

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA DAN DASAR TEORI

2.1. Tinjauan Pustaka

Penelitian sejenis ini pernah dilakukan oleh Jayinudin (2012); Putra (2015); Azhar dkk (2015); Lubis (2016) dan Dewi (2016).

Penelitian yang pertama dilakukan oleh Jayinudin (2012), membahas tentang Sistem Informasi Akuntansi Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) di Kantor Kecamatan Cileunyi. Penelitian ini menggunakan tata cara perhitungan pajak PBB berdasarkan kebijakan Kantor Kecamatan Cileunyi mengenai pajak bumi dan bangunan (PBB).

Penelitian yang kedua dilakukan oleh Azhar, Samaji dan Setiawan (2015), membahas tentang Aplikasi Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Berbasis Web di Dinas Pendapatan Daerah Bekasi. Penelitian ini menggunakan tata cara perhitungan pajak PBB berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2009.

Penelitian yang ketiga dilakukan oleh Putra (2015), membahas tentang aplikasi perhitungan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah yang biasa disingkat (DPPKAD) Kota Padang Panjang.

Penelitian yang keempat dilakukan oleh Lubis (2016), membahas tentang Sistem Informasi Akuntansi Pembayaran Dan Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) di Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) Kota Medan. Penelitian

ini menggunakan tata cara perhitungan pajak PBB berdasarkan kebijakan Kantor Dispenda Kota Medan mengenai pajak bumi dan bangunan (PBB).

Penelitian yang kelima dilakukan oleh Dewi (2016), membahas tentang Aplikasi Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan. Penelitian ini menggunakan tata cara perhitungan pajak PBB berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sehingga output yang dihasilkan berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) yang disertai dengan denda.

Penelitian – penelitian di atas digunakan sebagai rujukan dalam pembuatan skripsi tentang Sistem Informasi Akuntansi Perhitungan Pajak Bumi Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Bangunan (BPHTB) di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Yogyakarta, Yogyakarta. Adapun perbedaan penelitian – penelitian sebelumnya dengan penelitian yang dilakukan sekarang dapat dilihat pada tabel 2.1 :

Tabel 2.1. Tabel Perbedaan Penelitian

Parameter Penulis	Objek	Dasar Hukum	Bahasa Pemrograman	Lokasi	Perbedaan
Jayinudin (2012)	PBB	kebijakan Kantor Kecamatan Cileunyi	Visual Basic 6.0, Microsoft SQL Server 2000 dan Crystal Report	Kantor Kecamatan Cileunyi	Menggunakan bahasa pemrograman Visual Basic 6.0, Microsoft SQL Server 2000 dan Crystal Report
Putra (2015)	BPHTB	Kebijakan (DPPKAD) Kota Padang Panjang	PHP dan MySQL	DPPKA D Kota Padang Panjang	Metode waterfall
Azhar, Samaji, Setiawan. (2015)	PBB	Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2009	PHP	Dinas Pendapatan Daerah Bekasi	1. membuat data SPOP dan LSPOP secara Online 2. Menampilkan laporan akuntansi berupa Jurnal dan Buku Besar

Tabel 2.1. (Lanjutan)

Parameter	Objek	Dasar Hukum	Bahasa Pemrograman	Lokasi	Perbedaan
Penulis					
Lubis (2016)	PBB	kebijakan Kantor Dispenda Kota Medan	-	Dispenda Kota Medan	Menganalisis aplikasi yang sudah ada di Dispenda Kota Medan, sehingga tidak membuat aplikasi
Dewi (2016)	PBB	Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang PBB	PHP dan MySQL	-	1. Dapat menghitung PBB. 2. Menampilkan SPPT PBB
Usulan (2017)	PBB dan BPHTB	Perda Kota Yogyakarta Nomor 18 Tahun 2011 Tentang PBB, dan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 09 Tahun 2010 Tentang BPHTB.	PHP dan MySQL	Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kota Yogyakarta	1. Dapat menghitung PBB dan BPHTB 2. Menampilkan SPPT PBB

2.2. Dasar Teori

2.2.1. Definisi Pajak

Menurut Soemitro di dalam buku Siti Resmi “Perpajakan: Teori dan Kasus Edisi 7 Buku 1 Tahun 2013”, Pajak adalah iuran rakyat kepada kas Negara berdasarkan Undang – Undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal balik (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan, dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

2.2.2. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Berdasarkan Perda Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2), Objek PBB-P2 adalah Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

Besarnya NJOPTKP ditetapkan sebesar Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) untuk setiap wajib pajak, sedangkan besarnya tarif PBB yaitu :

- a. 0,1 % (nol koma satu persen) untuk NJOP sampai dengan Rp 500.000.000.
- b. 0,125 % (nol koma seratus dua puluh lima persen) untuk NJOP diatas Rp 500.000.000 sampai dengan Rp 1.000.000.000
- c. 0,160 % (nol koma serratus enam puluh persen) untuk NJOP diatas Rp 1.000.000.000 sampai dengan Rp 2.000.000.000
- d. 0,220 % (nol koma dua ratus dua puluh persen) untuk NJOP diatas Rp 2.000.000.000 sampai dengan Rp 5.000.000.000
- e. 0,3 % (nol koma tiga persen) untuk NJOP lebih dari Rp 5.000.000.000 (Perda Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2011).

Jumlah kekurangan pajak/denda yang terutang ditambah dengan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua persen) setiap bulan untuk paling lama 15 (lima belas) bulan sejak saat terutangnya pajak (Perda Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2011).

Pemberian stimulus PBB-P2 merupakan kewenangan dan kebijakan dari Pemerintah Daerah dan agar tidak menimbulkan gejolak di masyarakat. Stimulus

diberikan untuk setiap ketetapan PBB-P2 yang akan dituangkan dalam SPPT masa pajak tahun 2017. Stimulus diberikan kepada wajib pajak PBB-P2 dalam bentuk pengurangan otomatis terhadap besarnya PBB-P2 yang ditetapkan dan diterbitkan pada tahun 2017. Stimulus diberikan sesuai besaran NJOP bumi dengan kategori sebagai berikut (Keputusan Walikota Yogyakarta Nomor 535 Tahun 2016 Tentang Pemberian Stimulus PBB-P2 di Kota Yogyakarta Tahun 2017):

- a. Untuk NJOP sampai dengan Rp 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) diberikan stimulus 30% (tiga puluh persen).
- b. Untuk NJOP diatas Rp 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) sampai dengan Rp 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) diberikan stimulus 25% (dua puluh lima persen).
- c. Untuk NJOP diatas Rp 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) sampai dengan Rp 2.000.000.000 (dua milyar rupiah) diberikan stimulus 20% (dua puluh lima persen).
- d. Untuk NJOP diatas Rp 2.000.000.000 (dua milyar rupiah) sampai dengan Rp 5.000.000.000 (lima milyar rupiah) diberikan stimulus 15% (dua puluh lima persen).
- e. Untuk NJOP lebih dari Rp 5.000.000.000 (lima milyar rupiah) diberikan stimulus 10% (tiga puluh persen).

2.2.3. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Bangunan (BPHTB) dan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 6 Tahun 2012 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Bangunan (BPHTB), dasar pengenaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Adapun yang termasuk dalam NPOP adalah:

1. Jual beli adalah harga transaksi;
2. Tukar menukar adalah nilai pasar;
3. Hibah adalah nilai pasar;
4. Hibah wasiat adalah nilai pasar;
5. Waris adalah nilai pasar;
6. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum adalah nilai pasar;
7. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
8. Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
9. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
10. Pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
11. Penggabungan usaha adalah nilai pasar;
12. Peleburan usaha adalah nilai pasar;
13. Pemekaran usaha adalah nilai pasar;
14. Hadiah adalah nilai pasar; dan/atau

15. Penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.

Jika NPOP sebagaimana dimaksud di atas tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.

Besarnya NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak (Perda Kota Yogyakarta Nomor 6 Tahun 2012).

Dalam hal NPOP hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) (Perda Kota Yogyakarta Nomor 6 Tahun 2012).

Tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebesar 5% (lima perseratus). Besaran pokok Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif dengan dasar pengenaan pajak setelah dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (Perda Kota Yogyakarta Nomor 6 Tahun 2012).

2.2.4. Cara Menghitung PBB

Besarnya pajak yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif pajak dengan Nilai Jual Kena Pajak (NJKP). Besarnya NJOP harus dikurangi terlebih

dahulu dengan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) minimal Rp 12.000.000,00 per wajib pajak.

Contoh :

Wajib Pajak A memiliki sebidang tanah dan bangunan di Kabupaten X dengan rincian sebagai berikut :

- i. Tanah seluas 1.290 m² dengan harga jual Rp 6.000.000,00
- ii. Bangunan seluas 1.619 m² dengan harga jual Rp 3.000.000,00
- iii. Besarnya NJOPTKP di Kabupaten tersebut adalah Rp 12.000.000,00

Perhitungan PBB terutang seperti terlihat pada tabel 2.2 :

Tabel 2.2 Tabel Perhitungan Manual PBB

Deskripsi	Harga jual per m ²	Kelas	NJOP per m ²	Luas (m ²)	Total NJOP
Tanah	Rp 6.000.000,00	045	Rp 6.195.000,00	1.290	Rp 7.991.550.000,00
Bangunan	Rp 3.000.000,00	016	Rp 3.100.000,00	1.619	Rp 5.018.900.000,00
Total NJOP Tanah dan Bangunan					Rp 13.010.450.000,00
NJOPTKP (Ketetapan)					Rp 12.000.000,00
NJOPBB (Total NJOP – NJOPTKP)					Rp 12.998.450.000,00
Jumlah Tarif PBB (NJOPBB * 0,003)					Rp 38.995.350,00
Stimulus (NJOP Tanah * Tarif * 0,10)					Rp 2.397.465,00
PBB Terutang (Jumlah Tarif PBB – Stimulus)					Rp 36.597.885,00

2.2.5. Cara Menghitung BPHTB

Tuan Akbar membeli tanah dan bangunan dengan nilai perolehan objek pajak sebesar Rp 500.000.000. Besarnya BPHTB terutang seperti terlihat pada tabel 2.3 :

Tabel 2.3 Tabel Perhitungan Manual BPHTB

Dasar Pengenaan BPHTB	Jual Beli
NPOP	Rp500.000.000,00
NPOPTKP (Ketetapan Jual Beli)	Rp 60.000.000,00
NPOPKP (NPOP - NPOPTKP)	Rp440.000.000,00
Tarif BPHTB % (Ketetapan Jual Beli)	5%
BPHTB Terutang (NPOPKP * Tarif BPHTB)	Rp 22.000.000,00