

**TINJAUAN HUKUM PERDATA DENGAN PENENTUAN  
NILAI OBJEK PAJAK DALAM KAITANNYA YANG  
DITENTUKAN OLEH PAJAK BUMI DAN BANGUNAN**

**SKRIPSI**

**Diajukan dalam rangka Memenuhi  
Tugas Akhir Perkuliahan untuk  
Mendapat gelar Sarjana Hukum**

**O  
L  
E  
H**

**TOGAP JERIKO TUMANGGOR  
95.840.0088**

**BIDANG : HUKUM KEPERDATAAN**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
MEDAN  
2005**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/7/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
  2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
  3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
- Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MEDAN AREA

LEMBAR PENGESAHAN



I. PENYAJI

Nama : Togap Jeriko Tumanggor  
NPM : 95.840.0088  
Bidang : Hukum Keperdataan  
Judul Skripsi : TINJAUAN HUKUM PERDATA DENGAN PENENTUAN NILAI OBJEK PAJAK DALAM KAITANNYA YANG DITENTUKAN OLEH PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (STUDI KASUS DI KANTOR PAJAK PANGERAN DIPONEGORO MEDAN NO. 30 A MEDAN)

II. PEMBIMBING SKRIPSI

1. Nama : H. Abdul Muis, SH. MS  
Jabatan : Dosen Pembimbing I  
Tanggal Persetujuan : .....  
Tanda Tangan : .....  
2. Nama : H. Ghulam Muhammad, SH. M.Hum  
Jabatan : Dosen Pembimbing II  
Tanggal Persetujuan : .....  
Tanda Tangan : .....

III. PANITIA  
MEJA HIJAU

Jabatan : Nama  
1. Ketua : Suhatrizal, SH  
2. Sekretaris : Rahmaniar, SH.M.Hum  
3. Penguji I : H. Abdul Muis, SH. MS  
4. Penguji II : H. Gulham Muhammad, SH. M.Hum

Tanda Tangan  
.....  
.....  
.....  
.....

Disetujui Oleh :



Dekan

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang  
(Syafaruddin, SH.M.Hum)

Ketua Bidang  
Hukum Keperdataan.

.....  
Document Accepted 10/7/24  
(H. Abdul Muis, SH.MS)



## ABSTRAK

### **TINJAUAN HUKUM PERDATA DENGAN PENENTUAN NILAI OBJEK PAJAK DALAM KAITANNYA YANG DITENTUKAN OLEH PAJAK BUMI DAN BANGUNAN**

OLEH

**TOGAP JERIKO TUMANGGOR**  
**NPM : 95.840.0088**

**BIDANG HUKUM KEPERDATAAN**

Penelitian yang dilakukan dalam penulisan ini adalah membahas mengenai tinjauan hukum perdata dengan penentuan nilai objek pajak dalam kaitan yang ditentukan oleh pajak bumi dan bangunan. Adapun study kasus yang dilakukan adalah pada kantor pelayanan pajak bumi dan bangunan jalan Diponegora Medan. Yang terkait dalam undang – undang No.12 tahun 1994 Jo. Keputusan Menteri Keuangan No: 336/KMK.01/200 tanggal 18 agustus tahun 2000 tentang pajak bumi dan Bangunan yang merupakan landasan dasar bagi pemerintah yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat apabila timbul permasalahan dalam pengenaan pajak yang merupakan dasar kewajiban bagi setiap warga negara untuk membayar pajak bumi dan bangunan serta merupakan landasan dasarwajib pajak dalam mengajukan keberatan-keberatan hutang pajak yang tidak sesuai dengan dasr perhitungan penetapan pajak dengan luas tanah dan bangunan wajib pajak .

Dan wajib pajak dapat juga mengajukan permohonan untuk diberikan keringan atas pembayaran hutang pajak karena ketidak mampuan wajib pajak untuk membayar pajak sehubungan dengan status ekonomi yang tidak mendukung. Bahwa solusi dari semua permasalahan yang timbul sehungan dengan Pajak Bumi dan Bangunan dapat diselesaikan dengan cara mengajukan keberatan-keberatan maupu mengajukan permohonan keringan pembayaran kekantor pelayanan pajak yang dapat diselesaikan secra musyawarah dan adanya kesepakatan antara wajib pajak dengan penerima pajak .

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/7/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Esa yang telah melimpahkan rahmat dan karunianya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Sudah menjadi syarat mutlak bagi setiap Mahasiswa Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang hendak menyelesaikan perkuliahan dalam mencapai gelar Sarjana Hukum, untuk menyusun Skripsi dalam tugas akhir baik dalam fungsinya sebagai pemenuhan syarat akademis maupun dalam kaitannya untuk memenuhi beban kredit yang ditetapkan dalam Sistem Kredit Semester (SKS).

Bertitik tolak dari ketentuan itulah penulis telah berusaha secara maksimal untuk menyelesaikan penulisan Skripsi ini, namun oleh karena keterbatasan, kemampuan penulis, maka secara jujur penulis mengetahui penulisan Skripsi ini masih jauh dari sempurna.

Keadaan yang demikian disebabkan kemampuan penulis yang sangat minim baik dalam penguasaan materi ilmiah maupun dalam teknis penyajian bahasa yang layak disusun secara kronologis dan secara tematik.

Kekurangan semacam itu semakin terasa disamping karena penulisan Skripsi ini dilakukan dalam waktu yang relatif singkat. Sadar akan hal itu maka kritik dan saran dari rekan yang sangat konstruktif sangat dihargai.

Selain itu penulis juga tidak lupa mengucapkan rasa terima kasih kepada:

1. Bapak Syafarudin, SH.M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum UMA
2. Bapak Suhatrizal, SH. selaku Pembantu Dekan I Fakultas Hukum UMA.



3. Bapak H. Abdul Muis, S.H.M.H. selaku Ketua Jurusan Hukum Pidana dan selaku Pembimbing penulis untuk menyelesaikan skripsi ini dari awal sampai akhir.
4. Bapak H. Ghulam Muhammad, S.H.M.H. selaku Pembimbing penulis yang banyak memberikan saran dan masukan dalam penulisan skripsi ini.
5. Bapak Kepala Kantor Direktorat Pajak Bumi dan Bangunan dan para staff yang membantu penulis dalam memberikan masukan dan memberikan data sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini.
6. Kedua orang tua dan segenap seluruh keluarga yang juga turut memberikan masukan moril maupun materil sehingga penulis dapat mencapai gelar Sarjana Hukum.
7. Istri dan anak-anak saya yang memberikan motivasi dan masukan-masukan kepada saya.
8. Kepada seluruh Dosen dan 'para staff' pada Fakultas Hukum UMA yang turut serta memberikan masukan dan saran dalam penulisan skripsi ini.
9. Kepada seluruh rekan-rekan yang tidak bisan penulis sebutkan.

Medan, Juli 2006.

**PENULIS**

## DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI .....	ii
BAB I : PENDAHULUAN .....	1
A. Penegasan dan Pengertian Judul.....	3
B. Alasan Pemilihan Judul.....	4
C. Permasalahan.....	5
D. Hipotesa.....	6
E. Tujuan Pembahasan.....	6
F. Metode Penulisan.....	7
G. Sistematika Penulisan.....	8
BAB II : HUTANG PAJAK BUMI DAN BANGUNAN MENURUT HUKUM PAJAK.....	10
A. Bagaimana Hubungan Pajak Bumi dan Bangunan Dengan Hukum Perdata.....	10
B. Hutang Pajak Bumi dan Bangunan di Tinjau Dari Sudut Perikatan.....	14
C. Timbulnya Hutang Pajak Bumi dan Bangunan Karena Kelahiran dan Karena Kematian .....	17
D. Hubungan Hak dan Kewajiban Pajak Dengan Hutang Pajak Bumi dan Bangunan .....	19
E. Bagaimana Hubungan Panitia Urusan Piutang Lelang Negara (PUPLN) dengan Pajak Bumi dan Bangunan.....	23

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/7/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

BAB III. NILAI OBJEK PAJAK .....	25
A. Pengertian Nilai Objek Pajak .....	25
B. Bagaimana tata cara Penentuan Nilai Objek Pajak .....	26
C. Teori-Teori Hukum Pajak .....	28
D. Bagaimana Hubungan Nilai Objek Pajak Dengan Hutang Pajak Bumi dan Bangunan .....	31
BAB IV PENENTUAN NILAI OBJEK PAJAK DAN MASALAH YANG DI TIMBULKAN TERHADAP HAK DAN KEWAJIBAN WAJIB PAJAK .....	33
A. Analisa Tentang Penentuan Nilai Objek Pajak Di Tinjau Dari Sudut Yuridis .....	36
B. Akibat Hukum Dari Penentuan Nilai Objek Pajak Terhadap Status Nilai Ekonomi Objek Pajak .....	38
C. Akibat Hukum Dari Penentuan Nilai Objek Pajak Terhadap Hak dan Kewajiban Wajib Pajak .....	41
D. Bagaimana solusinya apabila si wajib pajak mengajukan keberatan terhadap hutang pajak .....	42
E. Apa tindakan kreditur (fiskus) terhadap debitur (wajib pajak) apabila lalai dalam memenuhi kewajibannya .....	43
BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN .....	59
Kesimpulan.....	59
A. Orang Bijak Wajib Pajak .....	59
B. Saran-saran .....	60



## BAB I

### PENDAHULUAN

Di dalam kehidupan setiap masyarakat, dimana ada hubungan antara manusia dengan manusia, selalu ada peraturan yang mengatur dan mengikuti yakni hukum. Hukum mengatur tentang hak dan kewajiban manusia. Hak untuk memperoleh gaji/upah dari pekerjaan membawa kewajiban untuk menghasilkan dan/atau untuk bekerja hal ini sesuai dengan pasal 1602 KUH Perdata yang menyebutkan “ Si majikan diwajibkan untuk membayar upah kepada buruh pada waktu yang telah ditentukan”, ini dapat diartikan bahwa si buruh berhak untuk meminta kepada majikan upah/gaji atas pekerjaannya dan si majikan harus memberikan upah kepada buruh terhadap hasil dari pekerjaannya.

Demikian juga dengan pajak. Hak untuk mencari dan memperoleh penghasilan sebanyak-banyaknya membawa kewajiban untuk menyerahkan sebahagian kepada negara dalam bentuk pajak guna membantu negara dalam meningkatkan kesejahteraan umum. Begitu pula hak untuk memperoleh dan memiliki gedung, mobil dan barang lain membawa kewajiban untuk menyumbang kepada negara. Pembayaran pajak oleh wajib pajak kepada negara, karena negara berusaha untuk dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat yang dinikmati oleh warga negara dengan memungut pajak misalnya pajak pendapatan, kekayaan, perijinan penyerahan, pemindahan hak karena warisan, yang semuanya ini dasar dari kemungkinan pemungutannya atas kejadian-kejadian dan keadaan-keadaan



maupun perbuatan-perbuatan hukum yang bergerak tidak terlepas dari lingkungan hukum perdata seperti “Hibah” yang diatur dalam pasal 1666 KUH Perdata.<sup>1</sup>

Dalam rangka pelaksanaan Undang-undang Pokok Agraria (UU No.5 Tahun 1960) setiap harta yang tidak bergerak, baik tanah maupun bangunan ditentukan hak-haknya. Penguasaan pokok benda tetap wajib mendaftarkan pajak haknya atas tanah dan bangunan dengan mengisi Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) dan mengirimkan ke kantor Inspeksi Pajak Bumi dan Bangunan tempat letak objek yang kena pajak.

Wajib pajak yang data-datanya sudah ada dan terdaftar di kantor Inspeksi Pajak Iuran Pendapatan Daerah (IPEDA) tidak diwajibkan untuk mengisi Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP).

Penjelasan pasal 9 ayat (1) Undang-undang No.12 tahun 1994 menyatakan bahwa wajib pajak yang pernah dikenakan Iuran Pendapatan Daerah (IPEDA) tidak wajib mendaftarkan objek pajaknya, kecuali wajib pajak tersebut mendapat surat berupa Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) oleh Direktur Jenderal Pajak maka ia wajib mengisi dan mengembalikannya kepada Direktorat Jenderal Pajak.

Tata cara pembayaran pajak dan penagihan sebagaimana dimaksud dalam pada 11 ayat (1) sampai dengan ayat (5) Keputusan Menteri Keuangan No.1005/KMK.04/1985, tanggal 28 Desember 1985 dan Keputusan Menteri Keuangan No.346/KMK.01/1985. Pajak Bumi dan Bangunan di bayar ke kantor Pos dan Giro setempat atau ke Cabang Bank Pemerintah setempat yang menerima setoran atas pajak dimaksud.

<sup>1</sup> R. Santoso Broto Dihadjo, SH. Pengantar Ilmu Hukum Pajak. Edisi ketiga. Penerbit PT.Eresco Bandung, 1993. hal 11.

Lazimnya jika wajib pajak melakukan kewajiban membayar pajak tepat pada waktunya, maka tidak dilakukan penagihan oleh Kantor Inpeksi Pajak yang bersangkutan. Penagihan baru dilaksanakan oleh Kantor Inpeksi Pajak apabila si wajib pajak tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar hutang pajak yang sudah jatuh tempo, atau terlambat membayar pajak, sehingga dikenakan sanksi administrasi. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), Surat Keterangan Pajak (SKP) dan Surat Tagihan Pajak (STP) merupakan dasar untuk penagihan pajak. Surat Tagihan Pajak ini harus dibayar dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak diterima Surat Tagihan Pajak (STP) oleh wajib pajak.

#### **A. PENGERTIAN DAN PENEGASAN JUDUL.**

Setiap karya ilmiah selalu diberi judul. Judul suatu karya tulis dapat diambil dari kejadian ataupun objek-objek dari penelitian dan dapat juga mengambil suatu judul karya ilmiah dari kejadian-kejadian di tengah-tengah masyarakat.

Judul dapat juga berfungsi sebagai topik pembahasan penulisan sekaligus dan judul suatu tulisan dapat dikatakan gambaran yang menyeluruh dari karya tulis ini.

Adapun Judul Skripsi ini adalah *Tinjauan Hukum Perdata Dengan Penentuan Nilai Objek Dalam Kaitannya Yang Ditentukan Oleh Pajak Bumi Dan Bangunan* merupakan judul penulisan yang diajukan didalam memenuhi dan melengkapi persyaratan dalam mencapai gelar Sarjana Hukum. Sebelum Penulis menguraikan hal-hal yang berkaitan dengan materi skripsi, ada baiknya terlebih dahulu penulis memberikan



pengertian tentang “ masalah “ yaitu sebagai sesuatu yang harus dipecahkan atau dengan perkataan lain sebagai sesuatu yang memerlukan jalan keluar <sup>2</sup>.

Sesuai dengan judul tersebut di atas, titik berat permasalahan ataupun pokok permasalahan tertuju kepada masalah “penentuan” Nilai Objek Pajak dalam hubungannya dengan hutang Pajak Bumi dan Bangunan yang timbul karena Undang-undang, dengan sendirinya menimbulkan pula hak dan kewajiban bagi wajib pajak dalam kedudukannya sebagai penanggung hutang pajak atau pembayar pajak.

Adapun pengertian dari Hutang Pajak Bumi dan Bangunan adalah perkataan yang terjadi karena undang-undang yang mewajibkan subjek pajak (orang atau badan hukum yang memenuhi syarat (tasbestand) yang ditentukan dalam undang-undang), membayar Pajak Bumi dan Bangunan (dalam jumlah tertentu) kepada Negara/Pemerintah.<sup>3</sup>

## **B. ALASAN PEMILIHAN JUDUL**

Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu sumber devisa negara dari sektor pajak yang telah memenuhi syarat juridis formil konstitusional sebagaimana dimaksud dalam pasal 23 ayat (2) Undang-undang Dasar 1945 yang berbunyi :

“ Segala pajak untuk keperluan negara berdasarkan undang-undang”.

Namun keabsahan suatu undang-undang belumlah menjamin sepenuhnya kelancaran dalam pelaksanaannya dimana hal ini terlihat dalam realita pelaksanaan Undang-

<sup>2</sup> Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Cetakan ke IX, Balai Pustaka Jakarta, 1997, hal 402

<sup>3</sup> H. Buhari, SH.MS, Penghantar Hukum Pajak, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993, hal 84.

undang No. 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, masih ada permasalahan yang timbul apabila kita telusuri sumbernya adalah dari pihak fiskus selaku pelaksana undang-undang maupun yang timbul dari pihak wajib pajak selaku penanggung hutang Pajak Bumi dan Bangunan.

Inti yang cukup mendasar dari permasalahan yang timbul tersebut adalah bahwa pihak fiskus selaku pelaksana undang-undang selalu merasa benar dalam tindakannya menerapkan undang-undang, sedangkan dilain pihak masyarakat Wajib Pajak sering merasa dirugikan dan dilanggar haknya oleh pihak fiskus dalam hal penentuan besarnya hutang pajak wajib pajak.

Permasalahan tersebut sebenarnya tidak perlu terjadi jika kedua belah pihak baik pihak fiskus selaku pelaksana undang-undang maupun si wajib pajak yang dilindungi hukum masing-masing mengetahui, sadar dan mengerti akan hak dan kewajibannya.

Justru oleh karena itu, Nilai Objek Pajak yang menjadi dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan, yang besarnya ditetapkan oleh Menteri Keuangan, menjadi topik permasalahan yang dibahas pada skripsi ini, sebab dari sinilah awal permasalahan yang timbul.

### **C. PERMASALAHAN.**

Berdasarkan uraian-uraian sebagaimana tersebut diatas, penulis mengemukakan permasalahan sebagai berikut:



1. Apakah tata cara penentuan Nilai Objek Pajak yang berlaku sekarang ini telah sesuai dengan ketentuan Undang-undang No.12 tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.
2. Dalam hal Wajib Pajak merasa bahwa penentuan besarnya hutang pajak bumi yang dikenakan terhadapnya tidak sesuai, apakah Wajib Pajak yang bersangkutan berhak meminta keberatan kembali penentuan besarnya hutang pajak dan bagaimana caranya.

#### **D. HIPOTESA.**

Berdasarkan permasalahan tersebut diatas penulis mengemukakan hipotesa sebagai berikut:

1. Nilai Objek Pajak yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan, penentuannya melalui tata cara dari prosedur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Wajib Pajak yang mempunyai hak untuk meminta peninjauan kembali atas penentuan besar hutang pajaknya melalui upaya hukum sebagaimana yang telah ditentukan dalam ketentuan Undang-Undang No.12 tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

hukum pajak.

#### **E. TUJUAN PEMBAHASAN.**

Adapun tujuan penulis melakukan pembahasan dapat berguna sebagai :

1. Sebagai sumbangsih pikiran Penulis bagi Ilmu Pengetahuan Hukum Umum dan Hukum Perdata khususnya.
2. Memberikan masukan dan informasi kepada masyarakat terhadap “ Tinjauan Hukum Perdata dengan Penentuan Nilai Objek Pajak Dalam Kaitannya Yang Ditentukan Oleh Pajak Bumi dan Bangunan.
3. Dan diharapkan dapat menambah wawasan dan Ilmu Pengetahuan bagi Mahasiswa Universitas Medan Area.
4. Merupakan sumbangan pemikiran penulis yang diharapkan dapat bermanfaat baik bagi kalangan masyarakat pada umumnya dan terhadap bangsa dan negara pada khususnya.

## F. METODE PENULISAN.

Dalam menyusun skripsi ini penulis akan berupaya dengan segenap segala kemampuan yang ada untuk dapat mencapai hasil yang maksimal sehingga tujuan yang dimaksudkan akan dapat tercapai.

Untuk mendapatkan data yang baik serta dapat mendukung penulisan skripsi ini, penulis mengadakan penelitian :

- a). Penelitian Lapangan (Field Research) yaitu penelitian mengumpulkan data, mengadakan wawancara dan dengan mengadakan penelitian langsung di Kantor Pajak Bumi dan Bangunan di Jalan Diponegoro Medan untuk mengetahui permasalahan yang ada.
- b). Penelitian Kepustakaan (library Research) yaitu penelitian yang dilaksanakan yang dilaksanakan dengan mempelajari buku-buku yang erat hubungannya dengan masalah yang dibahas.



## G. SISTEMATIKA PENULISAN.

Untuk membatasi agar penulisan skripsi ini tidak menyimpang dari sarasanya, maka penulisan skripsi ini penulis membuat sistematika yang menguraikan tentang materi-materi yang menurut pembagian atau susunan dalam beberapa bab yang dalam setiap babnya dibagi atas beberapa sub bab guna untuk memudahkan penguraianya. Secara keseluruhannya, skripsi ini penulis membagi dalam 5 (lima) bab yaitu :

**BAB I** Merupakan pendahuluan yang dalam bab ini penulis mencoba mengemukakan dasar-dasar pemikiran penulis menyangkut keseluruhan isi tulisan ini dari alasan pemilihan judul, penegasan dan pengertian judul, permasalahan, hipotesa, tujuan dari pembahasan, metode penelitian dan sistematika penulisan

**BAB II** Alasan yang merupakan tinjauan pustaka yang berisikan beberapa materi yang berhubungan dengan judul skripsi ini yaitu : Penentuan Nilai Objek Pajak Dalam Hubungannya Dengan Penetapan Bersyarat Besarnya Jumlah Pajak Bumi dan Bangunan dan hubungan Pajak Bumi dan Bangunan dengan Hukum Perdata, dan hutang Pajak Bumi dan Bangunan ditinjau dari sudut perikatan. Dan juga diuraikan tentang timbulnya hutang Pajak Bumi dan Bangunan serta hubungan hak dan kewajiban wajib pajak dengan hutang Pajak Bumi dan Bangunan.

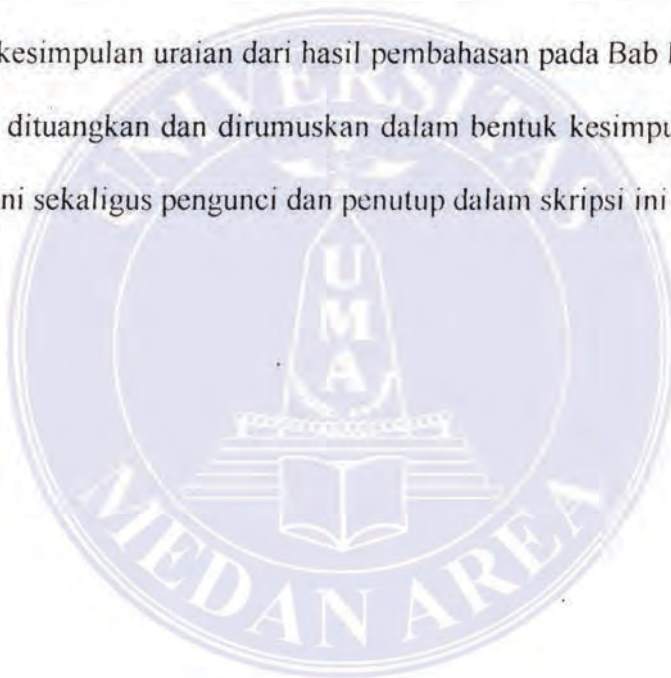
**BAB III** Merupakan gambaran umum penulis dalam menguraikan tentang pengertian Nilai Objek Pajak, serta tata cara penentuannya berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dan penguraian tentang hubungan

Nilai Objek Pajak dengan hutang pajak yang harus dipenuhi oleh wajib pajak.

Penentuan Nilai Objek Pajak dan masalah yang ditumbu/kannya terhadap hak dan kewajiban Wajib Pajak.

BAB IV Dalam bab ini penulis mencoba memberikan analisa tentang penentuan Nilai Objek Pajak ditinjau dari sudut juridis serta akibat hukumnya baik terhadap status nilai ekonomi objek pajak maupun terhadap hak dan kewajiban wajib pajak.

BAB V Merupakan kesimpulan uraian dari hasil pembahasan pada Bab I, II, III, IV dan Bab V yang dituangkan dan dirumuskan dalam bentuk kesimpulan dan saran-saran,. Bab ini sekaligus pengunci dan penutup dalam skripsi ini





## BAB II

### HUTANG PAJAK BUMI DAN BANGUNAN MENURUT HUKUM PAJAK

#### A. Hubungan Pajak Bumi dan Bangunan Dengan Hukum Perdata.

Baik Undang-undang No.12 tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan beserta penjelasannya maupun peraturan perundang-undangan dibawahnya seperti Peraturan Pemerintah, Surat Keputusan Menteri Keuangan, Surat Keputusan Jenderal Pajak.

Namun demikian, dalam usaha guna untuk memberikan tentang Pajak Bumi dan Bangunan, penulis mengemukakan terlebih dahulu defenisi Pajak dari seorang Sarjana yakni Prof. S.I. Djajadiningrat sebagai berikut:

*Pajak merupakan suatu kewajiban menyerahkan sebagian dari pada kekayaan kepada negara disebabkan suatu keadaan, kejadian dan perbuatan yang memberikan kedudukan tertentu, tetapi bukan karena hukuman, menurut peraturan-peraturan yang ditetapkan pemerintah serta dapat dipaksakan, tetapi tidak ada timbal balik dari negara secara langsung untuk memelihara kesejahteraan umum<sup>4</sup>.*

Undang-undang No.6 tahun 1983 tentang ketentuan umum dan tata cara Perpajakan dalam konsideran antara lain menyebutkan sebagai berikut:

*Bahwa Negara Republik Indonesia adalah Negara Hukum berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945 yang menjunjung tinggi hak dan kewajiban warga negara, oleh karena itu menempatkan perpajakan sebagai salah satu perwujudan kewajiban negara bagi warganya yang merupakan sarana peran serta dalam pembiayaan negara dan pembangunan nasional.*

Bahwa dapat kita lihat dalam konsideran Undang-undang No.12 tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan dalam hal menimbang butir a yang menyatakan :

4. Drs. S. Munawir, Pokok-Pokok Perpajakan, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1991, hal 3

*Bahwa perpajakan merupakan salah satu sumber penerimaan negara yang sangat penting artinya bagi pelaksanaan dan peningkatan pembangunan nasional sebagai pengamalan Pancasila yang bertujuan untuk meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat, dan oleh karena itu perlu dikelola dengan meningkatkan peran serta masyarakat sesuai dengan kemampuannya.*

Dan selanjutnya pada butir b menyatakan :

*Bahwa Pajak Bumi dan Bangunan memberikan keuntungan dan atau kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang atau badan yang mempunyai suatu hak atasnya atau memperoleh manfaat dari padanya dan oleh karena itu wajar apabila mereka diwajibkan memberikan sebahagian dari maanfaat atau kenikmatan yang diperolehnya kepada negara melalui pajak.*

Didalam penjelasan atas Undang-undang No. 12 tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan pada bagian 1 (satu) umum, pada alenia 12 ditegaskan bahwa hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan diarahkan kepada tujuan untuk kepentingan masyarakat di daerah yang bersangkutan, maka sebahagian besar hasil penerimaan pajak diserahkan kepada Pemerintah Daerah.

Dari beberapa uraian tersebut diatas-maka sampailah penulis kepada kesimpulan tentang apa yang menjadi pengertian Pajak Bumi dan Bangunan yaitu :

*Pajak Bumi dan Bangunan adalah peran serta yang diwajibkan oleh negara kepada orang atau badan hukum yang secara nyata mempunyai suatu hak dan atau memperoleh manfaat atas bumi dan atau memiliki, menguasai, memperoleh manfaat yang diterimanya dari Bumi dan Bangunan tersebut (dalam bentuk uang) kepada negara, menurut peraturan perundang-undangan yang ditetapkan oleh pemerintah serta dapat dipaksakan tanpa mendapat jasa timbal balik dari negara secara langsung, yang kegunaannya adalah untuk membiayai pembangunan di daerah tersebut.<sup>5</sup>*

Bahwa bagaimana pula kaitannya dengan Pajak Bumi dan Bangunan dengan Hukum Perdata. Sebagaimana telah kita ketahui bersama bahwa hukum menurut isinya dapat dibagi menjadi 2 (dua) yaitu :

<sup>5</sup> E. Utrecht, Pengantar Dalam Hukum Indonesia, Cetakan IX, 1966, Jakarta, hal 50 dan 58.



1. Hukum Publik
2. Hukum Privat.

Pembagian ini berasal dari hukum Romawi (Romawien *Serechwetenschap*) dan belum di kenal dalam ilmu hukum Eropa Barat pada waktu sebelum resepsi hukum Romawi. Dan tentang sifat dan pembagian hukum kedalam 2 (dua) golongan tersebut diatas sampai sekarang masih diperdebatkan. Akan tetapi oleh karena tradisi sudah nyata dalam praktek, maka pembagian hukum terhadap 2 (dua) golongan itu tetap diikuti sampai dengan sekarang.<sup>6</sup>

Bahwa Pajak Bumi dan Bangunan adalah merupakan bagian dari hukum pajak, sedangkan hukum pajak adalah merupakan bagian dari hukum publik. Kedudukan atau hubungan hukum pajak dengan hukum lainnya dapat penulis gambarkan sebagai berikut :



<sup>6</sup> Drs. S. Munawir, Op Cit, hal 13

Kemudian mengenai kaitan antara hukum pajak dengan hukum perdata dapat kita

kemukakan pendapat R. Santoso Brotodiharjo, SH. dalam bukunya Pengantar Ilmu Hukum

Pajak yang intinya adalah sebagai berikut:

*kebanyakan hukum pajak mencari dasar kemungkinan pemungutannya batas kejadian-kejadian, keadaan-keadaan dan perbuatan-perbuatan hukum yang bergerak dalam perbuatan hukum perdata, seperti: Pendapataan, kekayaan, perjanjian penyerahan, pemindahan hak karena warisan dan sebagainya. Setengah sarjana mengatakan bahwa bukan itulah yang menyebabkan timbulnya hubungan yang erat antara hukum pajak dengan hukum perdata, melainkan karena suatu ajaran seperti yang dikemukakan oleh Prof. Mr. Paul Scholten semasa hidupnya selaku guru besar pada Universitas Amsterdam, dalam bukunya : *Burgelijk Recht, " Algemeen Deel )* bahwa hukum perdata harus dipandang sebagai hukum umum yang meliputi segala-galanya kecuali jika hukum publik telah menetapkan peraturan yang menyimpan daripadanya. Dalam bukunya "*Het Belastingrecht van Indonesian "* Prof. Mr. W.F. Prin (bekas guru besar pada Universitas Indonesia dalam Ilmu Hukum Pajak) mengatakan bahwa hubungan erat ini adalah sangat mungkin sekali timbul karena banyak dipergunakannya istilah-istilah hukum perdata dalam perundang-undangan pajak, walaupun sebagai prinsip harus dipegang teguh, bahwa pengertian-pengertian yang dianut oleh hukum perdata tidak selalu di anut oleh hukum pajak.*

*... Hubungan erat dengan hukum perdata dapat pula disebabkan bahwa bilamana diperlukan suatu kupasan mengenai persoalan yang tidak dijelaskan dalam undang-undangnya, dalam hal demikian sering sekali harus dipertimbangkan masak-masak, interpretasi yang manakah harus dipergunakannya, yang yuridis atau yang menurut kenyataannya (ekonomis).<sup>7</sup>*

Pajak Bumi dan Bangunan yang menjadi sasaran ataupun objeknya adalah bumi dan bangunan yang merupakan benda tidak bergerak yang juga merupakan objek dari hukum perdata sekarang hukum agraria, demikian juga mengenai subjeknya, baik Pajak Bumi dan Bangunan maupun Hukum Perdata menempatkan orang dan badan hukum sebagai subjeknya.

<sup>7</sup> R. Santoso Brotodiharjo, SH. Pengantar Ilmu Hukum Pajak, PT Erasco, Jakarta, Bandung, Cetakan XI. 1992. hal 10-11



Selanjutnya banyak perbuatan-perbuatan hukum di dalam hukum perdata yang dipakai dalam Pajak Bumi dan Bangunan yang antara lain terhadap pemakaian Surat Kuasa didalam pengisian SPOP (Surat Pemberitahuan Objek Pajak), masalah konpenasasi hutang Pajak Bumi dan Bangunan dan juga mengenai siapa yang menjadi objek wajib pajak dalam hal sewa menyewa tanah dan bangunan. Hal tersebut diatas, kesemuannya memerlukan interpretasi dari hukum perdata.

## **B. Hukum Pajak Bumi dan Bangunan Ditinjau Dari Sudut Perikatan.**

Marhainis Abdul Hay, SH. dalam bukunya berjudul Dasar-dasar Hukum Pajak mengemukakan bahwa :

*Hukum pajak menyangkut hukum perdata adalah karena pihak wajib pajak yang belum membayar atau melunasi pajaknya maka ia berhutang kepada negara. Dalam hal ini negara sebagai orang (person) dalam bentuk badan hukum (recht person) menjadi pihak piutang (kreditur) menagih hutang kepada pihak wajib pajak sebagai orang yang berhutang (debitur).<sup>8</sup>*

Menurut pengertian hukum perdata, hutang merupakan suatu perikatan yang mengandung kewajiban untuk melaksanakan sesuatu (prestasi) atau tidak melakukan sesuatu yang menjadi hak pihak lawan. Yang berarti bila pihak yang wajib melakukan sesuatu prestasi atau jika pihak yang wajib tidak melakukan sesuatu prestasi maka timbullah wanprestasi dan dalam hal ini yang dirugikan dapat melakukan penuntutan kepada pihak yang wanprestasi di Pengadilan untuk dapat memenuhi kewajibannya..

<sup>8</sup> Merchainis Abdul Hay, SH. Dasar-dasar Hukum Pajak, Badan Penerbit Unit Penerbitan Yayasan Pembinaan Keluarga UPN Veteran Jakarta Tahun, 1987, hal 37

Prof. DR.H. Rochmat Soemitro, SH. dalam bukunya Azas dan Dasar Perpajakan II

mengemukakan bahwa :

*Pengertian hutang dalam hukum perdata mempunyai arti luas dan sempit. Hutang dalam arti sempit adalah perikatan sebagai akibat perjanjian khusus yang disebut hutang piutang (bijzondere overeenkomst, benoem de overeenkomst) yang mewajibkan debitur untuk membayar sejumlah uang yang telah dipinjamnya dari kreditur. Hutang dalam arti luas adalah segala sesuatu yang harus dilakukan oleh yang berkewajiban sebagai konsekuensi perikatan, seperti penyerahan barang, membuat lukisan, melakukan perbuatan tertentu, membayar harga barang dan seterusnya.<sup>9</sup>*

Apabila jika dipandang dari sudut pengertian hutang sebagaimana telah diuraikan diatas, maka pajak termasuk dalam golongan hukum dalam arti sempit, karena kewajiban wajib pajak (debitur) untuk membayar sesuatu jumlah uang kepada negara (kreditur). Namun harus diingat bahwa hutang pajak adalah hutang yang timbul secara khusus, jadi tidak seperti dalam hukum perdata dimana kreditur bebas memilih siapa yang menjadi debiturnya. Disini negara sebagai kreditur terikat dan tidak bebas memilih debiturnya, disebabkan hutang pajak timbul karena undang-undang.

Oleh karena itu walaupun menurut pasal 1233 KUH Perdata disebutkan bahwa perikatan itu timbul karena undang-undang maupun karena perjanjian, dan hutang pajak sebagaimana diuraikan diatas juga tergolong perikatan, akan tetapi ketentuan perdata itu tidak sepenuhnya untuk hutang pajak. Hal ini disebabkan karena kedudukan para pihak dalam perikatan yang berbentuk hutang pajak, dimana kedudukan debitur sebagai wajib

<sup>9</sup> Prof.Dr.H. Rochmat Soemitro, SH. Azas dan Dasar Perpajakan 2, PT Erasco Bandung, 1991, hal 1.



pajak dan kedudukan kreditur sebagai penerima pembayaran pajak di atur dalam hukum publik.

Dari uraian diatas maka dapat kita ketahui bahwa hutang Pajak Bumi dan Bangunan merupakan perikatan (*verbinten*) yang terjadi karena perjanjian (*overeenkomst*) yang tercipta karena adanya perundang-undangan yang secara formal dalam bentuk undang-undang.

Terjadinya perjanjian karena didasarkan pada alasan sebagai berikut:

1. Terdapat konsensual dalam hukum perjanjian yang terjadi dalam 2 (dua) kemungkinan yaitu:
  - a. Pada saat terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak apabila dinyatakan secara tegas dalam perjanjian.
  - b. Pernyataan sebelah menyebelah bertemu apabila dinyatakan oleh salah satu pihak.Jadi hutang Pajak Bumi dan Bangunan antara wajib pajak dan negara adalah merupakan perjanjian seperti yang terjadi dalam hukum perikatan (*verbinten*) yang terdapat konsensual karena pernyataan sepihak bertemu. Dalam hal ini pernyataan sepihak itu dinyatakan oleh negara, sedangkan wajib pajak menyetujui hal itu dengan membayar atau membantah dengan meminta keringanan dan lain-lainnya.
2. Berdasarkan teori perjanjian sosial yang dikemukakan oleh Jean Jaques Rousseau bahwa didalam masyarakat anggota-anggota membuat peraturan sebagai peraturan perjanjian yang ditaati oleh anggota masyarakat itu. Atau dengan kata lain didalam masyarakat itu orang-orang membuat hukum yang berlaku bagi diri mereka sebagai perjanjian. Jadi hukum pajak yang dibuat oleh DPR melalui wakil-wakilnya dibadan

perwakilan terlihat secara fiksi bahwa rakyat sendiri yang membuat perjanjian dengan negara bahwa ia membayar pajak untuk digunakan bagi kesejahteraan.

### C. Timbulnya Hutang Pajak Bumi dan Bangunan karena Kelahiran dan karena Kematian.

Didalam Ilmu Hukum Pajak ada 2 (dua) teori tentang timbulnya hutang pajak, yakni

1. Ajaran materil, dimana hutang pajak timbul dengan sendirinya karena pada saat yang ditentukan oleh undang-undang sekaligus dipenuhi syarat subjek dan syarat objek yang timbul dengan sendirinya artinya adalah bahwa untuk timbulnya hutang pajak itu tidak diperlukan campur tangan atau perbuatan dari pejabat pajak.<sup>10</sup>
2. Ajaran formal, dimana hutang pajak itu timbul karena undang-undang, pada saat dikeluarkannya Surat Ketetapan Pajak oleh Direktorat Jenderal Pajak. Jadi sepanjang belum ada surat ketetapan pajak belum ada hutang pajak terhadap wajib pajak, walaupun syarat subjek dan syarat objek pajak telah terpenuhi.<sup>11</sup>

Timbulnya hutang Pajak Bumi dan Bangunan pada dasarnya mengikuti ajaran formal dengan memperhatikan ajaran materil. Hutang Pajak Bumi dan Bangunan timbul setelah dikeluarkannya Surat Pembertahuan Pajak Terhutang (SPPT) dan/atau Surat Ketetapan Pajak (SKP) oleh Direktorat Jenderal Pajak (dalam hal ini kantor inspeksi Pajak Bumi dan Bangunan). Kemudian mengenai saat yang menentukan pajak terhutang adalah menurut keadaan objek pajak pada tanggal 1 Januari setiap tahunnya.

<sup>10</sup> Ibid, hal 2-3

<sup>11</sup> Ibid.



Selanjutnya didalam praktek, terhadap hutang Pajak Bumi dan Bangunan dapat dikenakan ketetapan yang berlaku surut, yaitu penetapan hutang pajak dilakukan pada tahun yang berjalan, tetapi berlaku surut sejak tahun sebelumnya. Hal ini dapat terjadi dalam seorang wajib pajak baik terhadap perseorangan maupun terhadap badan hukumnya dengan mendaftarkan sendiri objek pajaknya dengan mengisi Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP), maupun karena telah didaftarkan oleh Petugas Pajak secara langsung di lapangan pada tahun pajak berjalan, ternyata bahwa terhadap objek pajak yang bersangkutan belum pernah dikenakan pajak.

Padahal atas objek dan subjek pajak tersebut telah memenuhi syarat untuk dikenakan pajak, baik untuk tahun berjalan maupun tahun-tahun pajak sebelumnya.

Dalam hal sedemikian, maka dapat diterbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) yang berlaku surut, dimana untuk tiap-tiap tahun pajak dibuatkan SPPT-nya sendiri-sendiri dengan memakai tanggal penetapan tahun berjalan. Adapun mengenai perhitungannya tetapi memakai ketentuan yang berlaku serta tidak dikenakan denda.

Dengan berlakunya Undang-undang Pajak Nasional, maka jelas yang dianut oleh ajaran materil tentang timbulnya hutang pajak. Hal ini jelas kita lihat dalam Undang-undang No. 6 Tahun 1993 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan pada pasal 12 yang menegaskan “ bahwa setiap wajib pajak yang terhutang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan dengan tidak menggantungkan pada adanya Surat Ketetapan Pajak (SKP).

#### a. **Timbulnya Hutang Pajak karena kelahiran**

Bahwa hutang pajak terhadap anak yang baru lahir akan menjadi tanggung jawab orang tuanya, karena anak yang baru lahir tidak terbebani dengan hutang pajak dan belum dianggap mampu dalam bertindak dalam melakukan perbuatan hukum karena masih dibawah umur dan dalam pengawasan orang tuanya.

**b. Timbulnya Hutang Pajak karena Kematian.**

Bahwa timbulnya hutang pajak bagi si wajib pajak yang telah meninggal dunia akan beralih kepada para ahli warisnya karena para ahli waris termasuk kedalam golongan-golongan dan sebagai pengganti dalam hak seseorang yang harus bertanggung jawab terhadap hutang-hutang pewaris yang telah meninggal dunia yang timbul pada permulaan tahun pajak.

**D. Hubungan Hak dan Kewajiban Wajib Pajak Dengan Hutang Pajak Bumi dan Bangunan .**

Pasal 4 ayat (1) Undang-undang No.12 Tahun 1994 menentukan bahwa subjek Pajak Bumi dan Bangunan adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas Bumi dan/atau Bangunan yang memperoleh manfaat atas bumi untuk memiliki atau menguasai serta memperoleh manfaat atas bangunan. Sedangkan pasal 4 ayat (1) yang dikenakan kewajiban membayar pajak yang telah menjadi wajib pajak menurut undang-undang ini.

Hal ini mengandung pengertian bahwa tidak semua subjek pajak menjadi wajib pajak terhadap Pajak Bumi dan Bangunan dan terhadap subjek pajak yang menjadi wajib



pajak diwajibkan untuk memenuhi hutang Pajak Bumi dan Bangunan yang dibebankan terhadap wajib pajak.

Masyarakat wajib pajak diibaratkan sebagai pembeli dan perlu dilayani sebaik mungkin, dibantu dan diberi informasi agar ia sadar akan kewajibannya. Ia perlu diberitahu untuk apa dan manfaat apa yang diperoleh dari pajak-pajak yang ia bayar. Seorang negarawan Inggris pernah berkata “ To tax and to please, no more than to love an to be wise is not given man “ Pajak semestinya dipungut dengan menyenangkan hati wajib pajak. Kemudian wajib pajak tahu betul kalau orang lain seperti ia juga membayar pajak.<sup>12</sup>

Faktor lain yang dapat membantu tercapainya iklim perpajakan adalah bahwa pemungutan pajak hasilnya dapat meningkatkan/memperbaiki tingkat kesetahaeraan masyarakat luas sehingga pemungutan pajak itu tidak dirasakan sebagai penghisapan belaka.

Sebagaimana tersebut diatas bahwa hutang pajak adalah perikatan yang timbul karena undang-undang menyebabkan timbulnya hak dan kewajiban atas negara sebagai kreditur maupun atas orang atau badan hukum selaku wajib pajak sebagai debitur. Orang dan badan hukum adalah subjek hukum yang oleh hukum diberi hukum sebagai pendukung hak. Dengan timbulnya pajak maka timbullah hubungan hukum antara negara di satu pihak dengan pihak warganya selaku wajib pajak di lain pihak.

Tentang suatu hubungan hukum E. Utrecht berpendapat sebagai berikut:

<sup>12</sup> H. Bohari, SH,MS.Op.Cit.hal 108

*Setiap hubungan hukum mempunyai dua segi yaitu Kekuasaan wewenang (bevoegheid dengan tantangan yakni kewajiban (licht). Kekuasaan ini yang oleh hukum diberikan kepada seseorang atau suatu badan hukum karena hubungan hukumnya dengan orang lain (badan hukum) yang biasanya di beri nama hak. Jadi hukum sebagai peraturan-peraturan yang mengatur hubungan sosial, memberi kepada seseorang agar berbuat sesuatu atau menuntut sesuatu. Tantangan dari hak seseorang atau badan hukum agar berbuat sesuatu atau menuntut sesuatu adalah kewajiban orang lain atau badan hukum agar ia tunduk pada hak itu atau berbuat sesuatu yang diwajibkan oleh hak itu.<sup>13</sup>*

Bahwa sehubungan dengan uraian tersebut diatas, dan dengan timbulnya hutang Pajak Bumi dan Bangunan, maka terjadi suatu hubungan hukum antara wajib pajak disatu pihak dengan negara di pihak lain. Dengan adanya hubungan hukum tersebut, maka timbulah hak dan kewajiban wajib pajak disatu pihak dan hak dan serta kewajiban negara dipihak lain.

Adapun hak dari wajib pajak sehubungan dengan hutang Pajak Bumi dan Bangunan antara lain yaitu:

1. Wajib Pajak berhak mengajukan peninjauan kembali atas ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan apabila ketetapan tersebut tidak benar.
2. Wajib Pajak dapat mengajukan keringanan atas pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan apabila dirasakan hutang pajak tersebut tidak sebanding dengan kemampuan ekonominya.
3. Wajib Pajak berhak mendapatkan restitusi atau kompensasi atas kelebihan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan.

<sup>13</sup> E. Utrecht, Op Cit, hal 220-221



Sedangkan kewajiban dari wajib pajak sehubungan dengan hutang Pajak Bumi dan Bangunan antara lain :

1. Wajib Pajak berkewajiban memenuhi atau melunasi hutang pajak yang dibebankan kepadanya tepat pada waktunya.
2. Wajib Pajak berkewajiban memenuhi persyaratan yang diperlukan sehubungan dengan permohonan peninjauan kembali atas ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan, permohonan keringanan atas pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan serta permohonan untuk mendapatkan restitusi atau kompensasi atas kelebihan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan.

Dilain pihak negara mempunyai hak sehubungan dengan hutang Pajak Bumi dan Bangunan antara lain :

1. Negara berhak menuntut pemenuhan atau pelunasan atau hutang Pajak Bumi dan Bangunan dari setiap wajib pajak tepat pada waktunya.
2. Negara berhak menetapkan siapa yang menjadi wajib pajak dalam hal suatu objek pajak yang tidak atau belum diketahui siapa subjek pajaknya yang menjadi wajib pajak.

Sedangkan kewajiban dari negara sehubungan dengan hutang Pajak Bumi dan Bangunan antara lain adalah :

1. Memberikan keputusan atas permohonan wajib pajak yang menyangkut tentang peninjauan kembali ketetapan pajak, permintaan keringanan pembayaran pajak serta

permintaan restitusi atau kompensasi atas kelebihan pembayaran pajak tepat pada waktunya.

2. Menjamin adanya kepastian hukum atas penentuan hutang pajak terhadap wajib pajak.

#### **E. Hubungan Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) dengan Pajak Bumi dan Bangunan.**

BUPLN adalah merupakan suatu lembaga yang menangani urusan piutang negara yang bertujuan agar para penunggak pajak dapat menyelesaikan kewajibannya dan dibentuknya lembaga ini berdasarkan Keputusan Presiden Nomor : 21 Tahun 1991 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara, dan Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 376/KMK.01/1998 tentang Pengurusan Piutang Negara serta Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 381/KMK. 09/1998 tentang Panitia Urusan Piutang Negara.

Tujuan dibentuknya lembaga ini adalah untuk melaksanakan/menyelenggarakan pengurusan piutang negara dan pelayanan lelang yang dibawah bertanggung jawab langsung kepada Menteri Keuangan yang mengurus hutang pajak baik Pajak Bumi dan Bangunan, Pajak pengasilan dan pajak-pajak lainnya yang merupakan pemasukan kas negara yang harus di laksanakan pembayarannya kepada setiap penunggak pajak untuk dapat menyelesaikan kewajibannya. Badan ini mengadakan penagihan terhadap para penunggak pajak untuk menyelesaikan kewajibannya dan badan juga berhak juga untuk melelang objek pajak dengan terlebih dahulu Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)



menerbitkan penetapan jumlah hutang pajak dan kemudian PUPN melakukan penagihan dengan Surat Paksa. Selain itu fungsi dan kewenangan daripada PUPN adalah mengurus, menata dan mengawasi piutang negara, sebagai landasan operasional dalam pengenaan penagihan pajak dimaksud, hal ini diatur dalam Pasal 11 Undang-undang Nomor: 49 Tahun 1960 dan Undang-undang Nomor : 63 Tahun 1959 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa dengan beberap perubahan yang disesuaikan dengan bidang tugasnya.<sup>14</sup>



<sup>14</sup> S. Mantayborbiur, SH.MH., Iman Jauhari, SH.MH., dan Agus Hari Widodo, SH.MH., *Pengurusan Piutang Negara Macet Pada PUIPN/BUPLN*, Penerbit Pustaka Bangsa Medan, 2001.

### BAB III

## NILAI JUAL OBJEK PAJAK

### A. Pengertian Nilai Jual Objek Pajak.

Berbicara tentang nilai, kita akan dihadapkan kepada suatu pengertian yang saling berbeda dalam setiap kepentingan yang berbeda pula.

Menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia, pengertian dari pada nilai adalah :

1. Harga (dalam arti taksiran harga).
2. Harga sesuatu (uang misalnya) jika diukur atau ditukarkan dengan yang lain.
3. Angka kepandaian, ponten.
4. Kadar, mutu, banyak sedikitnya isi.
5. Sifat-sifat (hal-hal) yang penting dan berguna bagi kemanusiaan.<sup>15</sup>

Sedangkan menurut teori penilaian, pengertian dari pada nilai adalah :

1. Suatu kesimpulan akhir dari hasil proses penilaian.
2. Semua hak yang ada pada saat sekarang atas semua harapan keuntungan yang akan datang, baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud yang timbul dari kepemilikan suatu harta (the present worth of future benefit).<sup>16</sup>

Bila dikaitkan dengan pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan dalam hubungannya dengan penentuan besarnya hutang pajak, maka pengertian nilai disini adalah pengertian yang menyangkut hal-hal yang bersifat ekonomis, artinya dapat diukur dengan nilai suatu mata uang tertentu.

Khusus tentang Nilai Objek Pajak, Undang-undang telah memberi pengertian Nilai Objek Pajak ini sebagaimana telah dinyatakan dalam pasal 1 angka 3 Undang-undang

<sup>15</sup> W.J..S. Poerwadarminta, Kamus Umum Bahasa Indonesia, PN, Balai Pustaka, Jakarta, 1982, hal 677.

<sup>16</sup> Depaetemen Keuangan RI, Dirjen Pajak, Direktorat IPEDA bekerja sama dengan PT. Bintang Dharma Hurip A & PC, PT. Ujatek Baru, PT. Aditya Appraisal Bhakti, Teori Penilaian, hal 6 dan 11



No.12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan yaitu harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar.

Namun yang perlu digaris bawahi dalam perjanjian nilai pada Nilai Jual Beli Objek Pajak adalah pada perbedaan pengertian dengan harga. Adapun pengertian daripada harga adalah " Sejumlah uang yang terjadi di dalam suatu transaksi atau pertukaran dengan suatu barang yang dipandang pantas oleh pihak pembeli dan diterima oleh pihak penjual."<sup>17</sup>

Dengan demikian dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa nilai itu belum tentu harga, sedangkan harga itu adalah sudah pasti nilai.

## **B. Tata Cara Penentuan Nilai Objek Pajak.**

Sejalan dengan salah satu pengertian dari pada nilai sebagaimana yang telah di utarakan diatas yaitu suatu kesimpulan akhir dari hasil proses penilaian dan oleh karena penilaian itu diadakan dengan tujuan yang berbeda-beda, maka nilai yang di hasilkannya pun juga berbeda-beda.

Undang-undang telah menegaskan bahwa yang dimaksud dengan Nilai Jual Objek Pajak adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Namun dalam realitanya sangat sulit diperoleh harga rata-rata sebagaimana yang telah dimaksudkan diatas.

Hal ini disebabkan oleh karena penentuan harga di dalam transaksi jual objek pajak pada Pajak Bumi dan Bangunan yaitu bukti atau bangunan sangat di pengaruhi oleh faktor-faktor yang bersifat subyektif.

Faktor-faktor sebagaimana tersebut diatas antara lain adalah :

1. Tingkat kebutuhan seseorang akan bumi dan bangunan.

### **UNIVERSITAS MEDAN AREA**

2. Tingkat kebutuhan seseorang akan uang yang dapat diperoleh dari adanya transaksi jual beli bumi dan atau bangunan.
3. Waktu yang tersedia untuk mendapatkan bumi dan atau bangunan maupun uang.
4. Adanya usaha untuk menghindarkan atau memperkecil pengeluaran biaya, sehubungan dengan terjadinya transaksi jual beli dan atau bangunan.

Sehubungan dengan terjadinya hal tersebut diatas dan dalam rangka menentukan Nilai Objek Pajak, maka Direktorat Jenderal Pajak berusaha untuk mengumpulkan informasi sebanyak mungkin dari sumber-sumber yang ada tentang transaksi jual beli maupun penawaran harga atas bumi dan atau bangunan yang terjadi di tengah-tengah masyarakat.

Adapun sumber-sumber informasi tersebut antara lain adalah :

1. Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
2. Media Massa. Iklan penawaran harga bumi dan bangunan.
3. Perusahaan yang bergerak dalam bidang real estate.
4. Instansi pemerintah maupun swasta.
5. Masyarakat luas, dan lain sebagainya.

Namun apabila tidak terdapat transaksi jual beli atau informasi harga yang diperoleh masih diragukan kebenarannya maka Nilai Objek Pajak ditentukan dengan jalan sebagai berikut:

1. Mengadakan perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, yaitu suatu pendekatan atau metode penentuan Nilai Objek Pajak dengan cara membandingkan dengan objek pajak lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama



2. Menentukan nilai perolehan baru, yaitu suatu pendekatan atau metode penentuan Nilai Objek Pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang telah dikeluarkan, yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek tersebut. Pendekatan ini lebih dikenal dengan istilah Cost Approach.
3. Menentukan nilai jual pengganti, yaitu pendekatan/metode penentuan Nilai Objek Pajak yang berdasarkan pada hasil produksi objek pajak tersebut. Pendekatan ini lebih dikenal dengan istilah Income Approach.

### C. Teori-teori Hukum Pajak

Bahwa hukum pajak harus mengabdikan kepada keadilan. Keadilan tersebut dinamakan " asas pemungutan pajak" menurut falsafah hukum yang dalam, disamping asas-asas lainnya seperti asas yuridis, ekonomis dan finansial. Lepas dari kenyataan bahwa pada pelaksanaannya pembuat undang-undang pajak harus berpegang kepada asas keadilan, sering dipersoalkan apakah pemungutan pajak oleh negara berdasarkan asas keadilan dan apa dasar hukum dari suatu negara tersebut ada kewajiban setiap warga negara membayar pajak dengan perkataan lain atas dasar apakah negara seakan-akan memberikan hak kepada diri sendiri untuk membebani rakyat dengan membayar pajak. Sejak dari abad 18 timbulah berbagai teori guna memberi *dasar-menyatakan-keadilan (justification)* kepada hak negara untuk memungut pajak dari rakyatnya misalnya :

#### a. Pajak langsung.

Pajak langsung yaitu pajak yang dipungut secara priodik (berkala) menurut kohir (daftar piutang pajak) yang sesungguhnya tidak lain daripada tindakan-tindakan

dari Surat-surat Ketetapan Pajak. Kohir tersebut disimpan menurut cara tertentu

UNIVERSITAS MEDAN AREA

dalam bagian Tata Usaha Piutang Pajak, dan dikerjakan menurut cara tertentu

© Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

pula, seperti halnya dengan Pajak Pendapatan, Pajak Kekayaan, Pajak Perseroan, Pajak Rumah Tangga, Verponding. Pajak-pajak ini, yang dikenakan priodik terhadap golongan-golongan wajib pajak yang sudah dapat ditentukan terlebih dahulu (sebelum permulaan tahun pajak) telah dapat dibuat daftar-daftarnya yang bersangkutan dan hal yang semacam ini tidak dapat diperbuat bagi pajak-pajak yang tidak termasuk golongan pajak langsung ini.

#### b. **Pajak Tidak Langsung.**

Pajak tidak langsung adalah pajak yang hanya dipungut pada suatu ketika terdapat suatu peristiwa atau perbuatan seperti penyerahan barang tak bergerak, pembuatan suatu akta, dan sebagainya dan pajak ini tidak dipungut dengan Surat Ketetapan Pajak, jadi tidak mempunyai kahir misalnya Bea Materai, Bea Balik Nama, Bea Warisan dan sebahagian besar dari pajak. Dalam hukum pajak terdapat pembedaan dan pembagian atas pajak.

Pada zaman revolusi Prancis (tahun 1789), yang pada saat itu telah dimulai pembedaan antara pajak langsung dengan pajak tidak langsung. Sebab, pertama, pada waktu itu belum jelas apa yang dimaksud dengan istilah-istilah itu; dan kedua, karena pembedaan itu hanya sekedar diperlukan untuk pembagian pekerjaan saja. Pajak-pajak Langsung penyelenggaraannya termasuk kedalam kompetensi administrasi pajak (*I, Administration des contribution direct*) dan yang tidak langsung pelaksanaannya termasuk kedalam tugas administrasi lainnya seperti (*I'Administration des Contribution indrectes, I, Adminsitration des Douanes, etc*). Bahwa untuk meneliti arti dari pembagian ini cukup kiranya jika

UNIVERSITAS MEDAN AREA  
 dan juga merupakan salah satu peraturan-peraturan di negara kita yang ditetapkan dalam



- a. Stbl.1879 No.267 yang kemudian diundangkan dalam Stbl.1917 No.171 tentang Penagihan Pajak Langsung (dalam arti administratif);
- b. Stbl 1882 No.280 tentang daluarsa mengenai pajak langsung;<sup>18</sup>

### 1. Teori Pajak menurut Asuransi.

Teori Asuransi, dalam teori ini negara diberi tugas untuk orang dan segala kepentingan, keselamatan dan keamanan jiwa termasuk harta bendanya dan untuk perlindungan tersebut diperlukan pembayaran premi dan didalam hal ini pajak inilah yang dianggap sebagai preminya yang pada waktu-waktu tertentu harus dibayar.

### 2. Teori Pajak Gaya Pikul.

Didalam Teori Gaya Pikul, ini pada hakikatnya mengandung kesimpulan bahwa dasar keadilan pemungutan pajak terletak pada jasa-jasa yang diberikan oleh negara kepada warganya yaitu perlindungan atas jiwa dan harta bendanya dan untuk memenuhi keperluan ini diperlukan biaya-biaya yang dipikul oleh orang yang menikmati perlindungan itu, yaitu dalam bentuk pajak.

### 3. Teori Pajak Gaya Beli.

Didalam hukum pajak teori gaya beli tidak mempersoalkan asal mulanya negara memungut pajak, melainkan hanya melihat efeknya dan efek yang baik sebagai dasar keadilan. Didalam Pajak Mutlak Langsung tidak mengutamakan kepentingan-kepentingan negara diatas warganya dan pajak ini berazaskan atas paham *Organische Staatsleer* yaitu hak mutlak negara untuk memungut pajak kepada rakyatnya misalnya memungut Pajak Bumi dan Bangunan kepada rakyat tanpa ada suatu perjanjian akan tetapi berdasarkan Undang-undang yang sifatnya memaksa.

#### 4. Teori Kepentingan (Intres).

Besarnya inters pemasukan pajak kepada negara semakin besar.

#### 5. Teori Kewajiban Membayar Wajib Pajak Mutlak (Negara Otoriter).

Didalam teori ini pemerintah tidak memikirkan kesejahteraan rakyat.

Didalam Pajak Mutlak Tidak Langsung hanya dipungut pada suatu ketika terdapat suatu peristiwa atau perbuatan seperti penyerahan barang tak bergerak, pembuatan suatu akta, dan sebagainya dan pajak ini tidak dipungut dengan Surat Ketetapan Pajak, jadi tidak mempunyai kohir misalnya Bea Materai, Bea Balik Nama, Bea Warisan dan sebahagian besar dari pajak.

#### D. Bagaimana Hubungan Nilai Objek Pajak Dengan Hutang Pajak Bumi dan Bangunan.

Berdasarkan hutang Pajak Bumi dan Bangunan yang dinyatakan dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang secara matematis dapat dihitung berdasarkan formula sebagai berikut:

##### **Tarif Pajak x Nilai Jual Kena Pajak.**

Besarnya tarif pajak sesuai dengan pasal 5 Undang-undang No.12 Tahun 1994 adalah sebesar 0,5 %. Sedangkan besarnya Nilai Pajak sebagaimana di tentukan sebagaimana ditentukan dalam pasal 6 ayat (3) Undang-undang No.12 Tahun 1994 antara 20 % s/d 100 %. Selanjutnya dalam ayat (4) dinyatakan bahwa besarnya prosentase nilai objek pajak kena pajak ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah dengan memperhatikan kondisi perekonomian nasional.

UNIVERSITAS MEDAN AREA Peraturan Pemerintah Nomor: 46 Tahun 1985 menetapkan

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/7/24

bahwa besarnya persentase nilai kena pajak adalah sebesar 20 % dari Nilai Objek Pajak.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area  
Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24



Mengingat sampai dengan keadaan sekarang Pemerintah belum mengadakan perubahan ketentuan sebagaimana telah ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah tersebut diatas, maka penentuan besarnya hutang Pajak Bumi dan Bangunan secara matematis dapat di hitung sebagai berikut :

Tarif Pajak x Prosentase Nilai Jual Kena Pajak x Nilai Jual Objek Pajak, atau dengan kata lain  $0,5 \% \times 20 \% \times$  Nilai Jual Objek Pajak.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan yang berlaku dan dari formula sebagaimana di uraikan di atas maka terlihatlah hubungan antara Nilai Jual Objek Pajak dengan Hutang Pajak dimana sala satu dasar untuk menentukan besarnya hutang pajak adalah Nilai Jual Objek Pajak. Hal ini lebih dipertegas lagi dengan ketentuan pasal 6 ayat (1) Undang-undang No.12 Tahun 1994 yaitu bahwa dasar pengenaan pajak adalah Nilai Objek Pajak.

## BAB V

### Kesimpulan dan Saran

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian yang telah penulis uraikan pada bab-bab terdahulu, maka pada akhirnya penulis mencoba untuk mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Nilai Objek Pajak yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan, penentuannya melalui tata cara dan prosedur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.
2. Wajib pajak mempunyai hak untuk meminta peninjauan kembali atas penentuan besar hutang pajaknya melalui upaya hukum sebagaimana yang telah ditetapkan dalam Undang-undang No. 12 tahun 2004 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.
3. Bahwa hutang Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu bentuk perikatan antara negara sebagai kreditur dengan rakyat sebagai debitur. Walaupun kedudukan hukum pajak menurut pendapat para sarjana merupakan bagian dari Hukum Publik, namun dalam praktek sehari-hari banyak digunakan istilah-istilah maupun ketentuan-ketentuan dalam Hukum Perdata. Namun demikian tidak sepenuhnya ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Hukum Perdata dapat diberlakukan pada perikatan dalam bentuk hutang pajak, jadi hanya dapat dijadikan pedoman saja.

#### B. Saran-saran

Pada kesempatan ini penulis akan memberikan saran-saran yang dirasa akan dapat membantu mengatasi permasalahan yang timbul sehubungan dengan penentuan Nilai Objek Pajak bila dikaitkan dengan hak dan kewajiban wajib pajak.



1. Mengingat objek pajak bumi dan bangunan sangat berarti bagi kehidupan manusia, dimana dewasa ini menceerung menjadi benda yang bersifat ekonomis, maka Nilai Objek Pajak yang telah ditetapkan oleh Menteri Keuangan tidak saja diberlakukan untuk pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan, tetapi juga diberlakukan kepada semua transaksi yang bersifat ekonomis., terutama diberlakukan sebagai dasar bagi penentuan besarnya ganti rugi pembebasan hak-hak atas tanah kepada pemilik tanah/pemegang hak atas tanah yang sekaligus merupakan wajib Pajak Bumi dan Bangunan.
2. Walaupun masyarakat dianggap telah mengetahui peraturan perundang-undangan tentang Pajak Bumi dan Bangunan, namun masih sangat diperlukan penyuluhan dan penerangan kepada masyarakat terutama tentang hak dan kewajiban wajib pajak serta upaya hukum yang dapat ditempu oleh wajib pajak sehubungan dengan pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan.
3. Perlu ditingkatkan kemampuan profesionalisme dari aparat perpajakan, sehingga akan dapat melaksanakan tugas serta menyelesaikan setiap peraturan perundang-undangan tentang Pajak Bumi dan Bangunan, namun masih sangat diperlukan penyuluhan dan penerangan kepada masyarakat terutama tentang hak dan kewajiban wajib pajak serta upaya hukum yang dapat ditempu oleh wajib pajak sehubungan dengan pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan.
4. Perlu ditingkatkan kemampuan profesionalisme dari aparat perpajakan, sehingga akan dapat melaksanakan tugas serta menyelesaikan setiap permasalahan yang

timbul dengan baik. Kemampuan profesionalisme tersebut tidak saja terbatas kepada penguasaan materi peraturan perundang-undangan tetapi juga kemampuan yang bersifat teknis dalam penentuan Nilai Objek Pajak dengan cara mendidik tenaga berbakat yang memenuhi syarat dengan memberikan pendidikan dan pelatihan tentang penilaian Pajak Bumi dan Bangunan yang diselenggarakan oleh Departemen Keuangan Direktorat Jenderal Pajak..





1. Abdullah, Marhainis, SH. Dasar-dasar Hukum Pajak, Badan Penerbit Unit Yayasan Pembina Kelurga UPN Veteran, Jakarta, 1987.
2. Brotodihardjo, Santoso R, SH. Pengantar Ilmu Hukum Pajak, PT.Eresco Jakarta Bandung, 1993.
3. H. Buhari MS, SH. Pengantar Hukum Pajak, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993
4. Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Kamus Besar Indonesia, Cetakan IX, Balai Pustaka, Jakarta 1997.
5. DR. Hamzah Andi, SH. Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Cara Hukum Indonesia, PT. Balai Pustaka.
6. Drs. Munawir. S, Ak. Pokok-pokok Perpajakan, Liberty, Yogyakarta, 1991.
7. Prawirohamidjojo, Soetojo.R, SH. Marthalena Pohan, SH. Hukum Perikatan. PT.Bi Ilmu, Surabaya,1990.
8. Poerwardinata, WJS. Kamus Umum Bahasa Indonesia, PN, Balai Pustaka, Jakarta 1982.
9. Prof. DR. H. Soemitro Rocmat, SH. Azas dan Dasar Perpajakan 1, PT. Eras Bandung, 1991.
10. Prof. DR. H. Soemitro Rocmat, SH. Azas dan Dasar Perpajakan 2, PT. Eras Bandung, 1991.
11. Subekti Azas-azas Hukum Perdata

Tegap Jodie Tumanggor, Tinjauan Hukum Perikatan Dengan Penentuan Nilai Objek Pajak dalam

12. Prof. Dr. Marham Darus badruzaman, SH. RUP Perdata Buku III tentang hukum perikatan dengan penjelasan, Penerbit Alumni, bandung, 1993.
13. Prof. Subekti, SH. Hukum Perjanjian, Penerbit PT. Intermedia, cetakan XV, 1994.
14. S. Mantayborbir, SH.MH., ImamJauhari, SH.M. dan Agus Hari Widodo, SH.MH. Pengurusan Piutang Negara Macet Pada PUPN/BUPLN, Pustaka Bangsa, Medan, 2001.
15. Atep Adya Barata, Menghitung Objek dan Cara Pengajuan Keberatan Pajak, PT.Elex Media Komputindo, Kelompok Geramedia, Jakarta, 2003.

