukan dengan memperhitungkan seluruh karakteristik dari objek pajak tersebut.

Jumlah objek pajak yang harus dinilai dengan cara penilaian individual di Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Sumatera Utara I. Fakta ini mengharuskan dilakukan penentuan prioritas objek penilaian individual. Sampai saat ini belum ada metode yang jelas dalam penentuan prioritas objek penilaian individual yang berorientasi pada penggalian potensi kenaikan NJOP serta mampu mengakomodir seluruh kebijakan Kantor Pelayanan PBB.

Adapun dalam struktur penerimaan negara, penerimaan perpajakan mempunyai peranan yang strategis dan merupakan komponen terbesar serta sumber utama penerimaan dalam negeri untuk menopang pembiayaan penyelenggaraan pemerintah dan pembangunan nasional. "Penerima negara dari sektor pajak menjadi salah satu indikator kunci keberhasilan pemerintah". Selama krisis ekonomi berkepanjangan yang mulai melanda Indonesia tahun 1997-1998 hingga saat ini, hal tersebut sudah dapat memberikan gambaran bahwa penerimaan perpajakan telah dapat memberikan peranan dan sumbangan yang

sangat berarti melalui penyediaan sumber dana bagi pembiayaan berbagai program penanggulangan dampak krisis ekonomi.

Dalam hal penerimaan dalam negeri, Indonesia memperoleh penerimaan tersebut dari penerimaan migas dan juga penerimaan non migas. Namun dalam kenyataannya penerimaan untuk sektor migas sering mengalami fluktuasi harga yang disebabkan oleh nilai tukar mata uang rupiah yang sangat rentan terhadap kondisi atau keadaan ekonomi baik regional maupun internasional. Oleh karena itu dapat kita lihat untuk penerimaan dari sektor non-migas kurang dapat diandalkan secara konsisten. Dalam hal ini pemerintah kemudian berusaha untuk meningkatkan penerimaan dari sektor non-migas dimana hal ini merupakan salah satu jalan yang harus ditempuh pemerintah dengan memanfaatkan segala sumber yang ada seefektif dan seefisien mungkin. Salah satu penerimaan non migas yang dirasakan sangat menunjang guna penyediaan dan pembangunan adalah penerimaan dari sektor pajak. Oleh karena itu usaha-usaha guna meningkatkan penerimaan dari sektor pajak terus dikembangkan. Pembaharuan dan penyempurnaan system perpajakan yang ada saat ini dirasakan sangat perlu diperlukan apabila melihat keadaan negara saat ini namun tetap memperhatikan asas keadilan.

Pajak adalah sumber utama pembiayaan negara dan pembangunan nasional yang dapat diperbaharui (*renewable resource*) sesuai dengan perkembangan yang terjadi, serta merupakan salah satu kewajiban kenegaraan yang nantinya akan dikembalikan kepada masyarakat luas. Oleh karenanya, setiap anggota masyarakat wajib berperan aktif dalam melaksanakan sendiri kewajiban perpajakannya, sesuai dengan system *self assessment*.

“Keberhasilan pemerintah dalam meningkatkan penerimaan dari sektor pajak dalam tiga tahun terakhir cukup signifikan. Rasio pajak terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) juga turut meningkatkan dari tadinya 10% menjadi 13%”.

Salah satu jenis pajak yang ada adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), yang merupakan pajak atas tanah dan/bangunan, baik yang dimiliki, diperoleh kemanfaatannya maupun dikuasai. Dasar hukumnya adalah Undang-undang No. 12 tahun 1985 tentang PBB, yang terakhir telah diubah dan ditambah yang kemudian tertuang dalam Undang-undang No. 12 Tahun 1994 dan juga tertuang mengenai klasifikasinya NJOP dalam PBB disebutkan dalam PMK No. 150/PMK.03/2010.

Sebagai realisasi dari amanat Garis Besar Haluan Negara (GBHN) 1983, UU No. 12/1985 tentang PBB yang disahkan pada tanggal 31 Desember 1985 yang kemudian disempurnakan dengan UU No. 12/1994 merupakan paket pembaharuan sistem perpajakan nasional. Dalam hal ini juga diatur mengenai klasifikasi NJOP terdapat dalam PMK No.150/PMK.03/2010.

Bertitik tolak dari UU tersebut di atas, maka penulis akan menelusuri seluk beluk sistem penetapan NJOP dalam PBB dimana ini semua berkaitan dengan wajib pajak (WP) itu sendiri dalam pajak terhutang yang menjadi kewajiban serta hak sebagai pembayar pajak. Sedangkan NJOP itu sendiri mempunyai faktor-faktor dan klasifikasi tersendiri bagi WP untuk memenuhi kewajibannya sebagai pembayar pajak.

Berdasarkan penjelasan diatas, penulis tertarik untuk membuat suatu tugas akhir yang berjudul **“Tata Cara Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)**

Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan”.

B. Identifikasi dan Batasan Masalah

1. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah, maka penulis mengidentifikasi masalah yaitu sampai saat ini belum ada metode yang jelas dalam penentuan prioritas objek penilaian individual yang berorientasi pada penggalan potensi kenaikan NJOP serta mampu mengakomodir seluruh kebijakan Kantor Pelayanan PBB

2. Batasan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah di atas, maka penelitian ini hanya pada tata cara penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan.

C. Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang di atas, maka untuk mempermudah penulis melakukan penelitian ini dirumuskan masalah adalah bagaimana tata cara penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan?

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui tata cara penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan.

2. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diperoleh dari penelitian ini adalah :

- a. Bagi perusahaan, sebagai bahan masukan ataupun pertimbangan bagi Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan dalam tata cara penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai dasar pengenaan Pajak Terhadap Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB).
- b. Bagi penulis, agar menambah wawasan dan ilmu pengetahuan dalam memahami tentang tata cara penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai dasar pengenaan Pajak Terhadap Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB).
- c. Bagi peneliti, sebagai bahan masukan bagi yang akan melakukan penelitian yang sama mengenai tata cara penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai dasar pengenaan Pajak Terhadap Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB).

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Landasan Teori

1. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

a. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

PBB adalah pajak baru yang mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 1986 berdasarkan UU No. 12/1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 12/1994 dan PMK No.150/PMK.03/2010. Yang dimaksud dengan Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya, dan yang dimaksud dengan Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah d/atau perairan. Sedangkan sistem pemungutan pajak yang digunakan PBB adalah *Official Assessment* yaitu suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pemerintah untuk menentukan besarnya pajak yang terutang. Dalam hal ini Wajib Pajak bersifat pasif.

b. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Pribadi

Subjek PBB adalah pribadi yang secara nyata mempunyai hak atas bumi, dan atau memperoleh manfaat atas bumi, dan atau memiliki, menguasai, dan atau memperoleh manfaat atas bangunan. (pasal 4 ayat (1) UU PBB No. 12/1994). Subjek Pajak PBB, belum tentu merupakan wajib pajak PBB. Subjek Pajak bumi dan bangunan merupakan wajib pajak bumi dan bangunan pribadi kalau memenuhi syarat obyektif, yaitu mempunyai obyek PBB yang dikenakan pajak. Mempunyai obyek yang dikenakan pajak, hal ini berarti mempunyai hak atas

obyek yang dikenakan pajak, memiliki, menguasai atau memperoleh manfaat dari obyek kena pajak. Subjek PBB yang dikenakan kewajiban membayar PBB berdasarkan ketentuan perundang-undangan perpajakan yang berlaku menjadi Wajib Pajak.

- 1) Dalam hal objek PBB belum jelas diketahui Wajib Pajaknya, maka Direktur Jenderal Pajak dapat menetapkan Wajib Pajak.
- 2) Apabila Wajib Pajak dimaksud memberikan keterangan secara tertulis kepada Direktur Jenderal Pajak bahwa ia bukan Wajib Pajak atas objek pajak dimaksud, maka :
 - a) Direktur Jenderal Pajak membatalkan penetapan sebagai Wajib Pajak dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak diterimanya surat keterangan dimaksud apabila keterangan dimaksud disetujui.
 - b) Direktur Jenderal Pajak mengeluarkan surat keputusan penolakan dengan disertai alasan-alasannya apabila keterangan yang diajukan itu tidak disetujui.
- 3) Apabila setelah jangka waktu 1 (satu) bulan sejak tanggal diterimanya keterangan Direktur Jenderal Pajak tidak memberikan keputusan, maka keterangan yang diajukan itu dianggap diterima.
- 4) Tanda pembayaran/pelunasan PBB bukan merupakan bukti pemilikan hak.

Dan di dalam pasal 4 ayat 2 UU PBB No. 12/1994 menyatakan bahwa subjek pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi wajib pajak menurut Undang-undang PBB. Sedangkan apabila dalam hal atas suatu obyek pajak belum jelas diketahui wajib pajaknya,

maka Dirjen Pajak dapat menetapkan subyek pajak sebagaimana yang dimaksud dalam ayat 1 (pasal 4 ayat 3). Sebagai contoh penulis merujuk pada penjelasan pasal 4 ayat 3 UU PBB No. 12/1994 adalah sebagai berikut:

- 1) Subjek pajak bernama A yang memanfaatkan atau menggunakan bumi dan/atau bangunan milik orang lain bernama B bukan karena sesuatu hak berdasarkan Undang-undang atau bukan karena perjanjian, maka dalam hal demikian A yang memanfaatkan atau menggunakan bumi dan/atau bangunan tersebut ditetapkan sebagai wajib pajak.
- 2) Suatu obyek pajak yang masih dalam sengketa pemilikan di pengadilan, maka orang atau badan yang memanfaatkan atau menggunakan obyek pajak tersebut ditetapkan sebagai wajib pajak.
- 3) Subyek pajak dalam waktu yang lama, berada diluar wilayah letak obyek pajak, sedangkan untuk merawat obyek tersebut dikuasakan kepada orang atau badan, maka orang atau badan yang diberi kuasa dapat ditunjuk sebagai wajib pajak. Penunjukkan sebagai wajib pajak oleh Dirjen Pajak, bukan merupakan bukti pemilikan hak.

Apabila subyek pajak yang telah ditunjuk oleh Dirjen Pajak sebagai wajib pajak keberatan akan hal tersebut di atas, maka dapat mengajukan keberatan, dengan memberikan keterangan secara tertulis, bahwa ia bukan wajib pajak dari obyek yang bersangkutan (pasal 4 ayat 4). Dan apabila Dirjen Pajak menerima, maka akan dibatalkan penetapan tersebut dalam jangka satu bulan, terhitung sejak diterimanya surat keterangan yang dimaksud (ayat 5). Sedangkan apabila tidak disetujui, maka Dirjen Pajak akan mengeluarkan surat keputusan penolakan dengan disertai alasan-lasan (ayat 6). Di dalam penjelasan pasal 4 ayat (7) UU

PBB No. 12/1994, apabila Dirjen Pajak tidak memberikan keputusan dalam waktu satu (1) bulan sejak tanggal diterimanya keberatan dari wajib pajak, maka ketetapan sebagai wajib pajak gugur dengan sendirinya dan berhak mendapatkan keputusan pencabutan penetapan sebagai wajib pajak.

c. Objek Pajak Bumi dan Bangunan

Objek Pajak Bumi dan Bangunan terdiri dari dua bagian yaitu sebagai berikut:

1) Objek yang dikenakan PBB

Objek PBB adalah bumi dan/atau bangunan. Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan, termasuk dalam pengertian bangunan. Dalam pasal 2 ayat 1 UU PBB menyatakan bahwa yang menjadi obyek pajak adalah bumi dan/atau bangunan. Yang dimaksud bumi adalah permukaan bumi (perairan) dan tubuh bumi yang ada di bawahnya. Dan pengertian bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah (dan/atau perairan), yang diperuntukan sebagai tempat tinggal atau tempat yang dapat diusahakan. Selanjutnya penjelasan UU PBB (pasal 1 ayat 2) menguraikan lebih lanjut tentang pengertian bangunan adalah sebagai berikut:

- a) Jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan yang merupakan satu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut.

- b) Kolam renang
- c) Pagar mewah
- d) Tempat olahraga
- e) Tempat penampungan / kilang minyak, air dan gas, pipa minyak
- f) Fasilitas lain yang memberikan manfaat
- g) Jalan tol

2) Obyek Pajak yang tidak dikenakan PBB

Di dalam pasal 3 ayat (1) UU PBB menyatakan bahwa obyek pajak yang tidak dikenakan PBB adalah obyek pajak yang:

- a) Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan mempunyai arti adalah bahwa obyek pajak itu diusahakan untuk melayani kepentingan umum, dan nyata-nyata tidak ditujukan untuk mencari keuntungan.
- b) Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu.
- c) Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai desa, tanah negara yang belum dibebani suatu hak.
- d) Digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
- e) Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan.

Yang dimaksud dengan tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan adalah bahwa objek PBB semata-mata hanya digunakan untuk pelayanan umum dan nyata-nyata tidak ditujukan untuk mencari keuntungan. Hal ini dapat diketahui antara lain dari anggaran dasar dan anggaran rumah tangga dari yayasan/badan yang bergerak dalam bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional tersebut. Termasuk pengertian ini adalah hutan wisata milik Negara sesuai Pasal 2 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1967 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kehutanan. Dan salah satu yang terpenting lagi bagi Wajib Pajak, dengan UU PBB yang baru yaitu UU No. 12/1994 pasal 3 ayat 3 ditentukan bahwa besarnya Nilai Jual Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) ditetapkan sebesar Rp. 8.000.000 (delapan juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak. Ini merupakan suatu perubahan dari UU lama yaitu UU No. 12/1985, dimana Batas Tidak Kena Pajak (PTKP) yang tercantum dalam pasal 3 ayat 3 terdahulu disebutkan bahwa BTKP sebesar Rp. 7.000.000 (tujuh juta rupiah) diberikan per/obyek pajak serta dikenakan untuk bangunan saja, sedangkan dengan perubahan UU baru yaitu UU No. 12/1994, dimana BTKP dikenakan sebesar Rp. 8.000.000 (delapan juta rupiah) per / wajib pajak serta dikenakan untuk bumi dan/atau bangunan.

2. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

a. Pengertian Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) dalam Pajak Bumi dan Bangunan

Di dalam UU PBB No. 12 Tahun 1994, pasal 1 angka 3 berbunyi: “Nilai jual obyek pajak adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli, nilai jual obyek pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan obyek lain

yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau nilai jual obyek pajak pengganti”. Sedangkan pada pasal 6 ayat 1 berbunyi: “Dasar pengenaan pajak adalah nilai jual obyek. Pajak sebagaimana dimaksud ayat (1) ditetapkan setiap tiga tahun oleh Menteri Keuangan, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan daerahnya.

Sehubungan dengan keterangan di atas yang dimaksud dengan pasal 1 angka 3 mengenai:

- 1) Perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis, adalah suatu pendekatan / metode penentuan nilai jual suatu obyek pajak dengan cara membandingkan dengan obyek lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dengan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya.
- 2) Nilai perolehan baru, adalah suatu pendekatan / metode penentuan nilai jual suatu obyek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh obyek tersebut pada saat penilaian dilakukan, yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik obyek tersebut.
- 3) Nilai jual pengganti, adalah suatu pendekatan / metode penentuan nilai jual suatu obyek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi obyek pajak tersebut (penjelasan pasal 1 angka 3 UU PBB No. 12/1994).

Dan didalam PMK No 150/PMK.03/2010 Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.

b. Dasar-dasar Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Menurut pasal 6 ayat (1) dan (2) dasar pengenaan pajak adalah NJOP serta besarnya NJOP ditetapkan setiap tiga tahun oleh Menteri Keuangan, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun sesuai perkembangan daerahnya. Namun demikian untuk daerah tertentu yang karena perkembangan pembangunan mengakibatkan kenaikan nilai jual obyek pajak cukup besar, maka dalam menetapkan nilai jual. Menteri Keuangan banyak mendengar pertimbangan Gubernur setempat. Berdasarkan pengertian NJOP pada pasal 1 angka 3 UU No. 12/1994, bahwa pengertian nilai-nilai yang disebutkan nilai perbandingan harga dengan obyek lain sejenis, nilai perolehan baru, dan NJOP pengganti, disini harus memperhatikan kondisi wajib pajak serta kondisi perekonomian nasional yang berfluktuasi keadaannya.

Memang dalam sistem penetapan NJOP yang harus banyak diperhatikan adalah distribusi beban pajak pada masyarakat yang harus adil. Akan tetapi untuk menilai adil tidaknya distribusi beban pajak tersebut harus melihat dua (2) tolak ukur yang digunakan. Pertama, adalah prinsip kemampuan membayar dan kedua, adalah prinsip manfaat. Dimana pada tolak ukur yang pertama bahwasanya NJOP yang ditetapkan untuk sementara ini memenuhi prinsip keadilan, dan dalam penerapannya juga memperhatikan tiga aspek, yaitu tingkat pendapatan, kekayaan dan pengeluaran wajib pajak. Dan semakin banyak dan tinggi NJOP yang dimiliki wajib pajak, jelas semakin tinggi pula tingkat kemakmuran wajib pajak tersebut untuk membayar pajak juga tinggi. Sedangkan dilihat dari prinsip manfaat, dalam sistem penetapan NJOP tinggi rendahnya, ditentukan diantaranya oleh fasilitas-fasilitas dan jasa-jasa yang diberikan pemerintah. Karenanya pula, wajar apabila

NJOP di daerah perkotaan lebih tinggi daripada daerah yang kurang atau belum terjamah oleh sarana dan prasarana dari pemerintah.

c. Faktor-faktor Penentu Klasifikasi NJOP

Dalam penentuan klasifikasi NJOP dalam PBB, tanah dan bangunan yang banyak macamnya itu tidak mungkin nilainya disamaratakan. Untuk itu tanah dan bangunan perlu dikategorikan dan diklasifikasikan. Sebagaimana telah disebutkan dalam UU No. 12/1994 pasal 2 ayat 2 dalam penjelasannya yang dimaksud dengan klasifikasi bumi dan bangunan adalah pengelompokan dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman serta untuk memudahkan perhitungan pajak yang terhutang.

1) Dalam penentuan klasifikasi bumi/tanah harus diperhatikan faktor-faktor sebagai berikut:

- a) Letak tanah / bangunan
- b) Peruntukan tanah / bangunan
- c) Pemanfaatan
- d) Kondisi lingkungan

Pada faktor-faktor di atas bisa ditambahkan:

- a) Luas tanah, bumi dan bangunan
- b) Kesuburan atau hasil tanah / bangunan
- c) Adanya irigasi atau tidak dan lain sebagainya.

2) Dalam penentuan klasifikasi bangunan yang harus diperhatikan faktor-faktor sebagai berikut:

- a) Bahan yang digunakan
- b) Rekayasa

- c) Letak
- d) Kondisi lingkungan dan lain-lain

Bersamaan dengan ini pemerintah melalui Menteri Keuangan yang berwenang menurut UU, maka dikeluarkan Keputusan Menteri Keuangan R.I. Nomor 523/KMK.04/1998 tanggal 18 Desember 1998 tentang Penentuan Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.

Di dalam keputusan ini, pada pasal 7 menyatakan bahwa Keputusan Menteri Keuangan R.I. Nomor 174/KMK.04/1993 dan Keputusan Menteri Keuangan No. 273/KMK.04/1995 tentang Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Obyek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan, dinyatakan tidak berlaku. Dengan adanya penentuan klasifikasi, penggolongan dan ketentuan nilai jual bumi dan bangunan lebih memudahkan penghitungan pajak terhutang.

Apabila selanjutnya seorang Wajib Pajak mempunyai beberapa Obyek Pajak yang diberikan NJOTKP hanya salah satu Objek Pajak yang nilainya terbesar, sedangkan Obyek Pajak lainnya tetap dikenakan secara penuh tanpa dikurangi NJOPTKP. Sebagai contoh:

- 1) Seorang wajib pajak hanya mempunyai obyek pajak berupa bumi dengan nilai sebagai berikut:

-NJOP Bumi	Rp. 4.000.000
-NJOPTKP	Rp. 8.000.000

Karena NJOP berada di bawah NJOPTKP, maka obyek pajak tertentu tidak dikenakan PBB.

2) Seorang wajib pajak mempunyai dua obyek pajak berupa bumi dan bangunan masing-masing di Desa A dan Desa B dengan nilai sebagai berikut:

a) Desa A

-NJOP Bumi	Rp. 8.000.000
-NJOP Bangunan.....	Rp. 5.000.000
NJOP untuk perhitungan pajak:	
-NJOP Bumi	Rp. 8.000.000
-NJOP Bangunan.....	Rp. 5.000.000 (+)
-NJOP sebagai dasar Pengerjaan pajak	Rp. 13.000.000
-NJOPTKP.....	Rp. 8.000.000 (-)
-NJOP untuk perhitungan pajak	Rp. 5.000.000

b) Desa B

-NJOP Bumi	Rp. 5.000.000
- NJOP Bangunan.....	Rp. 3.000.000
NJOP untuk perhitungan pajak:	
- NJOP Bumi	Rp. 5.000.000
- NJOP Bangunan.....	Rp. 3.000.000 (+)
- NJOP sebagai dasar Pengerjaan pajak	Rp. 8.000.000
- NJOPTKP.....	Rp. 0__ (-)
- NJOP untuk perhitungan pajak	Rp. 8.000.000

Untuk obyek pajak di desa B, tidak diberikan NJOPTKP sebesar Rp. 8.000.000 (delapan juta rupiah), karena NJOPTKP telah diberikan untuk obyek pajak yang berada di desa A.

Tetapi Di dalam pengenaan PBB terdapat suatu batas nilai yang tidak dikenakan pajak yang disebut Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP). Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No: 201 /KMK.04/2000 tanggal 6 Juni 2000 ditetapkan batas NJOPTKP maksimum sebesar Rp 12.000.000 per Wajib Pajak dan ditetapkan secara regional.

Namun kebijakan Pemerintah setiap tahun berubah, seperti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) bisa menjadi lebih ringan. Pemerintah telah menaikkan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) dari semula Rp.12.000.000 menjadi Rp.24.000.000. Dengan kebijakan tersebut, nilai jual objek pajak yang dijadikan dasar menghitung PBB yang harus dibayar menjadi lebih kecil. Kebijakan ini juga sebagai respons harga properti yang terus meningkat. Penetapan NJOPTKP baru tersebut dilakukan melalui Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 67 / PMK.03/2011 yang terbit 4 April 2011.

Penyesuaian besaran NJOPTKP ini dilakukan seiring dengan perkembangan, ekonomi, moneter, dan harga umum objek pajak. Aturan baru tersebut akan mulai berlaku pada 2012. Untuk pembayaran sepanjang 2011, masih menggunakan NJOPTKP Rp.12.000.000. PMK baru mulai berlaku 1 Januari 2012. NJOPTKP merupakan pengurangan besarnya NJOP sebelum dikalikan tarif PBB sehingga NJOPTKP akan mengurangi besarnya PBB yang terutang. Saat ini tarif PBB maksimal adalah 0,3 persen dari NJOP. Penerimaan PBB dalam APBN 2011 ditargetkan Rp.27,6triliun. Pada 2010, penerimaan PBB mencapai Rp.25,3 triliun. Capaian tersebut lebih tinggi dibanding tahun 2009 Rp.24,2 triliun.

3. Tata Cara NJOP

a. Perbandingan Harga dengan Obyek Lain

Penetapan NJOP jika tidak ada transaksi jual beli, salah satunya bisa dilakukan dengan membandingkan harga pada obyek lain. Obyek lain yang dimaksud adalah obyek yang masih sejenis, lokasinya berdekatan, memiliki fungsi yang sama dan obyek lain yang sudah diketahui nilai jualnya. Mengapa dengan obyek lain, hal itu karena obyek lain dapat memberikan gambaran yang kurang lebih mendekati dengan obyek yang dibandingkan sehingga NJOP yang ditetapkan memiliki hitungan yang benar.

b. Nilai Perolehan Baru

Berbeda dengan penetapan NJOP yang dilakukan dengan cara membandingkan harga dengan obyek lain, penetapan NJOP dengan nilai perolehan baru maksudnya adalah dengan menghitung biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek pajak. Penilaian tersebut akan dikurangi dengan penyusutan yang terjadi pada kondisi fisik objek pajak. Penentuan NJOP juga dapat didasari oleh metode nilai perolehan baru, metode ini didasari oleh penghitungan biaya untuk mendapatkan properti yang dibeli dan dikurangi dengan kondisi fisik properti yang dibeli.

c. Nilai Jual Pengganti

NJOP bisa ditetapkan bisa dilakukan dengan nilai jual pengganti. Nilai jual pengganti disini adalah menetapkan NJOP berdasarkan hasil produk objek pajak. Jadi bukan dengan membandingkan dengan obyek lain atau dengan menghitung biaya yang dikeluarkan namun didasarkan pada keluaran yang dihasilkan objek pajak.

4. Klasifikasi Bumi Dan Bangunan Serta Penerapannya Dalam Menghitung PBB

a. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak

Mulai 1 Januari 2001 NJOPTKP untuk Provinsi Sumatera Utara ditetapkan setinggi-tingginya Rp 12.000.000,- untuk tiap Wajib Pajak (WP). Apabila WP mempunyai lebih dari satu Objek Pajak maka yang mendapatkan NJOPTKP hanya satu objek, yaitu yang nilainya paling tinggi.

b. Tarif Pajak Bumi Dan Bangunan

Tarif Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang dikenakan atas Objek Pajak adalah tarif tunggal yaitu sebesar 0,5%.

c. Persentase Nilai Jual Kena Pajak (NJKP)

Besarnya persentase NJKP adalah sebagai berikut :

- 1) Sebesar 40 % (empat puluh persen) dari Nilai Jual Objek Pajak apabila Nilai Jual Objek Pajaknya Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah) atau lebih.
- 2) Sebesar 20 % (dua puluh persen) dari Nilai Jual Objek Pajak apabila Nilai Jual Objek Pajaknya kurang dari RP. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah).

Tabel 2.1 Penetapan Nilai Jual Objek Pajak di Sumatera Utara

Wajib Pajak Badan	Bumi				Bangunan				NJOP Total Bumi dan Bangunan (Rp)
	Luas (m ²)	Kelas	NJOP (Rp/m)	NJOP Bumi (Rp/m)	Luas	Kelas	NJOP (Rp/m)	NJOP Bangunan (Rp/m)	
A	1.000	A 17	802.000	802.000.000	400	A2	968.000	387.200.000	1.189.200.000

Sumber: Kantor Wilayah Direktorat Pajak Sumatera Utara I (2019)

Berdasarkan tabel 2.1 dapat diketahui data NJOP total bumi dan bangunan sebesar Rp. 1.189.200/m². Total NJOP inilah yang menjadi dasar perhitungan PBB.

Tabel 2.2 Perhitungan PBB di Sumatera Utara

Wajib Pajak Badan	NJOP Total Bumi dan Bangunan (Rp)	NJOPTKP (Rp)	NJOPTKP Untuk Perhitungan PBB (Rp)	NJKP (%)	NJKP (Rp)	Tarif Pajak (%)	PBB Terutang (Rp)
A	1.189.200.000	12.000.000	1.177.200.000	40%	470.880.000	0,5%	2.354.400

Sumber: Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Sumatera Utara I (2019)

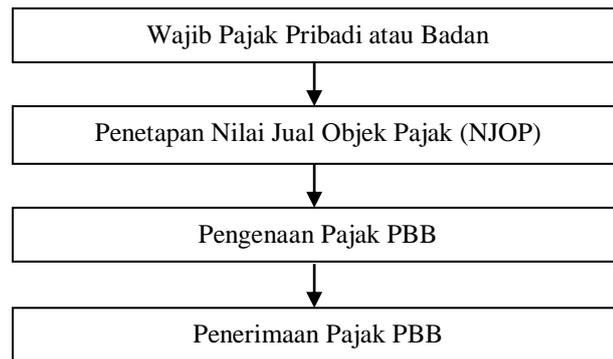
Berdasarkan tabel 2.2 di atas dapat dilihat hasil perhitungan PBB terutang yang harus dibayar sebesar Rp. 2.354.400.

B. Kerangka Konseptual

Pajak adalah sumber utama pembiayaan negara dan pembangunan nasional yang dapat diperbaharui (*renewable resource*) sesuai dengan perkembangan yang terjadi, serta merupakan salah satu kewajiban kenegaraan yang nantinya akan dikembalikan kepada masyarakat luas. Salah satu jenis pajak yang ada adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), yang merupakan pajak atas tanah dan/bangunan, baik yang dimiliki, diperoleh kemanfaatannya maupun dikuasai. Dasar hukumnya adalah Undang-undang No. 12 tahun 1985 tentang PBB, yang terakhir telah diubah dan ditambah yang kemudian tertuang dalam Undang-undang No. 12 Tahun 1994 dan juga tertuang mengenai klasifikasinya NJOP dalam PBB disebutkan dalam PMK No. 150/PMK.03/2010.

Sebagai realisasi dari amanat Garis Besar Haluan Negara (GBHN) 1983, UU No. 12/1985 tentang PBB yang disahkan pada tanggal 31 Desember 1985 yang kemudian disempurnakan dengan UU No. 12/1994 merupakan paket pembaharuan sistem perpajakan nasional. Dalam hal ini juga diatur mengenai klasifikasi NJOP terdapat dalam PMK No.150/PMK.03/2010.

Berdasarkan latar belakang masalah, tinjauan teoritis dan tinjauan penelitian terdahulu, maka peneliti membuat kerangka konseptual penelitian sebagai berikut:



Gambar 2.1 Kerangka Konseptual

C. Hipotesis

Berdasarkan rumusan masalah, tinjauan teori dan review peneliti terdahulu maka hipotesis penelitian ini yaitu tata cara penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) pribadi sesuai Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor. Per-24/PJ/2016 sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian ini adalah penelitian deskriptif. Menurut Rusiadi (2013: 14), penelitian deskriptif merupakan penelitian yang dilakukan untuk mengetahui nilai variabel mandiri, baik satu variabel atau lebih (independen) tanpa membuat perbandingan, atau penghubungan dengan variabel lain.

B. Tempat dan Waktu Penelitian

1. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan.

2. Waktu Penelitian

Penelitian dilakukan mulai dari bulan Desember 2018 sampai dengan Mei 2019, dengan format berikut:

Tabel 3.1 Skedul Proses Penelitian

No	Aktivitas	Bulan											
		Desember, 2018			Maret, 2019			April, 2019			Mei, 2019		
1	Riset awal/ Pengajuan Judul	■	■	■									
2	Penyusunan Tugas Akhir				■	■	■						
3	Penyelesaian Tugas Akhir							■	■	■			
4	Sidang Tugas Akhir										■	■	■

Sumber: Diolah Penulis, 2019

C. Definisi Operasional Variabel

1. Variabel Penelitian

Variabel penelitian mencakup variabel apa yang akan diteliti. Penelitian ini menggunakan 1 (satu) variabel yaitu Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

2. Definisi Operasional

Definisi operasional merupakan petunjuk bagaimana suatu variabel diukur secara operasional di lapangan. Berdasarkan UU PBB No. 12 Tahun 1994, pasal 1 angka 3 berbunyi: “Nilai jual obyek pajak adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli, nilai jual obyek pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau nilai jual obyek pajak pengganti”.

D. Populasi dan Sampel/Jenis dan Sumber Data

1. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Menurut Rusiadi (2013: 19), Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas: Obyek/subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti”. Populasi dalam penelitian ini adalah wajib pajak badan pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan Tahun 2017 dan 2018 sebanyak 30 wajib pajak badan.

b. Sampel

Menurut Rusiadi (2013: 20), Sampel adalah bagian dari karakteristik yang dimiliki oleh populasi”. Pengambilan sampel harus diperhitungkan secara benar,

sehingga dapat memperoleh sampel sebesar 30 wajib pajak badan dengan ketentuan sebagai berikut:

2. Jenis dan Sumber Data

a. Jenis Data

Menurut Rusiadi (2013: 25), Data kuantitatif yaitu mengumpulkan data dari hasil dokumentasi berupa buku, literatur dan majalah yang ada relevansi dengan Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan.

b. Sumber Data

Adapun sumber data tersebut adalah sumber data sekunder diambil dari laporan keuangan dokumen NJOP dan PBB pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan dan data penelitian ini meliputi data tahun 2017 dan 2018.

E. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu dengan cara studi dokumentasi. Dokumentasi yaitu dokumen-dokumen baik berupa data NJOP, data PBB, buku referensi maupun peraturan atau pasal yang berhubungan dengan penelitian ini guna melengkapi materi-materi yang berhubungan dengan penelitian yang penulis lakukan.

F. Teknik Analisis Data

Proses analisis data dilakukan secara terus menerus dimulai dengan menelaah seluruh data yang tersedia dari berbagai sumber, yaitu dari wawancara, pengamatan yang sudah dituliskan dalam catatan lapangan, dokumen dan

sebagainya sampai dengan penarikan kesimpulan. Didalam melakukan analisis data peneliti mengacu kepada beberapa tahapan antara lain:

1. Reduksi data

Data yang diperoleh di lapangan ditulis atau diketik dalam bentuk uraian atau laporan rinci. Dalam penulisan data selalu diadakan analisis melalui reduksi, rangkuman, pemilihan pokok-pokok permasalahan yang penting, menyusunnya secara sistematis sehingga lebih mudah dikendalikan. Data yang direduksi memberi gambaran yang lebih tajam tentang hasil pengamatan serta mempermudah peneliti mencari kembali data yang diperoleh jika diperlukan.

2. Display data/sajian data

Membuat perbandingan-perbandingan antara fakta yang satu dengan fakta yang lainnya, sehingga menemukan *general design* yang diperoleh dari sekumpulan data tebal, menyusunnya dalam kategori-kategori inti melalui penyeleksian data secara ketat. Dari data yang telah direduksi di atas disajikan dalam bentuk laporan penelitian.

3. Verifikasi data

Dalam proses verifikasi data selalu diupayakan mencari makna, mencari pola, tema, hubungan dan persamaan dari setiap data yang diperoleh. Data dari lapangan kemudian disajikan melalui reduksi data maupun verifikasi yang bersifat sementara. Kemudian diperbandingkan antara data yang satu dengan data yang lain dan dilakukan distorsi sehingga menghasilkan proposi-proposisi yang merupakan konsep-konsep sebagai embrio terbentuknya teori.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Deskripsi Objek Penelitian

a. Sejarah Singkat Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan

Organisasi Direktorat Jenderal Pajak pada mulanya merupakan perpaduan dari beberapa unit organisasi yaitu :

- 1) Jawatan Pajak yang bertugas melaksanakan pemungutan pajak berdasarkan Perundang-undangan dan melakukan tugas pemeriksaan kas Bendaharawan Pemerintah.
- 2) Jawatan Lelang yang bertugas melakukan pelelangan terhadap barang-barang sitaan guna pelunasan piutang pajak Negara.
- 3) Jawatan Akuntan Pajak yang bertugas membantu jawatan pajak untuk melaksanakan pemeriksaan pajak terhadap pembukuan Wajib Pajak.
- 4) Jawatan Pajak hasil Bumi (Direktorat Iuran Pembangunan Daerah pada Direktorat Jenderal Moneter) yang bertugas melakukan pungutan pajak hasil bumi dan pajak atas tanah yang pada tahun 1963 diubah menjadi Direktorat Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA).

Dengan keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 12 tahun 1967 tanggal 27 Maret 1976, Direktorat IPEDA diserahkan dari Direktorat Jenderal Moneter kepada Direktora Jenderal Pajak. Pada tanggal 27 Desember 1985 melalui Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 tahun 1985 Direktorat IPEDA

berganti nama menjadi Direktorat Jenderal Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Demikian juga unit kantor di daerah yang semula bernama Inspeksi IPEDA diganti menjadi Inspeksi Pajak Bumi dan Bangunan, dan kantor dinas luar IPEDA diganti menjadi kantor dinas luar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Untuk mengkoordinasikan pelaksanaan tugas di daerah, dibentuk beberapa kantor Inspektorat Daerah Pajak (ITDA) yaitu di Jakarta dan beberapa daerah seperti Sumatera, Jawa, Kalimantan dan Indonesia Timur. Inspektorat daerah ini kemudian menjadi badan pengelola pajak dan retribusi daerah Kota Medan seperti yang ada sekarang ini. badan pengelola pajak dan retribusi daerah Kota Medan berkedudukan di Jalan Jalan Jenderal Abdul Haris Nasution No. 10 Medan.

b. Visi dan Misi Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan

- 1) Adapun Visi Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan yaitu menjadi Institusi Penghimpun Penerimaan Negara yang terbaik demi menjamin Kedaulatan dan Kemandirian Negara.
- 2) Adapun Misi Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan yaitu menjamin penyelenggaraan Negara yang berdaulat dan mandiri dengan :
 - a) Mengumpulkan penerimaan berdasarkan kepatuhan pajak sukarela yang tinggi dan penegakan hukum yang adil.
 - b) Pelayanan berbasis teknologi modern untuk kemudahan pemenuhan kewajiban perpajakan.
 - c) Aparatur pajak yang berintegritas, kompeten dan professional.
 - d) Kompensasi yang kompetitif berbasis sistem manajemen kinerja.

c. Struktur Organisasi Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan

Untuk memperlancar dan mengatur kegiatan-kegiatan dalam melaksanakan aktifitasnya, Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan telah membuat struktur organisasi. Struktur organisasi merupakan salah satu sarana untuk mencapai tujuan yang efektif yakni terciptanya garis koordinasi yang baik serta adanya hubungan yang baik antara pimpinan dengan bawahan. Untuk menunjang seluruh kegiatan yang ada pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan dan untuk pencapaian tujuan maka diadakan pembagian tugas dan fungsi masing-masing sehingga memudahkan mengawasi pekerjaan.

Dengan adanya pembagian tugas yang dituangkan dalam struktur organisasi akan memberikan penjelasan tentang batas-batas wewenang dan tanggung jawab. Berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 tahun 2016 tentang Perangkat Daerah, maka pada awal tahun 2017 setiap instansi vertikal akan mengalami perubahan nomenklatur, salah satunya Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA) yang berubah menjadi nama menjadi Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD). Tentang Struktur Organisasi Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan terdiri dari :

1. Kepala Badan
2. Sekretaris, terdiri dari :
 - a. Sub Bagian Umum
 - b. Sub Bagian Keuangan
 - c. Sub Bagian Penyusunan Program

3. Bidang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Pajak Bumi Bangunan terdiri dari :
 - a. Sub Bidang Teknis Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Pajak Bumi dan Bangunan
 - b. Sub Bidang Keberatan dan Sengketa
 - c. Sub Bidang Pembukuan dan Pelaporan
4. Bidang Hotel, Restoran, dan Hiburan terdiri dari :
 - a. Sub Bidang Teknis Hotel, Restoran, dan Hiburan
 - b. Sub Bidang Keberatan dan Sengketa
 - c. Sub Bidang Pembukuan dan Pelaporan
5. Bidang Parkir, Reklame, Penerangan Jalan, Air Tanah, Sarang Burung Walet, dan Retribusi terdiri dari :
 - a. Sub Bidang Teknis Parkir, Reklame, Penerangan Jalan, Air Tanah, Sarang Burung Walet dan Retribusi
 - b. Sub Bidang Keberatan dan Sengketa
 - c. Sub Bidang Pembukuan dan Pelaporan
6. Bidang Pengembangan dan Pengendalian Pajak dan Retribusi Daerah terdiri dari :
 - a. Sub Bidang Perencanaan, Pengembangan, dan Evaluasi Pajak Daerah
 - b. Sub Bidang Perencanaan, Pengembangan dan Evaluasi Retribusi Daerah
 - c. Sub Bidang Hukum dan Publikasi Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
7. Unit Pelaksana Teknis
8. Kelompok Jabatan Fungsional

**d. Uraian Tugas Pokok dan Fungsi Dinas Pengelola Pajak dan Retribusi
Daerah Kota Medan**

Sesuai dengan keputusan Walikota Medan No. 35 Tahun 2002 tentang Tugas pokok dan Fungsi Dinas Pendapatan Kota Medan, dalam keputusan ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Medan.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintahan Kota Medan.
3. Kepala Daerah adalah Walikota Medan.
4. Wakil Kepala Daerah adalah Wakil Walikota Medan.
5. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah adalah Dewan Rakyat Kota Medan.
6. Perangkat Daerah adalah organisasi atau lembaga pada Pemerintahan Daerah yang bertanggung jawab kepada Kepala Daerah dan turut membantu Kepala Daerah dalam penyelenggaraan pemerintah yang terdiri atas Sekretariat Daerah, Dinas Daerah dan Lembaga Teknis Daerah, Kecamatan dan Kelurahan sesuai dengan kebutuhan daerah.
7. Sekretariat Daerah Adalah adalah Unsur Staf Pemerintah Daerah Kota Medan.
8. Sekretasi Daerah adalah Sekretaris Daerah Kota Medan.
9. Dinas Daerah adalah Dinas Daerah Kota Medan Sebagai Unsur Pelaksana Pemerintah Kota Medan.
10. Dinas Pendapatan adalah Dinas Pendapatan Kota Medan.
11. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Pendapatan Kota Medan.
12. Unit Pelaksana Teknis (UPT) adalah Unsur Pelaksana Teknis pada Dinas yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Dinas.

13. Kelompok Jabatan Fungsional adalah pemegang jabatan fungsional yang mempunyai tugas khusus sesuai dengan bidang keahliannya dan jumlahnya disesuaikan dengan kebutuhan masing masing.

Adapun tugas pokok dari dan masing-masing seksi pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah adalah sebagai berikut:

a. Kepala Badan Badan

Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah adalah unsur pelaksana Pemerintah Kota Medan dalam bidang pemungutan Pajak, Retribusi dan Pendapatan Daerah lainnya yang dipimpin oleh seorang Kepala Badan yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Walikota melalui Sekretariat Daerah Badan Pengelola Pajak dan Retribusi mempunyai tugas melaksanakan sebagian urusan rumah tangga daerah dalam bidang pendapatan daerah dan melaksanakan tugas pembantuan dengan bidang tugasnya.

Untuk melaksanakan tugas tersebut, Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah mempunyai fungsi sebagai berikut:

1. Merumuskan dan melaksanakan kebijakan teknis dibidang pendapatan daerah.
2. Melakukan pembukuan dan pelaporan atas pekerjaan penagihan pajak daerah, retribusi daerah dan penerimaan asli daerah lainnya, serta penagihan PBB.
3. Melaksanakan koordinasi dibidang pendapatan daerah dengan unit dan instansi terkait dalam rangka penetapan besarnya pajak dan retribusi.

4. Melakukan penyuluhan pajak daerah, retribusi daerah dan pendapatan daerah lainnya serta PBB.
5. Melaksanakan seluruh kewenangan yang ada sesuai dengan bidang tugasnya.
6. Melaksanakan tugas-tugas lain yang diberikan Oleh Walikota.

b. Sekretariat

Sekretariat dipimpin oleh sekretaris, yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan. Sekretariat mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas pokok dibidang ketatausahaan. Ruang lingkup kesekretariatan meliputi pengelolaan administrasi umum keuangan, perlengkapan, penyusunan program, kepegawaian, kerumahtanggaan dan unsur umum lainnya.

Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut, sekretariat memiliki fungsi:

1. Menyusun rencana kegiatan kerja.
2. Melaksanakan pengelolaan urusan surat menyurat dan urusan umum lainnya.
3. Menglola urusan keuangan dan perbendaharaan serta rencana penyusunan laporan keuangan.
4. Mengelola urusan administrasi kepegawaian dan mengelola urusan perlengkapan kerumahtanggaan dan pengadaan barang.
5. Melaksanakan tugas-tugas lain yang diberikan oleh Kepala Badan sesuai dengan bidang tugasnya.

Bagian Tata Usaha terdiri dari :

- a. Sub Bagian Keuangan
- b. Sub Bagian Umum
- c. Sub Bagian Penyusunan Program

Setiap Sub Bagian dipimpin oleh seorang Kepala Sub Bagian yang dalam melaksanakan tugasnya berada dibawah dan bertanggungjawab kepada sekretaris:

1. Sub Bagian Keuangan mempunyai tugas mengelola keuangan dan pembendaharaan serta menyusun laporan keuangan yang meliputi kegiatan penyusunan rencana, penyusunan bahan, pemrosesan, pengusulan dan verifikasi serta penyusunan laporan keuangan dinas.
2. Sub Bagian Umum, mempunyai tugas mengelola administrasi umum yang meliputi pengelolaan tata naskah dinas, penataan kearsipan, perlengkapan, dan penyelenggaraan kerumahtanggaan dinas serta melakukan pengelolaan administrasi kepegawaian.
3. Sub Bagian Penyusunan Program mempunyai tugas untuk merencanakan penerimaan pendapatan daerah, sistem dan prosedur kerja serta menyusun kebijaksanaan teknis dan program kerja jangka pendek.

c. Bidang Pendataan dan Penetapan

Bidang Pendataan dan Penetapan dipimpin oleh seorang kepala Bidang yang di dalam melaksanakan tugasnya berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Dinas. Bidang Pendataan dan Penetapan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dinas dibidang pendataan, pendaftaran,

pemeriksaan penetapan, dan pengolahan data dan informasi. Dalam melaksanakan tugas Bidang Pendataan dan Penetapan mempunyai fungsi:

1. Menyusun rencana kegiatan kerja serta melaksanakan pendaftaran dan pendataan seluruh wajib pajak.
2. Melaksanakan pengelolaan data dan informasi baik dari surat pemberitahuan pajak daerah (SPTPD), surat pemberitahuan retribusi daerah (SPRD), hasil pemeriksaan dan informasi dari instansi yang terkait.
3. Penetapan pajak daerah, retribusi daerah dan pendapatan daerah lainnya.
4. Merencanakan dan menatausahakan hasil pemeriksaan terhadap wajib pajak dan wajib retribusi serta melaksanakan tugas-tugas lain yang diberikan oleh Kepala Badan sesuai dengan tugasnya.

Bidang Pendataan dan Penetapan terdiri dari:

- a. Seksi Pendataan dan Pendaftaran.
- b. Seksi Pemeriksaan
- c. Seksi Penetapan.
- d. Seksi pengelolaan Data dan Informasi.

Setiap seksi dipimpin oleh Kepala Seksi yang dalam melaksanakan tugasnya berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan Pendataan dan Penetapan.

1. Seksi Pendataan dan Pendaftaran mempunyai tugas melaksanakan pendataan objek pajak daerah/ retribusi daerah dan pendapatan daerah lainnya melalui Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD) dan surat Pemberitahuan Retribusi Daerah (SPTRD), melaksanakan pendaftaran

wajib pajak daerah/ wajib retribusi daerah melalui formulir pendaftaran, menyimpan, mendistribusikan, memberikan Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah (NPWPD)/wajib retribusi daerah serta menyimpan surat perpajakan daerah lainnya yang berkaitan dengan pendaftaran dan pendataan.

2. Seksi Pemeriksaan mempunyai tugas menyusun rencana pemeriksaan dan melaksanakan pemeriksaan objek pajak/retribusi, menata usaha hasil pemeriksaan lapangan atas objek dan subjek/ retribusi serta mengirimkan laporan hasil pemeriksaan kepada Seksi Pengelolaan Data dan Informasi.
3. Seksi Penetapan mempunyai tugas melaksanakan perhitungan penetapan pokok pajak daerah/ pokok retribusi daerah berdasarkan kartu data termasuk perhitungan denda dan sanksi lainnya, menerbitkan dan mendistribusikan serta menyimpan arsip surat perpajakan daerah/ retribusi daerah yang berkaitan dengan penetapan, melaksanakan perhitungan jumlah angsuran pembayaran/penyetoran atas permohonan wajib pajak.
4. Seksi Pengelolaan Data dan informasi mempunyai tugas melaksanakan pengumpulan dan pengelolaan data objek pajak daerah/ retribusi daerah, menuangkan hasil pengelolaan data informasi data ke dalam kartu data serta mengirimkan kartu data kepada seksi penetapan dan demikian sebaliknya.

d. Bidang Penagihan

Bidang Penagihan dipimpin oleh seorang Kepala Bidang yang dalam melaksanakan tugasnya berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Dinas. Bidang Penagihan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dinas dibidang penagihan meliputi kegiatan pembukuan, verifikasi,

penagihan dan perhitungan restitusi, pemindah bukuan serta pertimbangan terhadap keberatan pajak daerah, retribusi daerah dan pendapatan daerah lainnya.

Untuk melaksanakan tugas bidang penagihan mempunyai fungsi:

1. Menyusun rencana kegiatan kerja serta melaksanakan pembukuan dan verifikasi atas pajak daerah, retribusi daerah dan pendapatan daerah lainnya.
2. Melaksanakan penagihan atas tunggakan pajak daerah/ retribusi daerah dan pendapatan lainnya.
3. Melaksanakan perhitungan restitusi dan atau pemindah bukuan atas pajak daerah/ retribusi daerah dan pertimbangan terhadap keberatan wajib pajak atas permohonan wajib pajak.
4. Melaksanakan telaah dan saran pertimbangan terhadap keberatan wajib pajak atas permohonan wajib pajak.
5. Melaksanakan tugas-tugas lain yang diberikan oleh Kepala Dinas sesuai dengan bidang tugasnya.

Bidang penagihan terdiri dari :

- a. Seksi Pembukuan dan Verifikasi
- b. Seksi Penagihan dan Perhitungan
- c. Seksi Pertimbangan dan Restitusi

Setiap seksi dipimpin oleh seorang Kepala Seksi yang dalam melaksanakan tugasnya berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Bidang Penagihan.

1. Seksi Pembukuan dan Verifikasi mempunyai tugas melaksanakan pembukuan dan verifikasi tentang penetapan dan penerimaan pajak

daerah/ retribusi daerah dan pendapatan daerah lainnya, melaksanakan pembukuan dan verifikasi penerimaan dan pengeluaran benda berharga serta pendataan uang dari hasil pungutan benda berharga kedalam kartu persediaan benda berharga, menyiapkan laporan tentang realisasi penerimaan dan tunggakan pajak daerah/ retribusi daerah dan pendapatan daerah lainnya, serta menyiapkan laporan tentang realisasi penerimaan, pengeluaran serta sisa persediaan benda berharga secara berkala.

2. Seksi Penagihan dan Perhitungan mempunyai tugas melaksanakan penagihan atas tunggakan pajak daerah/retribusi daerah atau pendapatan daerah lainnya, menerbitkan dan mendistribusikan serta menyimpan arsip surat perpajakan daerah/retribusi daerah yang berkaitan dengan penagihan.
3. Seksi Pertimbangan dan Restitusi mempunyai tugas menerima surat keberatan dari wajib pajak/ retribusi dan meneliti keberatan wajib pajak/ retribusi dan mempersiapkan Surat Keputusan Kepala Badan tentang persetujuan atas keberatan tersebut.

e. Bidang Bagi Hasil Pendapatan

Bidang Bagi Hasil Pendapatan dipimpin oleh seorang kepala Bidang yang dalam menjalankan tugasnya berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Dinas. Untuk melaksanakan tugas Bidang Bagi Hasil Pendapatan mempunyai tugas, yakni :

1. Menyusun rencana kegiatan kerja serta melaksanakan penatausahaan bagi hasil pendapatan pajak dan bukan pajak.

2. Melaksanakan koordinasi dengan instansi pemberi bagi hasil pajak dan non pajak.
3. Melaksanakan perhitungan penerimaan dari Dana Alokasi Umum (DAU) dan Dana Alokasi Khusus (DAK).
4. Melaksanakan pengkajian pelaksanaan peraturan perundang-undangan dan pengkajian hasil pendapatan daerah dibidang hasil pendapat.
5. Melaksanakan tugas lain-lain yang diberikan oleh kepala dinas sesuai dengan bidang tugasnya.

Bidang Bagi Hasil Pendapatan terdiri dari :

- a. Seksi Bagi Hasil Pajak
 - b. Seksi Bagi Hasil Bukan Pajak
 - c. Seksi Penatausahaan Bagi Hasil
 - d. Seksi Peraturan Perundang-undangan dan Pengkajian Pendapatan. Setiap seksi dipimpin oleh seorang Kepala Seksi yang dalam menjalankan tugasnya berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan bagi hasil pendapatan.
1. Seksi bagi hasil pajak mempunyai tugas menerima dan mendistribusikan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dan Daftar Himpunan Pokok Pajak (DHPP), Daftar Himpunan Ketetapan Pajak (DHKP) Pajak Bumi dan Bangunan, melaksanakan pengihan PBB, melaksanakan perhitungan penerimaan pajak pusat dan pajak provinsi, melaksanakan perhitungan penerimaan bagi hasil pajak lainnya serta membantu menyampaikan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) PBB wajib pajak, menerima kembali

hasil pengisian SPOP dan mengirimkannya kepada Kantor Pelayanan PBB.

2. Seksi bagi hasil bukan pajak mempunyai tugas melaksanakan perhitungan penerimaan dari Dana Alokasi Khusus.
3. Seksi penatausahaan bagi hasil pendapatan pajak dan non pajak mempunyai tugas melaksanakan penatausahaan surat-surat ketetapan pajak bumi dan bangunan dan menatausahakan pendapatan bagi hasil pajak dan non pajak.
4. Seksi Peraturan Perundang-undangan dan Pengkajian Pendapatan mempunyai tugas mengkaji tentang pelaksanaan peraturan perundang-undangan dan melaksanakan koordinasi dengan unit terkait tentang pelaksanaan peraturan perundang-undangan serta melaksanakan pengkajian atas penerimaan pendapatan daerah secara periodik.

f. Bidang Pengembangan dan Pendapatan Daerah

Bidang Pengembangan Pendapatan Daerah dipimpin oleh Kepala Bidang, yang berada di bawah dan bertanggungjawab kepada Kepala Badan Bidang Pengembangan Pendapatan Daerah mempunyai tugas pokok dan fungsi, yaitu :

1. Bidang Pengembangan Pendapatan Daerah mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas Dinas lingkup pengembangan pajak, retribusi dan pendapatan lain-lain.
2. Dalam melaksanakan tugas pokok Bidang Pengembangan Pendapatan Daerah menyelenggarakan fungsi :

- a. Penyusunan rencana, program, dan kegiatan Bidang Pengembangan Pendapatan Daerah.
- b. Penyusunan bahan petunjuk teknis lingkup pengembangan pajak, retribusi dan pendapatan lain-lain.
- c. Pelaksanaan pengkajian potensi pajak daerah, retribusi daerah dan pendapatan lainnya.
- d. Perhitungan potensi pajak daerah
- e. Pelaksanaan monitoring, evaluasi, dan pelaporan lingkup bidang pengembangan pendapatan daerah.
- f. Pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Kepala Bidang sesuai dengan tugas dan fungsinya.

Bidang Pengembangan Pendapatan Daerah terdiri dari:

1. Seksi Pengembangan Pajak
2. Seksi Pengembangan Retribusi
3. Seksi Pengembangan Pendapatan lain-lain

Setiap seksi dipimpin oleh seorang Kepala Seksi yang dalam menjalankan tugasnya berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan Pengembangan Pendapatan Daerah.

1. Seksi Pengembangan Pajak mempunyai tugas menyiapkan rencana, program, dan kegiatan seksi pengembangan pajak, penyusunan bahan petunjuk, teknis lingkungan pengembangan pajak, penyiapan bahan dan data penyusunan rencana potensi pendapatan daerah di bidang pajak Daerah.

2. Seksi Pengembangan retribusi mempunyai tugas menyiapkan rencana program dalam kegiatan seksi pengembangan retribusi, penyusunan bahan petunjuk teknis lengkap pengembangan retribusi, menyiapkan bahan dan data penyusunan rencana potensi pendapatan daerah di bidang pengembangan daerah, menyiapkan bahan data pengkajian, pengembangan potensi retribusi daerah, menyiapkan bahan monitoring evaluasi dan pelaporan pelaksanaan tugas, pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh kepala bidang.
3. Seksi Pengembangan Pendapatan Lain-lain mempunyai tugas menyiapkan rencana program dan kegiatan seksi pengembangan pendapatan lain-lain, penyusunan bahan petunjuk teknis lingkungan pengembangan pendapatan lain-lain, menyiapkan bahan dan data penyusunan rencana potensi pendapatan lain-lain, menyiapkan bahan dan data pengkajian pengembangan potensi pendapatan lain-lain, menyiapkan bahan monitoring evaluasi, dan pelaporan pelaksanaan tugas.
- g. Unit Pelaksana Teknis (UPT): Pembentukan, nomenklatur, tugas pokok dan fungsi Unit Pelaksana Teknis ditetapkan lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.
- h. Kelompok Jabatan Fungsional dan Pelaksana

Kelompok Jabatan Fungsional mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan sesuai dengan keahlian dan kebutuhan.

1. Kelompok Jabatan Fungsional terdiri dari sejumlah tenaga dalam jenjang jabatan fungsional yang terbagi dalam berbagai kelompok sesuai dengan keahliannya.
2. Setiap kelompok tersebut dipimpin oleh seorang tenaga fungsional senior.
3. Jumlah jabatan fungsional tersebut ditentukan berdasarkan kebutuhan daerah.
4. Jenis dan jenjang jabatan fungsional tersebut ditentukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Dasar-dasar Klasifikasi NJOP

Dasar Penetapan Klasifikasi Nilai Jual Obyek Pajak adalah Keputusan Menteri Keuangan R.I Nomor : 523/KMK. 04/1998 tanggal 18 Desember 1998, untuk klasifikasi bumi dan bangunan Dengan berlakunya KMK Nomor : 523/KMK. 04/1998, maka dasar klasifikasi Penggolongan dan Ketentuan NJOP dalam kelompok Desa dan Kota yaitu:

Tabel 4.1 Klasifikasi Penggolongan dan Ketentuan Nilai Jual Objek Bumi Kelompok Desa dan Kota

Wajib Pajak Badan	Kelompok Desa		Kelompok Kota	
	Penggolongan Nilai Jual Permukaan Bumi (Rp/m ²)	NJOP Bumi (Rp/m ²)	Penggolongan Nilai Jual Permukaan Bumi (Rp/m ²)	NJOP Bumi (Rp/m ²)
1	> 3.000.000 s/d 3.200.000	3.100.000	> 67.390.000 s/d 69.700.000	68.545.000
2	> 2.850.000 s/d 3.000.000	2.925.000	> 65.120.000 s/d 67.390.000	66.255.000
3	> 2.708.000 s/d 2.850.000	2.779.000	> 62.890.000 s/d 65.120.000	64.000.000
4	> 2.573.000 s/d 2.708.000	2.640.000	> 60.700.000 s/d 62.890.000	61.795.000
5	> 2.444.000 s/d 2.573.000	2.508.000	> 58.550.000 s/d 60.700.000	59.625.000
6	> 2.261.000 s/d 2.444.000	2.352.000	> 56.440.000 s/d 58.550.000	57.495.000
7	> 2.091.000 s/d 2.261.000	2.176.000	> 54.370.000 s/d 56.440.000	55.405.000
8	> 1.934.000 s/d 2.091.000	2.013.000	> 52.340.000 s/d 54.370.000	53.355.000
9	> 1.789.000 s/d 1.934.000	1.862.000	> 50.350.000 s/d 52.340.000	51.345.000
10	> 1.655.000 s/d 1.789.000	1.722.000	> 48.400.000 s/d 50.350.000	49.375.000
11	> 1.490.000 s/d 1.655.000	1.573.000	> 46.490.000 s/d 48.400.000	47.445.000
12	> 1.341.000 s/d 1.490.000	1.416.000	> 44.620.000 s/d 46.490.000	45.555.000
13	> 1.207.000 s/d 1.341.000	1.274.000	> 42.790.000 s/d 44.620.000	43.705.000
14	> 1.086.000 s/d 1.207.000	1.147.000	> 44.000.000 s/d 42.790.000	41.895.000
15	> 977.000 s/d 1.086.000	1.032.000	> 39.250.000 s/d 41.000.000	40.125.000

16	> 855.000 s/d 977.000	916.000	> 37.540.000 s/d 39.250.000	38.395.000
17	> 748.000 s/d 855.000	802.000	> 35.870.000 s/d 37.540.000	36.705.000
18	> 655.000 s/d 748.000	702.000	> 34.240.000 s/d 35.870.000	35.055.000
19	> 573.000 s/d 655.000	614.000	> 32.650.000 s/d 34.240.000	33.445.000
20	> 501.000 s/d 573.000	537.000	> 31.100.000 s/d 32.650.000	31.875.000
21	> 426.000 s/d 501.000	464.000	> 29.590.000 s/d 31.100.000	30.345.000
22	> 362.000 s/d 426.000	394.000	> 28.120.000 s/d 29.590.000	28.855.000
23	> 308.000 s/d 362.000	335.000	> 26.690.000 s/d 28.120.000	27.405.000
24	> 262.000 s/d 308.000	285.000	> 25.300.000 s/d 26.690.000	25.995.000
25	> 223.000 s/d 262.000	243.000	> 23.950.000 s/d 25.300.000	24.625.000
26	> 223.000 s/d 262.000	243.000	> 22.640.000 s/d 23.950.000	23.295.000
27	> 178.000 s/d 223.000	200.000	> 21.370.000 s/d 22.640.000	22.005.000
28	> 142.000 s/d 178.000	160.000	> 20.140.000 s/d 21.370.000	20.755.000
29	> 142.000 s/d 142.000	128.000	> 18.950.000 s/d 20.140.000	19.545.000
30	> 91.000 s/d 114.000	103.000	> 17.800.000 s/d 18.950.000	18.375.000

Sumber: Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Sumatera Utara I (2019)

Tabel 4.2 Klasifikasi Penggolongan dan Ketentuan Nilai Jual Objek Bangunan Kelompok Desa dan Kota

Wajib Pajak Badan	Kelompok Desa		Kelompok Kota	
	Penggolongan Nilai Jual Bangunan (Rp/m ²)	NJOP Bangunan (Rp/m ²)	Penggolongan Nilai Jual Bangunan (Rp/m ²)	NJOP Bangunan (Rp/m ²)
1	> 1.034.000 s/d 1.366.000	1.200.000	> 14.700.000 s/d 15.800.000	15.250.000
2	> 902.000 s/d 1.034.000	968.000	> 13.600.000 s/d 14.700.000	14.150.000
3	> 744.000 s/d 902.000	823.000	> 12.550.000 s/d 13.600.000	13.075.000
4	> 656.000 s/d 744.000	700.000	> 11.550.000 s/d 12.550.000	12.050.000
5	> 534.000 s/d 656.000	595.000	> 10.600.000 s/d 11.550.000	11.075.000
6	> 476.000 s/d 534.000	505.000	> 9.700.000 s/d 10.600.000	10.150.000
7	> 382.000 s/d 476.000	429.000	> 8.850.000 s/d 9.700.000	9.275.000
8	> 348.000 s/d 382.000	365.000	> 8.050.000 s/d 8.850.000	8.450.000
9	> 272.000 s/d 348.000	310.000	> 7.300.000 s/d 8.050.000	7.675.000
10	> 256.000 s/d 272.000	264.000	> 6.600.000 s/d 7.300.000	6.950.000
11	> 194.000 s/d 256.000	225.000	> 5.850.000 s/d 6.600.000	6.225.000
12	> 188.000 s/d 194.000	191.000	> 5.150.000 s/d 5.850.000	5.500.000
13	> 136.000 s/d 188.000	162.000	> 4.500.000 s/d 5.150.000	4.825.000
14	> 128.000 s/d 136.000	132.000	> 3.900.000 s/d 4.500.000	4.200.000
15	> 104.000 s/d 128.000	116.000	> 3.350.000 s/d 3.900.000	3.625.000
16	> 92.000 s/d 104.000	98.000	> 2.850.000 s/d 3.350.000	3.100.000
17	> 74.000 s/d 92.000	83.000	> 2.400.000 s/d 2.850.000	2.625.000
18	> 68.000 s/d 74.000	71.000	> 2.000.000 s/d 2.400.000	2.200.000
19	> 52.000 s/d 68.000	60.000	> 1.666.000 s/d 2.000.000	1.833.000
20	> 52.000	50.000	> 1.366.000 s/d 1.666.000	1.516.000

Sumber: Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Sumatera Utara I (2019)

3. Pendaftaran Dan Pendataan Objek Pajak Bumi Dan Bangunan

a. Pendaftaran Objek dan Subjek PBB

Pendaftaran objek PBB dilakukan oleh subjek pajak dengan cara mengambil dan mengisi formulir secara jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani dan dikembalikan ke badan pengelola pajak dan retribusi daerah Kota Medan yang bersangkutan atau tempat yang ditunjuk untuk pengambilan dan pengembalian SPOP dengan dilampiri bukti-bukti pendukung seperti:

- 1) Sket/denah objek pajak
- 2) Fotokopi KTP dan NPWP
- 3) Fotokopi sertifikat tanah
- 4) Fotokopi akta jual beli
- 5) Bukti pendukung lainnya.

Formulir SPOP disediakan dan dapat diambil gratis di badan pengelola pajak dan retribusi daerah Kota Medan atau tempat lain yang ditunjuk atau melalui teknologi internet dengan mencetak langsung dari: www.pemkomedan.go.id

b. Pendataan Objek dan Subjek PBB

Pendataan dilaksanakan oleh badan pengelola pajak dan retribusi daerah Kota Medan dengan menggunakan formulir SPOP dan dilakukan sekurang-kurangnya untuk satu wilayah administrasi desa/kelurahan. Pendataan dapat dilakukan dengan cara:

1) Penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP

Dapat dilaksanakan pada daerah/wilayah yang pada umumnya belum/tidak mempunyai peta, daerah terpencil atau potensi PBB relatif kecil.

2) Identifikasi Objek Pajak

Dapat dilaksanakan pada daerah/wilayah yang sudah mempunyai peta garis/peta foto yang dapat menentukan posisi relatif OP tetapi tidak mempunyai data administrasi PBB tiga tahun terakhir secara lengkap.

3) Verifikasi Objek Pajak

Dapat dilaksanakan pada daerah/wilayah yang sudah mempunyai peta garis/peta foto yang dapat menentukan posisi relatif OP dan mempunyai data administrasi PBB tiga tahun terakhir secara lengkap.

4) Pengukuran Bidang Objek Pajak

Dapat dilaksanakan pada daerah/wilayah yang hanya mempunyai sket peta desa/kelurahan dan atau peta garis/peta foto tetapi belum dapat digunakan untuk menentukan posisi relatif OP.

Barang siapa karena kealpaannya :

- a. Tidak mengembalikan/menyampaikan SPOP kepada badan pengelola pajak dan retribusi daerah Kota Medan.
- b. Menyampaikan SPOP tetapi isinya tidak benar atau tidak lengkap dan/atau melampirkan keterangan yang tidak benar.

Sehingga menimbulkan kerugian pada Negara, dipidana dengan pidana kurungan selama-lamanya 6 (enam) bulan atau denda setinggi-tingginya sebesar 2 (dua) kali pajak yang terutang.

Barang siapa dengan sengaja :

- a. Tidak mengembalikan/menyampaikan SPOP kepada badan pengelola pajak dan retribusi daerah Kota Medan
- b. Menyampaikan SPOP tetapi isinya tidak benar atau tidak lengkap dan/atau melampirkan keterangan yang tidak benar;
- c. Memperlihatkan surat palsu atau dipalsukan atau dokumen lain yang palsu atau dipalsukan seolah-olah benar;
- d. Tidak memperlihatkan atau tidak meminjamkan surat atau dokumen lainnya;
- e. Tidak menunjukkan data atau tidak menyampaikan keterangan yang diperlukan;

Sehingga menimbulkan kerugian pada Negara, dipidana dengan pidana penjara selama-lamanya 2 (dua) tahun atau denda setinggi-tingginya sebesar 5 (lima) kali pajak yang terutang.

4. Perhitungan Pajak Bumi Dan Bangunan

Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) adalah Surat Keputusan Kepala badan pengelola pajak dan retribusi daerah Kota Medan mengenai pajak terutang yang harus dibayar dalam 1 (satu) tahun pajak. Pajak Bumi dan Bangunan masih dikenakan Pajak Pusat paling lambat sampai dengan 31 Desember 2013 sampai ada ketentuan Peraturan Daerah tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang terkait dengan Perdesaan dan Perkotaan yang diberlakukan di daerah masing-masing. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah pajak atas 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 berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD).

Bumi : Permukaan bumi (tanah dan perairan) dan tubuh bumi yang ada di pedalaman serta laut wilayah Indonesia. Contoh : sawah, ladang, kebun, tanah, pekarangan, tambang, dan lain-lain.

Bangunan : Konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan. Contoh : rumah tempat tinggal, bangunan tempat usaha, gedung bertingkat, pusat perbelanjaan, emplasemen, pagar mewah, dermaga, taman mewah, fasilitas lain yang memberi manfaat, jalan tol, kolam renang, anjungan minyak lepas pantai, dan lain-lain.

Objek pajak yang tidak dikenakan PBB Pedesaan dan Perkotaan adalah objek yang :

- a. Digunakan oleh Pemerintah untuk penyelenggaraan pemerintahan
- b. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan, seperti mesjid, gereja, rumah sakit pemerintah, sekolah, panti asuhan, candi, dan lain-lain.
- c. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala atau yang sejenis dengan itu.
- d. Merupakan hutan lindung, suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak.
- e. Digunakan oleh perwakilan diplomatik berdasarkan asas perlakuan timbal balik.

- f. Digunakan oleh badan dan perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan.

Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata adalah sebagai berikut:

- a. Mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau
- b. Memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau
- c. Memiliki bangunan, dan/atau
- d. Menguasai bangunan, dan/atau
- e. Memperoleh manfaat atas bangunan.

Wajib Pajak adalah Subjek Pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak. Pemerintah daerah melalui badan pengelola pajak dan retribusi daerah Kota Medan melakukan pendataan objek PBB Pedesaan dan Perkotaan menggunakan formulir SPOP (Surat Pemberitahuan Objek Pajak). SPOP yang telah diisi dan ditandatangani oleh Wajib Pajak kemudian disampaikan kepada Kepala Daerah yang wilayah kerjanya meliputi objek pajak.

Berdasarkan SPOP, Kepala Daerah menerbitkan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang). Apabila Wajib Pajak setelah ditegur secara tertulis oleh Kepala Daerah tidak juga menyampaikan SPOP atau berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan ternyata jumlah pajak yang terutang lebih besar yang dihitung berdasarkan SPOP yang disampaikan Wajib Pajak, maka Kepala Daerah dapat mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD).

Dasar pengenaan PBB adalah “Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)”. NJOP ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan osetiap tahun sesuai perkembangan wilayah. Penetapan besarnya NJOP

dilakukan oleh Kepala Daerah. PBB Pedesaan dan Perkotaan terutang menurut keadaan objek pajak pada tanggal 1 Januari dan terutang di wilayah daerah yang meliputi letak objek pajak. Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) paling rendah Rp10.000.000,00 untuk setiap Wajib Pajak. Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) ditetapkan dengan Peraturan Daerah. Besarnya tarif PBB Pedesaan dan Perkotaan paling tinggi sebesar 0,3%. Rumus penghitungan PBB adalah sebagai berikut: **Tarif x (NJOP-NJOPTKP)**

Wajib Pajak A mempunyai objek pajak berupa :

- a. Tanah seluas 800 m² dengan harga jual Rp300.000,00/m²
- b. Bangunan seluas 400 m² dengan nilai jual Rp350.000,00/m²
- c. Taman seluas 200 m² dengan nilai jual Rp50.000,00/m²

Besarnya pokok pajak yang terutang adalah sebagai berikut:

- a. NJOP Bumi :

$$800 \times \text{Rp}300.000,00 = \text{Rp } 240.000.000,00$$

- b. NJOP Bangunan

- 1) Rumah dan garasi

$$400 \times \text{Rp}350.000,00 = \text{Rp } 140.000.000,00$$

- 2) Taman

$$200 \times \text{Rp}50.000,00 = \text{Rp } 10.000.000,00$$

- 3) Pagar

$$(120 \times 1,5) \times \text{Rp}175.000,00 = \underline{\text{Rp } 31.500.000,00 (+)}$$

$$\text{Total NJOP Bangunan} = \text{Rp } 181.500.000,00$$

$$\text{NJOPTKP} = \underline{\text{Rp } 10.000.000,00 (-)}$$

$$\text{Nilai Jual Bangunan Kena Pajak} = \text{Rp } 171.500.000,00$$

- c. Nilai Jual Objek Pajak Kena Pajak = Rp 411.500.000,00
- d. Tarif pajak efektif yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah 0,2%
- e. PBB terutang :
 $0,2\% \times \text{Rp } 411.500.000,00 = \text{Rp } 823.000,00$

B. Pembahasan Hasil Penelitian

NJOPTKP untuk Provinsi Sumatera Utara ditetapkan setinggi-tingginya Rp 12.000.000,- untuk tiap Wajib Pajak (WP). Apabila WP mempunyai lebih dari satu Objek Pajak maka yang mendapatkan NJOPTKP hanya satu objek, yaitu yang nilainya paling tinggi. Tarif Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang dikenakan atas Objek Pajak adalah tarif tunggal yaitu sebesar 0,5%. Besarnya persentase NJKP adalah sebagai berikut:

1. Objek Pajak Perkebunan adalah 40 %
2. Objek Pajak Kehutanan adalah 40 %
3. Objek Pajak Pertambangan adalah 20 %
4. Objek Pajak Lainnya (Pedesaan Perkotaan)
 - a. Sebesar 40 % (empat puluh persen) dari Nilai Jual Objek Pajak apabila Nilai Jual Objek Pajaknya Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah) atau lebih.
 - b. Sebesar 20 % (dua puluh persen) dari Nilai Jual Objek Pajak apabila Nilai Jual Objek Pajaknya kurang dari Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah).
5. Tata cara penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) pribadi sesuai badan pengelola pajak dan retribusi daerah Kota Medan sebagai dasar pengenaan Pajak Terhadap Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, maka dapat ditarik kesimpulan yaitu NJOPTKP untuk Provinsi Sumatera Utara ditetapkan setinggi-tingginya Rp 12.000.000,- untuk tiap Wajib Pajak (WP). Apabila WP mempunyai lebih dari satu Objek Pajak maka yang mendapatkan NJOPTKP hanya satu objek, yaitu yang nilainya paling tinggi. Tarif Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang dikenakan atas Objek Pajak adalah tarif tunggal yaitu sebesar 0,5%. Besarnya persentase NJKP adalah sebagai berikut :

1. Objek Pajak Perkebunan adalah 40 %
2. Objek Pajak Kehutanan adalah 40 %
3. Objek Pajak Pertambangan adalah 20 %
4. Objek Pajak Lainnya (Pedesaan Perkotaan)
 - a. Sebesar 40 % (empat puluh persen) dari Nilai Jual Objek Pajak apabila Nilai Jual Objek Pajaknya Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah) atau lebih.
 - b. Sebesar 20 % (dua puluh persen) dari Nilai Jual Objek Pajak apabila Nilai Jual Objek Pajaknya kurang dari Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah).
5. Tata cara penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) pribadi sesuai Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan.

B. Saran

Dari beberapa keterbatasan penelitian ini maka peneliti memberikan saran-saran yang dapat bermanfaat bagi penelitian selanjutnya diantaranya adalah:

1. Bagi Pemerintah

Untuk meningkatkan penerimaan pajak bumi dan bangunan (PBB) di Provinsi Sumatera Utara, Dinas Pendapatan Daerah perlu meningkatkan penilaian dan pengelolaan data khususnya antara nilai jual objek pajak (NJOP) dengan harga jual yang terjadi pada masyarakat sehingga penetapan NJOP lebih relevan. Pemerintah sebaiknya mengontrol cara kerja terhadap instansi tersebut agar kedepannya lebih meningkat lagi kualitas kinerja seluruh pegawai di Provinsi Sumatera Utara. Untuk meningkatkan penerimaan negara dari sektor pajak khususnya pajak bumi dan bangunan (PBB) di Kota Medan perlu melaksanakan kegiatan intensifikasi yaitu berupa peningkatan kualitas data yang ada dalam basis data agar lebih baik dan berkualitas. Demikian pula dengan pengadaan kegiatan ekstensifikasi yaitu peningkatan objek PBB lebih lagi dalam mengcover data-data yang belum dikenakan PBB, sehingga pada gilirannya akan meningkatkan NJOP yang menjadi dasar pengenaan PBB.

2. Bagi Universitas

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi penambahan ilmu pengetahuan, khususnya bagi perpajakan serta menjadi bahan bacaan di perpustakaan Universitas dan dapat memberikan referensi bagi mahasiswa lain.

3. Bagi Peneliti Berikutnya

Kiranya penelitian ini dapat menjadi bahan acuan bagi penelitian selanjutnya untuk menambah variabel baru, agar penelitian sebelumnya menjadi berkembang dan Pajak Daerah khususnya di PBB akan lebih berkontribusi terhadap Kota Medan, sehingga akan selalu ada perubahan di setiap tahun penerimaan PBB.

DAFTAR PUSTAKA

- Imbing, Ovelia Veradina. (2013). Analisis Penetapan Njop Dan Implikasinya Terhadap Penerimaan PBB Di Kota Manado.
- Keputusan Menteri Keuangan R.I. Nomor 523/KMK.04/1998 tanggal 18 Desember 1998 tentang Penentuan Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.
- Keputusan Menteri Keuangan R.I. Nomor 174/KMK.04/1993 dan Keputusan Menteri Keuangan No. 273/KMK.04/1995 tentang Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Obyek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan, dinyatakan tidak berlaku.
- Rusiadi, et al. (2013). *Metode Penelitian Manajemen, Akuntansi dan Ekonomi Pembangunan, Konsep, Kasus dan Aplikasi SPSS, Eviews, Amos dan Lisrel*. Cetakan Pertama. Medan : USU Press.
- Tawas, Megawati Aristalia. (2015). Analisis Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Dan Implikasinya Terhadap Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Di Kota Kotamobagu.
- Undang-undang No. 11/59 tentang Pajak Hasil Bumi, diberlakukan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).
- Undang-undang No. 12/1994 tentang PBB yang menyatakan bahwa Wajib Pajak (WP) dapat mengajukan keberatan pada Direktur Jenderal Pajak atas Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang dan Surat Ketetapan Pajak.
- Undang-undang No. 9/1994 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Tahun 1994 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3984).
- Undang-undang No. 6/1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.
- Undang-undang No. 12/1994 tentang paket pembaharuan sistem perpajakan nasional.
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1967 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kehutanan.
- Undang-undang No. 12 Tahun 1994 dan juga tertuang mengenai klasifikasinya NJOP dalam PBB disebutkan dalm PMK No. 150/PMK.03/2010

Watak, Nola Lavenia. (2014). Analisis Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Terhadap Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Di Kabupaten Minahasa Tenggara.

<https://www.pajak.go.id/>

<https://www.pajak.go.id/sites/default/files/2019-03/PER24PJ2016%20ttg%20Tata%20Cara%20Penilaian%20untuk%20Penentuan%20NJOP%20Sebagai%20Dasar%20Penaan%20PBB.pdf>

<https://www.pajak.go.id/id/regulasi-page?page=4>