

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tanah

2.1.1. Pengertian Tanah

Konsep tanah menurut undang – undang pokok Agraria (UUPA) pasal 4 adalah permukaan yang kewenangan penggunaannya meliputi tubuh bumi, air, dan ruang ada di atasnya. Dalam pengertian tanah ini meliputi tanah yang sudah ada hak yang ada di atasnya maupun yang dilekati suatu hak menurut undang-undang yang berlaku [10].

2.1.2. Nilai tanah

Tanah memiliki kegunaan atau manfaat yang yang beranekaragam. Secara langsung dan tidak langsung kegiatan manusia berhubungan dengan tanah baik dalam pemakaiannya atau pemilihannya. Dalam pemanfaatan lahan, selalu dianut pemikiran bahwa lahan yang ditempati adalah lahan yang baik dengan lingkungan yang baik, memiliki aksesibilitas tinggi dan seterusnya. Harga tanah menentukan atas permintaan atas lahan serta mempengaruhi intensitas persaingan untuk mendapatkan lahan [11]. Sesuai dengan teori *Demand Pull Invlasion* dimana permintaan akan suatu barang meningkat dengan jumlah barang yang sedikit maka akan menaikkan harga dari barang tersebut [12] .

Nilai tanah merupakan suatu pengukuran atas lahan yang didasarkan pada kemampuan lahan secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktifitas dan strategis ekonomisnya [13]. Sedangkan harga tanah adalah penilaian atas tanah yang diukur berdasarkan harga nominal dalam suatu uang untuk satuan luas pada pasaran lahan [14]. Pengertian tersebut menunjukkan bahwa adanya keterkaitannya antara lain lahan dan harga tanah, dimana semakin tinggi nilai tanah maka harga tanah juga akan tinggi.

2.1.3. Penilaian Tanah

Penilaian merupakan gabungan antara ilmu pengetahuan dan seni dalam mengestimasi kualitas dari sebuah kepentingan yang terdapat dalam suatu properti bagi tujuan tertentu dan pada waktu yang telah ditetapkan, serta dengan

mempertimbangkan segala karakteristik yang ada pada properti tersebut termasuk jenis –jenis investasi yang ada di pasaran [4]

Penilaian (*valuation / appraisal*) pada dasarnya merupakan estimasi atau opini, walaupun didukung oleh alasan atau analisis yang rasional. Kelayakan suatu penilaian dibatasi oleh ketersediaan data yang cukup, serta kemampuan dan objektivitas si penilai. Penilaian tanah merupakan proses untuk memberikan estimasi dan pendapat atas suatu properti (bumi dan bangunan), berdasarkan fakta – fakta yang dapat diterima, yang diperoleh dari penelitian dilapangan dan melakukan penyelidikan serta pemeriksaan [4].

Tanah sebagai bagian dari ruang muka bumi adalah sarana bagi manusia untuk melaksanakan segala aktivitasnya. Penilaian orang atas sebidang tanah akan menjadi sangat berbeda, karena tanah memiliki beberapa dimensi dan ukuran yang berbeda-beda pula. Istilah tanah, bisa diartikan menjadi tiga hal [14], yakni :

1. Benda tempat tumbuhnya tanaman (*soil*), ukurannya adalah tingkat kesuburannya.
2. Benda yang dapat diangkat dan dipindahkan (*material*), ukurannya adalah beratnya dalam ton, meter kubik atau kilogram.
3. Bagian dari wilayah muka bumi (*space*) yang sering disebut dengan tempat, ukurannya adalah luasnya, dalam hektar, meter persegi dan sebagainya.

Untuk melakukan transaksi atas tanah sebagai tempat, diperlukan beberapa parameter lain (selain luasnya) yang harus dapat mewakili tanah tersebut dengan lebih baik lagi. Jual beli, ganti rugi, agunan, garansi, gadai maupun hipotik adalah beberapa contoh transaksi atas tanah yang memerlukan suatu “harga” atau “nilai” sebagai cerminan dari manfaat atau kegunaan tanah tersebut[14].

Penilaian atas sebidang tanah memerlukan keahlian tersendiri. Selain membutuhkan pengalaman, penilaian tanah juga membutuhkan pengetahuan yang memadai tentang prinsip-prinsip penilaian, teknik pendekatan dalam penilaian, faktor-faktor yang berpengaruh secara langsung atau tidak langsung ataupun pengetahuan tentang teknik/metode yang dapat dipakai untuk mempermudah estimasi nilai tanah[14].

2.2 Pajak

2.2.1 Pengertian Pajak Secara Umum

Menurut kamus besar Bahasa Indonesia, pajak diartikan sebagai pungutan wajib, biasanya berupa uang yang harus dibayar oleh penduduk sebagai sumbangan wajib kepada Negara atau pemerintah sehubungan dengan pendapatan, pemilikan, harga beli barang, dan sebagainya.

2.2.2 Pengertian Pajak Menurut Para Ahli

Ada beberapa pengertian pajak menurut para ahli antara lain :

- a. Pajak adalah iuran rakyat kepada negara atau daerah berdasarkan UU (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (Kontraprestasi) yang langsung dapat ditujuk dan di gunakan untuk membayar pengeluaran umum [15].
- b. Pajak adalah iuran masyarakat kepada negara (yang dipaksakan) yang terhutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan – peraturan umum yang berhubungan dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan [3].

Pengertian – pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa ciri – ciri yang melekat pada pengertian pajak adalah sabagai berikut :

- a. Pajak dipungut berdasarakan undang-undang serta dapat dipaksakan
- b. Pajak dipungut oleh negara baik pemerintahan pusat maupun pemerintahan daerah.
- c. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah.
- d. Pajak diperuntukan bagi pengeluaran-pengeluaran pemerintah yang apabila dari selisih pemasukan dan pengeluarannya masih terdapat surplus, dipergunakan untuk membiayai kebutuhan umum.

2.2.3 Fungsi Pajak

Sebagaimana telah diketahui ciri –ciri yang melekat pada pengertian pajak dari berbagai definisi, fungsi pajak menurut waluyo dalam buku yang berjudul “Perpajakan Indonesia” yaitu [3] :

a. Fungsi penerimaan (*budgeter*)

Pajak berfungsi sebagai sumber dana yang diperuntukan bagi pembiayaan pengeluaran-pengeluaran pemerintah agar dapat menjalankan tugas-tugas rutin dalam melaksanakan negara. Sebagai contoh : dimasukkannya pajak dalam APBN sebagai penerimaan Negara.

b. Fungsi Mengatur

Pajak berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan di bidang social dan ekonomi. Sebagai contoh : dikenakan pajak yang lebih tinggi terhadap produk minuman keras dan bawang merah.

2.2.4 Asas-Asas Pemungutan Pajak

Asas-asas pemungutan pajak sebagaimana dikemukakan oleh Adam Smith dalam buku *An Inquiry into the Nature and Cause of the Wealth of Nation* [3], menyatakan bahwa pemungutan pajak hendaknya didasarkan asas – asas berikut :

1. *Equality*

Pemungutan pajak harus bersifat adil dan merata, yaitu pajak dikenakan kepada orang atau pribadi yang harus sebanding dengan kemampuan membayar pajak atau *ability to pay* dan sesuai dengan manfaat yang diterima.

2. *Certainty*

Penetapan pajak itu tidak ditentukan sewenang-wenang. Oleh karena itu, wajib pajak harus mengetahui secara jelas dan pasti besarnya pajak terhutang, kapan harus dibayar, serta waktu pembayaran. Dalam asas ini keberadaan undang-undang tertulis sangat lah penting.

3. *Convenience of payment*

Waktu pembayaran pajak yang tepat dalam asas ini menjadi hal yang utama, sangat bijaksana jika pemotongan pajak dilakukan pada saat wajib pajak telah menerima penghasilan dan telah memenuhi syarat objektifnya.

4. *Efficiency*

Biaya yang dikeluarkan dalam melaksanakan kewajiban pajak tidak boleh lebih besar dari jumlah pajak pungut, dalam asas ini memperhatikan kondisi subjek dan objek pajak.

2.2.5 Jenis Pajak

Pajak dapat dikelompokkan kedalam tiga kelompok [3], yaitu :

a. Menurut Penggolongan

1. Pajak langsung

Pajak langsung adalah pajak yang pembebabannya tidak dapat dilimpahkan kepada pihak lain, tetapi harus menjadi beban langsung wajib pajak yang bersangkutan. Pengenaan pajak langsung ini dilakukan secara prordeik dan berulang-ulang kepada setiap wajib pajak. Contohnya adalah pajak penghasilan

2. Pajak tidak langsung

Pajak tidak langsung adalah pajak yang pembebanannya dapat dilimpahkan kepada pihak lain. Pajak langsung mempunyai ciri sebagai berikut:

1. Dalam pengertian administratif :

- Harus dibayar langsung oleh wajib pajak
- Dibayar secara periodik oleh wajib pajak

2. Dalam pengertian ekonomi

- Tidak dapat dilimpahkan pada orang lain atau pihak ketiga (harus dibayar sendiri oleh wajib pajak)
- Tidak dapat menaikkan harga

b. Menurut Sifatnya

a. Pajak Subjektif

Pajak Subjektif adalah pajak yang berpangkalan atau berdasarkan pada subyeknya yang selanjutnya dicari syarat objektifnya, dalam arti memperhatikan keadaan dari wajib pajak. Contoh: pajak penghasilan yang berdasarkan jumlah penghasilan yang diterima.

b. Pajak Objektif

Pajak obyektif adalah pajak yang berpangkalan atau berdasarkan pada objek, tanpa memperhatikan keadaan dari wajib pajak. Contoh: pajak pertambahan nilai dan pajak penjualan atas barang mewah.

c. Menurut lembaganya

1. Pajak pusat

Pajak pusat adalah pajak yang dipungut oleh pemerintahan pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara. Contoh: pajak penghasilan, pajak pertambahan nilai, pajak penjualan atas barang mewah dan pajak bumi dan bangunan

2. Pajak daerah

Pajak daerah adalah pajak yang dipungut oleh pemerntih daerah dan digunakan untuk mebiayai rumah tangga daerah. Pajak daerah dapat digolongkan menjadi dua kelompok, yaitu pajak provinsi dan pajak kabupaten/kota

2.3 Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

2.3.1. Dasar Hukum dan Pengertian

i. UU No 12/1994

Dalam undang-undang ini, pajak bumi dan bangunan merupakan pajak pusat yang penerimaannya dibagikan hasil dengan pemerintahan daerah dan wewenang penagihan diserahkan kepada Pemerintahan daerah kabupaten/kota.

ii. UU no 28/2009 tentang pajak dan restrebusi daerah.

Dalam UU ini sektor perkotaan dan pedesaan telah dialihkan menjadi pajak daerah selambat-lambatnya tahun 2014, untuk daerah yang telah siap

dapat melaksanakan sebelum tahun 2014. Namun sistem pengolahan tetap mengacu pada sistem yang telah dilaksanakan oleh Dirjen Pajak Departemen Keuangan.

2.3.2. Objek dan Subjek Pajak

Objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah bumi dan bangunan dengan demikian objek PBB adalah [20]:

1. Bumi : yang dimaksud dengan bumi disini adalah permukaan bumi dan tumbuhan bumi. Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan, pedalaman serta laut wilayah Indonesia
2. Bangunan: Kontruksi teknik yang ditanam atau diletakan secara tetap pada tanah dan/atau perairan termasuk didalamnya adalah jalan lingkungan, jalan tol, kolam renang, dermaga, kilang pipa, dan lain-lain.

Tidak semua objek PBB dikenakan PBB, beberapa diantaranya :

- a. Bangunan yang digunakan untuk kepentingan umum sibandang ibadah, social, kesehatan, dan kebudayaan nasional.
- b. Kuburan, peninggalan purbakala.
- c. Hutan lining suaka alam, taman nasional, tanah pengembalaan desa.
- d. Badan/organisasi internasional.
- e. Perwakilan diplomatic/konsultan berdasarkan azaz timbal balik, artinya jika dinegara juga tidak mengenakan pajak bumi dan bangunan terhadap kobsultan kita makan akan berlakukan hal yang sama di Indonesia.

Subjek PBB adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi dan/atau memiliki, menguasai dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan [20]. Subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi wajib pajak.

2.3.3. Dasar pengenaan Pajak

Dasar pengenaan pajak adalah nilai jual objek pajak (NJOP), NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan apabila tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga objek sejenisnya, atau nilai perolehan baru atau NJOP pengganti [20].

Besarnya NJOP ditentukan setiap tiga tahun oleh Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Pajak atas nama Menteri Keuangan dengan mempertimbangkan pendapat gubernur/walikota/bupati (pemerintahan daerah serempak). NJOP yang menjadi dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan, yang seharusnya sesuai dengan Nilai Pasar Wajar (NPW) yang berlaku pada lokasi objek. Ketidak-sesuaian antara NJOP dengan NPW dapat menjadikan NPW yang seharusnya mewakili nilai tanah tidak dapat mewakili nilai tanah pada suatu zona tertentu. Zona tersebut adalah zona geografis yang mewakili nilai tanah, terdiri dari sekelompok bidang yang memiliki nilai tanah yang sama sehingga dapat disebut juga Zona Nilai Tanah (ZNT). Pada hal ini dapat menyebabkan ketidak-sesuaian terhadap pembentukan zona nilai tanah (ZNT) [2].

2.4 Zona Nilai Tanah

Zona nilai tanah (ZNT) merupakan area yang menggambarkan nilai tanah yang relative sama, sekumpulan bidang tanah di dalamnya yang batasannya bersifat imajiner ataupun nyata sesuai penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan nilai antara yang satu dengan yang lainnya berdasarkan analisis perbandingan harga pasar dan biaya [7]. Pada pembuatan zona, awalnya menggunakan data berupa peta RBI, Citra. Dengan membuat polygon/area berdasarkan karakteristik tiap zona seperti pemukiman.

Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) adalah peta yang menggambarkan suatu zona geografi yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai satu nilai indikasi rata-rata (NIR) yang dibatasi oleh batas penguasaan atau pemilikan objek pajak dalam satu wilayah administrasi desa atau kelurahan. Penentuan batas Zona nilai tanah tidak terkait kepada batas blok, setiap zona memiliki kode yang

berbeda, unik dan dimaksudkan untuk memudahkan penentuan *relative* objek pajak di lapangan maupun untuk kepentingan pengenaan PBB [8].