B A B III

PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB)

A. Undang-Undang PBB dan kupasannya

Dalam dunia pembangunan dewasa ini khususnya di negara Republik Indonesia, pemerintah berusaha mensuk - seskan pembangunan disegala bidang. Oleh karena itu pemerintah menitikberatkan pada sektor pajak yang sangat menentukan keberhasilan pembangunan.

Sesuai dengan hakekat negara Republik Indonesia sebagai negara hukum, maka segala sesuatu (tindakan) yang berhubungan dengan rakyat harus berdasarkan pada hukum. Landasan hukum ini sangat diperlukan dalam usaha mencari jaminan hukum, kepastian hukum, serta untuk men capai keadilan disuatu negara.

Sebagai landasan hukum pemungutan PBB yang merupakan pajak baru di Indonesia adalah UU NO. 12 Tahun - 1985 yang mulai berlaku sejak tanggal 1 Januari 1986 . Pajak ini dimaksudkan untuk menggantikan peraturan-pera turan pajak seperti :

1. Pajak Rumah Tangga Tahun 1908
2. Ordonansi Verponding Indonesia Tahun 1923, sebagaimana telah dirubah berkali-kali, terakhair de

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

ngan Staatsblad 1931 No. 168.

3. Ordonansi Verponding 1928, terakhir diubah de - ngan Undang-Undang No. 29 Tahun 1959.

4. Ordonansi Pajak Kekayaan Tahun 1932, terkhair di rubah dengan Undang-Undang No. 8 Tahun 1967.

5. Ordonansi Pajak Jalan Tahun 1924, terakhir dirubah dengan Rechtspleging Oologsmisdrijven Staat blad 1946 No. 47.

6. Undang-Undang Darurat No. 11 Tahun 1957 tentang Peraturan Umum Pajak Daerah.

7. Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 11 Tahun 1959 tentang Pajak Hasil Bumi yang dengan Undang-Undang No. 1 Tahun 1961 telah ditetapkan menjadi Undang-Undang. (Rachmat Soemitro 1989 : 1).

Dari apa yang sudah diuraikan diatas jelas kiranya, bahwa PBB bermaksud menyederhanakan berbagai peraturan pajak yang selama ini masih berlaku, dan menimbulkan banyak kesalahfahaman, karena pajak-pajak itu oleh rakyat dirasa menimbulkan pajak ganda.

Untuk mengetahui lebih mendalam tentang PBB, berikut ini dijelaskan tentang hal-hal yang berhubungan dengannya yaitu :

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1. Pengertian PBB

Sebagaimana yang tercantum pada pasal 1 UU - PBB, bahwa :

> Bumi adalah permukaan bumi, (perairan) dan tu buh bumi yang berada dibawahnya. (ayat 1). Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan a- tau perairan (ayat 2).

Permukaan bumi sebagaimana tersebut diatas - meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wi layah Indonesia. Adapun konstruksi teknik yang dita nam dan dilekatkan pada tanah dan atau perairan se- bagaimana tersebut diatas, termasuk pengertian ba- ngunan.

Didalam masyarakat, bumi, air, dan kekayaan alam mempunyai fungsi yang sangat penting. Sebagian besar orang membutuhkan tempat tinggal diatas tanah atau diatas air. Sebagimana disebutkan dalam pasal: 33 ayat 3 UUD 1945 yaitu :

> Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di- dalamnya dikuasai negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Orang atau badan yang memiliki atau mengua - sai bumi, air, dan kekayaan atau bangunan mendapat- kan kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik dan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

memperoleh keuntungan darinya. Berdasarkan inilah maka wajar jika mereka memberikan iuran (pajak) kepada negara guna mewujudkan kelangsungan hidup negara dan guna meningkatkan Pembangunan.

Yang dijadikan dasar untuk pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah nilai jual dari bumi dan bangunan sebesar Rp 2.000.000;00 keatas. (Pasal 3 ayat 2 UU PBB).

Jadi kesimpulannya, PBB adalah iuran rakyat kepada kas negara yang dikenakan pada tanah dan bangunan (harta tak bergerak) berdasarkan nilai jualnya dengan tidak mendapatkan jasa timbal balik yang langsung ditunjuk dan digunakan untuk membiayai pembangunan baik di Pusat maupun di Daerah.

2. Sejarah PBB

Kalau kita melihat kebelakang mengenai asal mula PBB, maka di zaman kolonial sudah dipungut ber macam-macam pajak dari tanah yang dimiliki atau digarap oleh rakyat Indonesia, seperti "Contingenten" yang lebih dikenal dengan nama " Tanam Paksa " yang menyebabkan terjadinya perang jawa pada tahun 1825 sampai 1830. Kemudian oleh Gubernur Jendral Raffles pajak tanah disebut " Landrent " atau " Sewa Tanah".

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pada waktu bangsa Indonesia menyatakan kemerdekaan-nya, sewa tanah itu tetap diberlakukan dan namanya diganti dengan Pajak Bumi. Yang dikenakan pajak tidak lagi nilai tanah melainkan hasil yang keluar da ri tanah itu, sehingga menimbulkan frustasi. Akibat frustasi tersebut, maka pada tahun 1952 pajak hasil bumi dihapus, karena hasil yang keluar dari tanah dan bangunan telah telah dikenakan pajak peralihan. Hal semacam ini berlaku hingga tahun 1959. Rupanya pemerintah menginsafi kekeliruannya sehingga tahun 1959 dipungut lagi Pajak Hasil Bumi atas nilai tanah.

Dengan pemberian otonomi dan desentralisasi-kepada Pemerintah Daerah, Pajak Hasil Bumi namanya-dirubah menjadi IPEDA, hasilnya diserahkan kepada Pemerintah Daerah, walaupun pajak itu masih merupakan Pajak Pemerintah Pusat. Hasil IPEDA diperguna - kan untuk Pembangunan Daerah.

Dasar hukum IPEDA memang sangat lemah, walau pun IPEDA sendiri bermaksud menggantikan Verponding Inlands Verponding dan Pajak Hasil Bumi yang pada waktu itu merupakan pajak atas harta tak bergerak tetapi belum pernah ada undang-undang yang mengha - puskan bentuk pajak diatas. (Rachmat Soemitro:1989 : 3).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pajak Bumi dan Bangunan yang baru ini, merupakan suatu jalan keluar yang sangat berharga, yang memberikan dasar hukum yang kuat, lagi pula memberikan keseragaman, sehingga pungutan itu tidak dilakukan secara simpang-siur di masing-masing daerah.

3. Maksud dan Tujuan PBB

Yang dijadikan alasan untuk dipungut PBB adalah :

a. Dasar falsafah yang digunakan dalam berbagai undang-undang yang berasal dari zaman kolonial adalah tidak sesuai dengan Pancasila.

b. Berbagai undang-undang mengenakan pajak atas harta tak bergerak sehingga membingungkan masyarakat.

c. Undang-undang yang berasal dari kolonial sukar dimengerti oleh rakyat, tidak sesuai dengan aspirasi dan kepribadian bangsa Indonesia.

d. Undang-undang yang lama tidak sesuai dengan pertumbuhan ekonomi Indonesia serta kurang memberikan kepastian hukum.

Sedang yang menjadi tujuan PBB adalah :

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a. Menyederhanakan peraturan perundang-undangan pajak sehingga mudah dimengerti oleh rakyat.

b. Memberi dasar hukum yang kuat pada pemungutan pajak atas harta tak bergerak.

c. Memberi kepastian hukum pada masyarakat, sehingga rakyat tahu sejauh mana hak dan kewajibannya.

d. Memberi penghasilan kepada Daerah yang sangat diperlukan untuk menegakkan ekonomi Daerah untuk pembangunan Daerah.

e. Menghilangkan pajak ganda yang terjadi sebagai akibat berbagai undang-undang pajak yang sifatnya sama.

f. Menambah penghasilan pada Daerah. (Rachmat-Soemitro : 1989 : 4).

Berdasarkan uraian diatas, maka PBB yang baru berdasarkan UU No. 12 Tahun 1985 merupakan kebijaksanaan pemerintah yang benar-benar ingin menciptakan sistem perpajakan yang selaras dengan kepribadian dan jiwa rakyat Indonesia, yaitu berasaskan Pancasila dan UUD 1945. Sekali - menghapuskan sistem perpajakan yang dapat menghambat roda pembangunan serta merugikan kepentingan rakyat dan negara Indonesia.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4. Objek dan subjek PBB

Setiap pajak selalu mempunyai sasaran mengenai apa dan siapakah wajib pajaknya, atau dengan kata lain apa objeknya dan siapa subjeknya.

Mengenai objek PBB telah dijelaskan pada pasal 2 UU PBB yaitu :

Objek pajak dari PBB adalah bumi dan / atau bangunan.

Tetapi tidak semua objek PBB (bumi dan Bangunan) di kenakan pajak. Ada beberapa objek yang dikecualikan sebagaimana yang dijelaskan pada pasal 3 UU PBB ; yaitu :

a. Bumi dan bangunan yang dipergunakan semata-mata untuk kepentingan umum, seperti dibidang ibadah, sosial, pendidikan dan kebudayaan nasional serta tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan.

b. Bumi dan bangunan yang digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu.

c. Objek yang merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, tanaman nasional, tanah pengembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

yang belum dibebani suatu hak.

d. Objek yang dipergunakan untuk perwakilan diplomatik dan konsulat asing berdasarkan syarat timbal balik.

e. Objek yang digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi Internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

Dari ketentuan diatas diketahui, bahwa bumi dan bangunan yang nyata-nyata digunakan untuk kepentingan umum dan tidak digunakan untuk mencari keuntungan, seprti bangunan atau tanah untuk rumah sakit, masjid, pesantren dan madrasah dan sebagainya, dibebaskan dari pengenaan - PBB.

Sedang batas nilai jual bangunan atau tanah yang tidak dikenakan PBB adalah Rp.2.000.000 untuk setiap bangunan (pasal 3 ayat 2 UU PBB).

Adapun subjek PBB, ditegaskan dalam pasal 4 UU PBB, berbunyi :

Subjek Pajak Bumi dan Bangunan adalah orang atau badan yang ;

1). Secara nyata mempunyai hak atas bumi dan / atau

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2). Memperoleh manfaat atas bumi dan / atau

3). Memiliki, menguasai bumi dan / atau

4). Memperoleh manfaat atas bangunan.

Ketentuan dari pasal tersebut menunjukkan, bahwa subjek PBB disamping orang atau badan yang secara sah mempunyai hak atas tanah dan bangunan, juga orang lain atau badan yang tidak secara langsung mempunyai hak atas tanah dan bangunan, yaitu memperoleh mamfaat atau menguasai pada objek pajak tersebut.

B. Pendayagunaan PBB

Perlu diketahui, bahwa PBB adalah pajak Pusat, yaitu pajak yang pelaksanaannya diatur oleh Undang-Undang Pemerintahan Pusat dan dilakukan oleh aparat Pemerintah Pusat (Instansi Vertikal) dan penyetorannya melalui kas Negara baik di Pusat maupun di Daerah. (B.Usman dan K. Subroto: 1977 : 17).

Meskipun demikian, pelaksanaan pemungutan PBB diserahkan kepada Pemerintah Daerah, begitu juga hasil pemungutannya lebih besar diserahkan ke kas Pemerintah-

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Daerah.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah RI No. 47 Tahun 1985 tanggal 27 Desember 1985 (LN 1985 No. 71 dan Penjelasannya yang memuat tentang pembagian hasil PBB) se bagai berikut :

1. 10 % dari PBB disetor ke Pusat (Kas Negara).
2. 90 % merupakan milik Pemerintah Daerah, yaitu se telah dikurangi biaya pemungutan sebesar 10 %. - Setelah itu sisanya dibagi antara Pemerintah Daerah Tingkat I dan Pemerintah Daerah Tingkat - II, dengan perincian sebagai berikut :
   a. 20 % untuk Pemerintah Daerah Tingkat I
   b. 80 % untuk Pemerintah Daerah Tingkat II
   (Rachmat Soemitro : 1989 : 69).

Dengan demikian, pelaksanaan pemungutan - Pajak Bumi dan Bangunan yang dilakukan seoptimal mungkin berdasarkan data yang dihasilkan dari - Ekstensifikasi Pajak Bumi dan Bangunan akan meningkatkan Pendapatan Daerah.

Dana yang dihasilkan dari PBB setelah diadakan pembagian tersebut, setiap tahun harus dicantumkan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah. Sedang penggunaannya diselaraskan de ngan Pembangunan Nasional yang diarahkan untuk

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kepentingan masyarakat di Daerah yang bersangkut an. (Suratno Mulyowiguna : 1986 : 5).

Kemudian unsur yang sangat penting untuk diperhatikan dalam rangka penggunaan dana PBB adalah :

1). Penggunaan keuangan untuk pembiayaan Pembangunan Daerah dapat dipergunakan sebaik-baiknya, sehingga tidak terjadi kesimpang-siuran dana yang tersedia .

2). Dana keuangan dialokasikan secara merata disetiap sektor.

3). Pembangunan yang dibangun diusahakan dapat memenuhi kepentingan masyarakat umum.

Penggunaan pajak yang dilakukan oleh Daerah tersebut, akan merangsang masyarakat untuk memenuhi kewajibannya membayar pajak sekaligus mencerminkan sifat kegotong-royong an rakyat dalam membiayai pembangunan.

C. Ketentuan pidana dan sanksi-sanksinya

Hampir setiap perundang-undangan dicantumkan ketentuan pidana dan sanksi-sanksinya. Hal ini dimaksud - kan agar peraturan perundang-undangan dapat berjalan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

secara efektif dan punya daya paksa. Disamping itu juga dapat dipakai sebagai alat pengingat bagi masyarakat , agar mereka berhati-hati bila perbuatannya yang suatu ketika ternyata bertentangan atau melanggar peraturan - dapat dikenai suatu hukuman atau pemidanaan sebagaimana yang tercantum dalam suatu peraturan perundang-undangan.

Sebelum menjelaskan tentang ketentuan pidana dan sanksi-sanksinya dalam UU PBB, terlebih akan dijelaskan tentang :

Ketentuan diartikan sebagai sesuatu yang tentu - atau yang telah ditentukan, ketetapan, kepastian. (Pur wadarminta ; 1976 : 1054).

Sedang pidana diartikan sebagai kejahatan, kri - minal, hukum-hukum mengenai kejahatan (kriminil), tin dakan atau perbuatan pidana (Purwadarminta : 1976:750) Adapun pengertian perbuatan pidana adalah perbuatan - yang dilarang oleh suatu aturan hukum, larangan mana di sertai ancaman (sanksi) yang berupa pidana tertentu,, bagi barang siapa yang melanggar larangan-larangan ter sebut (Moelyatno : 1987 : 54).

Sanksi diartikan sebagai tanggungan (tindakan - tindakan hukum dan sebagainya) untuk memaksa seseorang menepati perjanjian atau menepati apa-apa yang dijanji- kan atau ditentukan. (Purwadarminto : 1985 : 870).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Jadi yang dimaksud ketentuan pidana dan sanksi - sanksinya disini adalah hukuman-hukuman kejahatan yang telah ditentukan, dan yang ditimpakan kepada seseorang-yang melakukan tindak pidana.

Ketentuan pidana dan sanksi-sanksinya dalam UU PBB diatur dalam pasal 24 dan 25 yaitu :

1. Tidak mengembalikan atau menyampaikan Surat Pem beritahuan Objek Pajak (SPOP) kepada Direktur Jendral Pajak.
2. Menyampaikan SPOP tapi isinya tidak benar dan ti dak lengkap, dan / atau melampirkan keterangan - yang tidak benar. (Pasal 24)

Dijatuhi sanksi pidana, jika karena itu nega ra menderita kerugian, berupa :

a. Pidana kurungan paling lama 6 bulan
b. Denda paling tinggi 2 X pajak yang terhutang.

Ketentuan pasal 24 tersebut, merupakan ben - tuk pelanggaran, karena kealpaan wajib pajak.

Sedang ketentuan pasal 25 UU PBB, merupakan-bentuk kejahatan karena kesengajaan, yaitu :

1). Tidak meyampaikan SPOP.
2). Menyampaikan SPOP yang isinya tidak benar-atau tidak lengkap.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3). Menyampaikan surat-surat palsu atau yang dipalsukan.

4). Tidak memperlihatkan atau meminjamkan surat atau dokumen lainnya.

5). Tidak menunjukkan data atau tidak menyampai kan keterangan yang diperlukan.

Dijatuhi sanksi pidana yang lebih berat, jika karena itu negara menderita kerugian, beru pa :

a). Pidana kurungan paling lama 2 tahun.
b). Drnda setinggi-tingginya 5 x pajak yang terhutang.

Terhadap bukan wajib pajak yang mela kukan tindak pidana ketentuan no. 4 dan 5 , sanksinya adalah dipidana paling lama 1 tahun, dan denda paling tinggi Rp 2.000.000,00 (pasal 25 ayat 2)

Berdasarkan ketentuan pasal-pasal di atas, bahwa yang dapat dikenakan sanksi pidana adalah wajib pajak dan selain wajib pa jak (petugas pemungut pajak) baik karena-sengaja ataupun kelalaiannya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id