MEKANISME PENERAPAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN SEKTOR PERDESAAN DAN PERKOTAAN PADA PT SOLUSI BANGUN INDONESIA TBK PABRIK CILACAP

TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Diploma III pada Program Diploma III Administrasi Pajak K. Batang Program Studi Di Luar Kampus Utama Sekolah Vokasi Universitas Diponegoro

Disusun Oleh :

Damailia Nurfaizah

40011118060085

D3 ADMINISTRASI PAJAK K. BATANG

PROGRAM STUDI DILUAR KAMPUS UTAMA

SEKOLAH VOKASI

UNIVERSITAS DIPONEGORO

2021

HALAMAN PERSETUJUAN
TUGAS AKHIR

NAMA : **DAMAILIA NURFAIZAH**

NIM : **40011118060085**

FAKULTAS : **SEKOLAH VOKASI**

PROGRAM STUDI : **DIPLOMA III ADMINISTRASI PAJAK**

JUDUL TUGAS AKHIR : **MEKANISME PENERAPAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN SEKTOR PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB P2) PADA PT SOLUSI BANGUN INDONESIA TBK PABRIK CILACAP**

Semarang, 09 Juni 2021

Pembimbing Akademik Co Dosen	**Dosen Pembimbing**
Ropinov Saputro, S.E., M.M.	**Andri Prastiwi, SE, M.Si, Akt**
NIP. H.7. 19871127 20191111001	**NIP. 19670814 199802 2 001**

KATA PENGANTAR

Puji syukur atas kehadirat Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpah rahmat dan hidayahnya sehingga saya dapat menyelesaikan penyusunan Tugas Pra Akhir yang berjudul "Mekanisme Penerapan Pajak Bumi dan Bangunan Pada PT Solusi Bangun Indonesia Tbk. Pabrik Cilacap". Penyusunan Tugas Pra Akhir dilaksanakan sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan tugas mata kuliah Metode Penulisan Laporan program studi Diploma III Administrasi Pajak Kab. Batang pada Sekolah Vokasi Universitas Diponegoro dapat berguna untuk menambah wawasan dan pengetahuan mengenai cara penerapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Penulis menyadari bahwa penyusunan Tugas Pra Akhir ini dapat dilaksanakan berkat bimbingan dan dukungan baik secara langsung maupun tidak langsung dari berbagai pihak yang telah meluangkan waktunya. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Yang terhormat, Bapak Prof. Dr. Yos Johan utama, S.H., M.Hum. selaku RektorUniversitas Diponegoro.
2. Yang terhormat, Bapak Prof. Budi Setiyono, S.Sos., M.Pol.Admin., Ph.D selaku Wakil Rektor I Rektor Universitas Diponegoro.
3. Bapak Dr. Redyanto Noor, M.Hum., selaku Ketua Lembaga Pengelola Program Studi Di Luar kampus Utama (LPPSDKU) Universitas Diponegoro Semarang.
4. Bapak Dul Muid, S.E., M.Si., Akt., selaku mantan Ketua Program Studi D III Administrasi Pajak Kab. Batang dan Ketua Program Studi D III Perpajakan Universitas Semarang.
5. Ibu Mutiara Tresna Parasetya, S, E., M.Si., Ak., selaku Ketua Program Studi D III Administrasi Pajak Kab. Batang.
6. Ika Pratiwi, S.E., M.Ak. selaku Dosen Wali Program Studi D III Adminitrasi Pajak Kab. Batang Universitas Diponegoro PSDKU.
7. Ibu Andri Prastiwi, S.E.,M.Si.,Akt., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberi pengarahan dan bimbingan kepada penulis.

8. Bapak Ropinov Saputro, S.E., M.M., selaku Dosen Co. Pembimbing Akademik yang telah memberi pengarahan dan bimbingan kepada penulis.
9. Bapak dan Ibu Dosen Sekolah Vokasi Program Studi D III Administrasi Pajak Kab. Batang Universitas Diponegoro PSDKU yang telah membantu selama proses perkuliahan.
10. Seluruh karyawan dan staf Sekolah Vokasi D III Administrasi Pajak Kab. Batang Universitas Diponegoro PSDKU yang telah membantu selama proses perkuliahan.
11. Orang tua dan keluarga yang telah memberikan doa, motivasi, dan dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan laporan Tugas Akhir ini.
12. Semua pihak yang telah membantu dalam proses penyusunan Tugas Akhir ini baik yang terlibat secara langsung maupun tidak langsung, yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu.

Semarang, 09 Juni 2021

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i
HALAMAN PENGESAHAN ii
KATA PENGANTAR iii
DAFTAR ISI v
DAFTAR TABEL viii
DAFTAR GAMBAR ix
DAFTAR LAMPIRAN x
BAB I PENDAHULUAN 1
1.1 Latar Belakang 1
1.2 Ruang Lingkup Penulisan 3
1.3 Tujuan dan Kegunaan Penulisan 4
1.3.1 Tujuan Penulisan 4
1.3.2 Kegunaan Penulisan 5
1.4 Cara Pengumpulan Data 6
1.4.1 Data Penelitian 6
1.4.2 Metode Pengumpulan Data 6
1.5 Sistematika Penulisan 7
BAB II GAMBARAN UMUM PT SOLUSI BANGUN INDONESIA
TBK PABRIK CILACAP 9
2.1 Sejarah PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap 9
2.2 Nilai- Nilai Perusahaan 11
2.3 Tata Kelola Perusahaan 13
2.4 Visi, Misi dan Motto Perusahaan 13
2.4.1 Visi PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap 13
2.4.2 Misi PT Solusi Bangun Indonesia Tbk 13
2.4.3 Motto PT Solusi Bangun Indonesia Tbk 13
2.5 Logo PT Solusi Bangun Indonesia Tbk 14
2.6 Kegiatan Operasional Perusahaan 15
2.7 Struktur dan *Job Desk* Organisasi PT Solusi Bangun Indonesia

Tbk Pabrik Cilacap 17
2.8 Fasilitas Pendukung 23
2.9 Wilayah Kerja PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap 23
BAB 3 TINJAUAN TEORI DAN PRAKTIK TENTANG MEKANISME PENERAPAN PAJAK BUMI DAN PBB P2 DI PT SOLUSI BANGUN INDONESIA TBK CILACAP 26
3.1 Gambaran Umum Pajak 26
3.1.1 Definisi Pajak 26
3.1.2 Fungsi Pajak 27
3.1.3 Jenis Pajak 27
3.1.4 Sistem Pemungutan Pajak 29
3.2 Tinjauan Umum Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Pedesaan dan Perkotaan (PBB P2) Secara Teoritis 30
3.2.1 Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Pedesaan dan Perkotaan (PBB P2) 30
3.2.2 Maksud dan Tujuan Diberlakukannya Pajak Bumi Bangunan..... 31
3.2.3 Dasar Hukum Pemungutan PBB Sektor Pedesaan dan Perkotaan 32
3.2.4 Objek PBB P2 dan Objek Yang Dikecualikan PBB P2..... 32
3.2.5 Subjek Pajak dan Wajib Pajak PBB Sektor Pedesaan dan Perkotaan .. 34
3.2.6 Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) 35
3.2.7 Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) 37
3.2.8 Tarif dan Cara Perhitungan PBB Sektor Pedesaan dan Perkotaan 38
3.2.9 Tahun Pajak, Saat Terutang Pajak, dan Wilayah Pemungutan PBB Sektor Pedesaan dan Perkotaan 39
3.2.10 Pengadministrasian Pajak Bumi dan Bangunan 39
3.2.11 Tata Cara Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) 42
3.3 Mekanisme Penerapan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) di PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap .. 43
3.3.1 Pendataan dan Pengisian SPOP 44

3.3.2 Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap 49
3.3.3 Proses Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap 51
3.4 Kepatuhan PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap dalam Membayarkan Kontribusi PBB P2 52
3.5 Faktor Yang Mempengaruhi Ketaatan PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap Membayar PBB P2..... 53
3.6 Kendala- Kendala Yang Dihadapi PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap dalam mekanisme penerapan PBB P2..... 54
3.7 Perbandingan antara Tinjauan Teori dan Praktik Mekanisme Penerapan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan Pada PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap 55
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN 56
4.1 Kesimpulan..... 56
4.2 Saran 57
DAFTAR PUSTAKA 58
LAMPIRAN 59

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1: Data Objek PBB Sektor P2 PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap Tahun 2021 46

Tabel 3.2: Besaran PBB Sektor Perdesaan dan Perkotaan PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap Tahun 2011 – 2021 52

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1: Logo PT Solusi bangun Indonesia Tbk 14
Gambar 2.2: Logo Merek Produk..... 15
Gambar 2.3: Struktur Organisasi PT Solusi Bangun Indonesia Tbk
Pabrik Cilacap 18
Gambar 2.5: Peta Lokasi PT. Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap 25

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran I :Surat Penyampaian SPPT PBB P2 Tahun 2021 59
Lampiran II :Lembar SPPT PBB P2..... 60
Lampiran III :Bukti Transaksi Pembayaran PBB P2 Tahun 2021 61
Lampiran IV :Piagam Penghargaan Sebagai Wajib Pajak Badan Dengan Kontribusi Terbesar Tahun 2017 62
Lampiran V :Transkrip Wawancara Tugas Akhir 63
Lampiran IV :Bukti Kartu Konsultasi TA..... 65

BAB 1
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak baru yang mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 1986 yang diatur dalam Undang– Undang (UU) No. 12 Tahun 1985 dan terakhir diubah dengan UU No. 12 Tahun 1994 yang mulai berlaku 1 Januari 1994. Pada awalnya Pajak Bumi dan Bangunan sepenuhnya di atur oleh pemerintah pusat, akan tetapi dengan berlakunya undang-undang nomor 28 tahun 2009 tentang pajak dan Retribusi Daerah maka kewenangan atas pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Pedesaan dan Perkotaan (PBB P2) telah diserahkan sepenuhnya ke pemerintah kabupaten/kota. Sedangkan Pajak Bumi dan Bangunan sektor Pertambangan, Perhutanan, dan Perkebunan (PBB P3) masih berada di bawah kewenangan pemerintah pusat dalam hal ini Direktorat Jenderal Pajak.

Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) merupakan salah satu komponen sumber Pendapatan asli Daerah (PAD) yang digunakan untuk membiayai urusan atau pengeluaran pemerintah daerah seperti pendanaan rutin belanja barang keperluan pemerintah daerah, pemeliharaan, pembangunan. Selain itu juga sebagai tabungan pemerintah daerah. Contohnya pada Pemerintah Kabupaten / Kota Cilacap, Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) menjadi pajak yang memberikan kontribusi paling terbesar terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten/ Kota Cilacap. Bahkan dimasa pandemi pemasukan dari dana Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan mencapai 74 Miliar sesuai yang telah dijelaskan oleh Damiri selaku pegawai BPPKAD Kabupaten/ Kota Cilacap.

Warga negara Indonesia baik itu perorangan ataupun badan yang memiliki tanah dan atau bangunan maupun yang memperoleh manfaat dari tanah dan atau bangunan, berkewajiban dalam pemenuhan atas Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaannya. Dalam pelaksanaan kewajiban pajaknya Wajib Pajak menggunakan *Self Assessment System* dalam hal pendaftaran atau pelaporan objek

pajaknya, dan menggunakan *Official Assesmen System* dalam hal penentuan besarnya pajak yang terutang. Maka dari itu Wajib Pajak berkewajiban untuk mendaftarkan/ melaporkan objek pajaknya kepada pemerintah daerah kabupaten/ kota dan kemudian mematuhi pembayaran pajak atas objek tanah dan bangunannya telah tertera di Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB). PBB P2 dikenakan 1 (satu) kali dalam satu Tahun Pajak berjalan.

Akan tetapi pada kenyataannya masih ada Wajib Pajak yang enggan melaksanakan pemenuhan kewajiban atas objek Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaannya. Begitu juga yang dialami di Kabupaten/ Kota Cilacap masih ada Wajib Pajak yang belum memenuhi kewajibannya tersebut. Hal ini dikarenakan kurangnya pemahaman Wajib Pajak mengenai bagaimana cara mengimplementasikan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan . Selain itu juga kegiatan sosialisasi tentang tata cara penerapan PBB P2 di Kota Cilacap belum merata sepenuhnya.

PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap merupakan sebuah perusahaan publik Indonesia yang cukup dikenal banyak orang terutama di wilayah daerah Kabupaten/ Kota Cilacap. Perusahaan tersebut bergerak di industri manufaktur menjalankan usaha terintegrasi dari semen, beton siap pakai, dan produksi agregat. Beralamat pada Jln. Insinyur Haji Juanda, Padaramai, Karangtalun, Kec. Cilacap Utara, Kabupaten Cilacap, Jawa Tengah. Semestinya PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap juga berkewajiban untuk memenuhi pajaknya atas objek bumi dan bangunan yang dimiliki atau diperoleh manfaatnya.

Berdasarkan uraian di atas dapat dilihat penting sekali setiap Subjek maupun Wajib Pajak paham akan wawasan seputar Pajak Bumi dan Bangunan. Sehingga penulis ingin mengetahui bagaimana PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Cilacap dalam memenuhi kewajibannya atas Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaannya. Disisi lain karena PT Solusi Bangun Indonesia Tbk salah satu perusahaan yang cukup dikenal oleh banyak masyarakat, dari penulisan ini mengharapkan hasil observasi yang dilakukan di perusahaan tersebut mengenai penerapan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan dapat menjadikan pengetahuan dan juga dapat memotivasi Subjek ataupun Wajib Pajak

lebih peka dan sadar akan kewajiban untuk memenuhi dan membayar pajak atas bumi dan bangunan sektor perdesaan dan perkotaan yang dimiliki maupun yang diperoleh manfaatnya. Judul yang diangkat dalam penulisan Tugas Akhir ini adalah **"MEKANISME PENERAPAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN SEKTOR PEDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB P2) PADA PT SOLUSI BANGUN INDONESIA TBK PABRIK CILACAP"**

1.2 Ruang Lingkup Penulisan

Ruang lingkup penulisan tugas akhir secara garis besar dirumuskan dalam beberapa bagian yang meliputi:

1. Gambaran Umum Pajak seperti:
    1) Definisi Pajak.
    2) Fungsi Pajak.
    3) Jenis Pajak.
    4) Sistem Pemungutan Pajak.
2. Tinjauan Umum Teori Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) seperti:
    1) Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan
    2) Maksud dan Tujuan Diberlakukannya Pajak Bumi dan Bangunan.
    3) Dasar Hukum Pemungutan PBB P2.
    4) Objek PBB P2 dan Objek yang Dikecualikan PBB P2.
    5) Subjek Pajak dan Wajib pajak PBB P2.
    6) Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).
    7) Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP).
    8) Tarif dan Cara Perhitungan PBB P2.
    9) Tahun Pajak, Saat Terutang Pajak, dan Wilayah Pemungutan PBB P2.
    10) Pengadministrasian Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2).
    11) Tata Cara Pembayaran PBB P2.

3. Mekanisme Penerapan PBB P2 di PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap seperti:
   1) Pendataan dan Pengisian SPOP.
   2) PBB P2 PT Solusi bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap.
   3) Proses Pembayaran PBB P2 PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap.
4. Kepatuhan P2 PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap Dalam Membayarkan Kontribusi atas PBB P2.
5. Faktor Yang Mempengaruhi Ketaatan PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap dalam Membayar PBB P2.
6. Kendala Yang Dihadapi PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap Dalam Mekanisme Penerapan PBB P2.
7. Perbandingan antara Tinjauan Teori dan Praktik Mekanisme Penerapan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan Pada PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap.

1.3 Tujuan dan Kegunaan Penulisan

1.3.1 Tujuan Penulisan

Berdasarkan uraian ruang lingkup di atas , maka penulisan Tugas Akhir ini bertujuan untuk:

1. Mengetahui gambaran umum pajak seperti definisi pajak, fungsi pajak, jenis pajak, dan cara pemungutan pajak.
2. Mengetahui tinjauan umum teori pajak bumi dan bangunan sektor perdesaan dan perkotaan (PBB P2) seperti pengertian pajak bumi dan bangunan sektor perdesaan dan perkotaan, maksud dan tujuan diberlakukannya pajak bumi dan bangunan, dasar hukum pemungutan PBB P2, objek PBB P2 dan objek yang dikecualikan PBB P2, subjek pajak dan wajib pajak PBB P2, nilai jual objek pajak (NJOP), nilai jual objek pajak tidak kena pajak (NJOPTKP), tarif dan cara perhitungan PBB P2, tahun pajak, saat terutang pajak, dan wilayah pemungutan PBB P2, pengadministrasian PBB P2, tata cara pembayaran PBB P2.

3. Mengetahui mekanisme penerapan PBB P2 di PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap seperti pendataan dan pengisian SPOP, PBB P2 PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap, Proses Pembayaran PBB P2 PT Solusi bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap.
4. Mengetahui kepatuhan P2 PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap Dalam Membayarkan Kontribusi atas PBB P2 .
5. Mengetahui kendala yang dihadapi PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap Dalam Mekanisme Penerapan PBB P2.
6. Mengetahui faktor yang mempengaruhi ketaatan PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap dalam membayar PBB P2.

1.2.3 Kegunaan Penulisan

Manfaat yang diperoleh dari penulisan Tugas Akhir ini antara lain:

1. Bagi Penulis
   1) Dengan adanya pengamatan maupun observasi ini, penulis memperoleh kesempatan untuk menambah pengalaman serta dapat menerapkan teori dan ilmu seputar Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan.
   2) Sebagai persyaratan untuk menyelesaikan pendidikan pada program Diploma III Administrasi Pajak Psdku Batang Universitas Diponegoro.
2. Bagi PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Cilacap

   Diharapkan dapat menjadi masukan dan menjadi bahan evaluasi berkenaan dengan penerapan mengenai Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan.
3. Bagi Perguruan Tinggi

   Merupakan tambahan informasi bagi mahasiswa yang akan menyusun laporan akhir yang ada kaitannya dengan topik Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan.

1.4 Cara Pengumpulan Data

1.4.1 Data Penelitian

Penyusunan Tugas Akhir ini tidak terlepas dari keberadaan data yang merupakan bahan buku informasi untuk memberikan gambaran spesifik mengenai objek observasi. Data adalah fakta empiris yang dikumpulkan oleh penulis untuk kepentingan penulis . Berikut sumber data yang disajikan dalam laporan kerja praktik ini dibedakan menjadi 2 yaitu :

1. Data Primer

   Merupakan data yang diperoleh secara langsung dari objek pajak yang diteliti. Menurut Sugiyono (2010: 137) data primer adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data . Data primer diperoleh dari sumbernya langsung yaitu PT. Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap

2. Data Sekunder

   Data sekunder menurut Sugiyono (2010: 137) adalah sumber data yang tidak langsung memberikan data kepada penulis. Data ini diperoleh dengan menggunakan studi literatur yang dilakukan terhadap banyak buku dan diperoleh berdasarkan catatan- catatan yang berhubungan dengan penelitian. Cara memperoleh data sekunder ini adalah dengan pengambilan data dari arsip- arsip maupun dokumen- dokumen yang ada pada bagian-bagian terkait.

1.4.2 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penyusunan Tugas Akhir ini adalah observasi, wawancara/ *interview*, dokumentasi.

1. Observasi

   Menurut Sugiyono (2015: 145) yaitu “observasi sebagai teknik pengumpulan data yang mempunyai ciri spesifik berkenaan dengan perilaku manusia, proses kerja, gejala-gejala alam, dan responden yang diamati tidak terlalu besar”.

2. Wawancara / Interview

Menurut Sugiono (2015: 72) wawancara adalah pertemuan yang dilakukan oleh dua orang untuk bertukar informasi maupun suatu ide dengan cara tanya jawab. Metode ini memperoleh informasi secara langsung dari sumbernya dengan mengajukan pertanyaan kepada pejabat bagian pajak melalui daftar pertanyaan yang disusun secara sistematis, yaitu Sistem Tatalaksana Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan di PT Solusi bangun Indonesia Tbk Cilacap.

3. Dokumentasi

Menurut Sugiono (2015: 329) adalah salah satu cara yang digunakan untuk memperoleh data dan informasi dalam bentuk buku, arsip, dokumen, tulisan, angka dan gambar yang berupa laporan serta keterangan yang dapat mendukung penelitian.

1.5 Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah pemahaman mengenai apa yang disampaikan dalam Tugas Akhir, maka perlu disampaikan sistematika penulisan. Sistematika penulisannya adalah sebagai berikut:

BAB 1 : PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang pendahuluan yang memuat latar belakang pemilihan topik pembahasan beserta judul TA, ruang lingkup penulisan, tujuan dan kegunaan penulisan, cara pengumpulan data, dan sistematika penulisan dan penyusunan Laporan Tugas Akhir ini.

BAB 2 : GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

Bab ini menguraikan hal- hal mengenai profil PT Solusi Bangun Indonesia Tbk meliputi sejarah berdirinya perusahaan, visi dan misi, budaya perusahaan, lokasi dan wilayah kerja, struktur organisasi PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Cilacap dsb.

BAB 2 : PEMBAHASAN

Bab ini berisi tentang landasan teori beserta mekanisme penerapan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan di PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Cilacap

BAB 4 : PENUTUP

Bab ini berisi tentang mengenai rangkuman berupa kesimpulan dari penulisan Tugas Akhir.

BAB II
GAMBARAN UMUM PT SOLUSI BANGUN INDONESIA TBK

2.1 Sejarah PT Solusi bangun Indonesia Tbk

PT. Solusi Bangun Indonesia, Tbk pada awalnya bernama PT. Holcim Indonesia, Tbk yang didirikan berdasarkan hasil rapat BKPMA (Badan Koordinasi Penanaman Modal Asing) pada tanggal 20 Desember 1973 yang menyatakan kelayakan terhadap proyek proposal pendirian pabrik semen di Cilacap dalam rangka penanaman modal asing.

Pendirian pabrik semen di Cilacap telah disetujui oleh Presiden RI dengan SK. No.B-26/Pres/3/1974 tertanggal 4 Maret 1974, sesuai permohonan dari para pemegang saham yang terdiri dari:

1.	PT. Gunung Ngadeg Jaya (30% saham)	Perusahaan Swasta Nasional
2.	Onoda Cement Co.Ltd. (35% saham)	Perusahaan Swasta Jepang
3.	Mitsui Co.Ltd. (35% saham)	Perusahaan Swasta Jepang

PT. Semen Nusantara sebagai perusahaan berbadan hukum secara resmi didirikan berdasarkan akta notaris Kartini Mulyadi, S.H. di Jakarta dengan No. Registrasi 133 tanggal 18 Desember 1974 melalui usulan akta perubahan No.46 tanggal 11 Maret 1975 dalam bentuk perseroan terbatas dan berstatus penanaman modal asing (*join venture*). Selanjutnya dikukuhkan oleh menteri kehakiman RI No.V.A5/96/25 pada tanggal 23 April 1975.

Peletakan batu pertama pendirian Pabrik Semen Nusantara dilakukan oleh Bupati KDH tingkat II Kabupaten Cilacap, yaitu Bapak H. RYK Mukmin pada tanggal 19 Juni 1975. Pembangunan fisik dimulai tanggal 1 Juli 1975 dan selesai tanggal 5 April 1977. Dalam pembangunan Pabrik Semen Nusantara sebagai konsultan perencanaan dan pembangunan pabrik adalah Naigai Consultant dan Co.Ltd. Jepang. *Suplier* mesin-mesin dan pengawas pembangunan adalah FL. Smith dari Perancis dengan peralatan dari Jerman, Perancis, Denmark dan Jepang. *Civil Engineering* dilakukan oleh PT. Jaya Obayashi Gumi dan instalasi listrik oleh PT. Promits. Sedangkan pengawasan mutu dilakukan oleh *Technical Asistant* dari

Onoda, Jepang dan Lembaga Penelitian Bahasa Departemen Perindustrian dan Kimia Bandung.

PT. Gunung Ngadeg Jaya sebagai salah satu pemegang saham pihak nasional dari PT. Semen Nusantara mendapat surat ijin penambangan daerah (SPID) dari pemda tingkat satu provinsi Jawa Tengah, yaitu untuk:

1. Konsensi penambangan batu kapur di Pulau Nusakambangan seluas 1000 hektar sejak tahun 1977.
2. Konsensi penambangan tanah liat di desa Tritih Wetan, kecamatan Jeruklegi seluas 250 hektar sejak tahun 1977.
3. Lokasi pabrik semen Nusantara di desa Karangtalun, kecamatan Cilacap Utara dengan luas 26,5 hektar.
4. Lokasi untuk perumahan karyawan di desa Gunung Simping seluas 10 hektar.
5. Lokasi *service station* distribution lengkap dengan *loading facility* seluas 3,5 hektar (status kontrak dengan perum pelabuhan III cabang Cilacap).

Pada tanggal 1 Juli 1977, PT. Semen Nusantara sudah mulai berproduksi dan produksi komersial ditetapkan sejak 1 September 1977. Jenis semen yang dihasilkan oleh PT Semen Nusantara adalah semen *Portland Type I*, dengan logo. Sejak 10 Juni 1993 saham pihak swasta Jepang diambil alih seluruhnya oleh pihak Indonesia, sehingga sudah tidak ada lagi saham asing di PT Semen Nusantara dan status perusahaan berubah dari PMA menjadi PMDN. Kemudian saham PT Semen Nusantara diakuisisi oleh PT. Semen Cibinong pada tanggal 14 Juli 1993 sehingga PT Semen Nusantara menjadi unit ke IV dari Cibining Group. Sebagai langkah untuk memenuhi kebutuhan pasar khususnya di daerah Jawa Tengah dan DIY, PT. Semen Cibinong Tbk. *Cilacap Plant* memperbesar kapasitas produksinya dengan cara:

1. Meningkatkan kapasitas produksi dari sebelumnya 500.000 ton/tahun menjadi 1.500.000 ton/tahun melalui pengadaan Pregrinding yang berfungsi untuk mempercepat penggilingan. Pregrinding mulai beroperasi pada Juni 1995.

2. Menambah 1 Unit Produksi sehingga menjadi unit ke V yang dibangun di kawasan industri Cilacap II dengan design kapasitasnya 2.600.000 ton/tahun. Proyek pembangunan CP-2 dimulai bulan Januari 1995 dan selesai pada April 1997 sehingga total kapasitas PT Semen Cibinong Tbk. *Cilacap Plant* adalah sebesar 4.100.000 ton/tahun.

Pada tahun 2000, PT Semen Cibinong Tbk *Cilacap Plant* mengadakan restrukturisasi hutang dengan para kreditor. Pada tanggal 13 Desember 2001 Holcim Ltd. membeli seluruh saham milik PT Tirtamas Majutama dengan total 77,33 %. Sehingga pemegang saham terbesar adalah Holcim dan status PT Semen Cibinong berubah dari perusahaan PMDN menjadi Perusahaan Perseroan Terbuka dengan total saham yang dimiliki oleh Holcim 77,33%, 16,1% saham dimiliki oleh kreditor dan 6,66% saham dimiliki untuk umum.

Pada tahun 2005, semenjak terjadi kenaikan BBM maka pabrik CP-1 ditutup karena biaya operasi pada CP-1 melebihi *budget* yang disediakan oleh pabrik sehingga pabrik mengalami kerugian. Biaya operasi naik karena pembangkit listrik pada pabrik CP-1 menggunakan generator yang berbahan bakar IDO (*Industry Diesel Oil*). Selain itu, kapasitas produksi pabrik CP-1 pada kenyataannya hanya sepertiga dari pabrik CP-2.

Pada tanggal 30 November 2005 diadakan rapat umum pemegang saham tahunan (RUPST) PT. Semen Cibinong Tbk. No.21. Hasil rapat tersebut adalah diadakannya perubahan nama perusahaan dari PT Semen Cibinong menjadi PT Holcim Indonesia Tbk. Pada tanggal 14 November 2018, PT Semen Indonesia (Persero) Tbk atau Semen Indonesia Group (SIG) mengakuisisi saham PT Holcim Indonesia Tbk sebanyak 80,6% dan diubahnya PT Holcim Indonesia menjadi PT.Solusi Bangun Indonesia Tbk.

2.2 Nilai- Nilai Perusahaan

PT Solusi Bangun Indonesia memiliki nilai- nilai perusahaan yaitu sebagai berikut:

1. Bersaing dengan Visi yang Terarah dan Bersinergi.

Maksud dari bersaing dengan visi yang terarah dan bersinergi yaitu bahwa

PT Solusi Bangun Indonesia Tbk. Mampu mengarahkan seluruh sumber daya dan kapabilitas perusahaan secara baik dan tepat untuk berkompetisi mencapai cita-cita sinergis korporasi.

2. Bersemangat Tinggi untuk Terus Belajar.

   Maksud dari bersemangat tinggi untuk terus belajar yaitu bahwa PT Solusi Bangun Indonesia Tbk. Mau dan terbuka untuk belajar secara terus menerus agar dapat bekerja semakin hari semakin baik, dan mampu beradaptasi terhadap berbagai perkembangan serta perubahan yang terjadi dalam lingkungan industri per semenan.

3. Bertindak dengan Akuntabilitas Tinggi.

   Maksud dari bertindak dengan akuntabilitas tinggi yaitu bahwa PT Solusi Bangun Indonesia Tbk. Mampu diandalkan dan memiliki tanggung jawab atas perkataan tindakan dan keputusan yang diambil.

4. Memenuhi Harapan Pelanggan.

   Maksud dari memenuhi harapan pelanggan yaitu bahwa PT Solusi Bangun Indonesia Tbk. ampu memenuhi harapan dan keinginan serta kebutuhan pelanggan atas produk serta layanan secara fokus, responsif dan sesuai standar prosedur yang berlaku.

5. Bekerja dengan Etika dan Integritas Tinggi

   Maksud dari bekerja dengan etika dan integritas tinggi yaitu bahwa PT Solusi Bangun Indonesia Tbk. Mampu menunjukkan falsafah, sikap hidup, dan tindakan yang sesuai dengan nilai-nilai moral dan etika yang luhur serta tidak tergoyahkan oleh apa pun juga

6. Memperkuat Kerja sama Tim

   Maksud dari memperkuat kerja sama tim yaitu bahwa PT Solusi Bangun Indonesia Tbk. Mampu melakukan pekerjaan secara bersama-sama untuk mewujudkan hasil kinerja terbaik dan yang memberi nilai tambah terbaik bagi perusahaan dan bagi seluruh pemangku kepentingan

2.3 Tata Kelola Perusahaan

Dalam menjalankan kegiatan perusahaan, PT Solusi Bangun Indonesia memiliki sistem tata kelola perusahaan seperti berikut:

1. Perusahaan dipimpin oleh Dewan Direksi yang terdiri dari Presiden Direktur,Direktur, dan Direktur Independen.
2. Setiap tahun berjalan PT Solusi Bangun Indonesia Tbk selalu menunjuk Auditor Independen.
3. PT Solusi bangun Indonesia Tbk mempercayai bahwa performa baik diserta integritas akan melahirkan sukses yang berkesinambungan .
4. PT Solusi Bangun Indonesia Tbk selalu melakukan Internal Audit untuk mengontrol jalannya usaha sesuai dengan *Standard of Procedure*.

2.4 Visi , Misi dan Motto Perusahaan

2.4.1 Visi PT Solusi Bangun Indonesia Tbk

Visi dari PT Solusi Bangun Indonesia Tbk ini yaitu “menjadi Perusahaan Penyedia Solusi Bahan Bangunan Terbesar di Regional”. Visi ini mempunyai arti ingin menjadi perusahaan terdepan dan terbesar dalam memberikan solusi bahan bangunan. Yang tentunya pasti memiliki nilai inovatif terbaru dan bernilai tambah di kancah regional yang sesuai dengan harapan dan berkelanjutan.

2.4.2 Misi PT Solusi Bangun Indonesia Tbk

Untuk mewujudkan visi, maka dari itu perlu adanya misi yang akan dilakukan oleh PT Solusi Bangun Indonesia Tbk. Yaitu sebagai berikut:

1. Berorientasi pada kepuasan pelanggan dalam setiap inisiatif bisnis.
2. Menerapkan standar terbaik untuk menjamin kualitas.
3. Fokus menciptakan perlindungan lingkungan dan tanggung jawab sosial yang berkelanjutan.
4. Memberikan nilai tambah terbaik untuk seluruh pemangku kepentingan.
5. Menjadikan sumber daya manusia sebagai pusat pengembangan perusahaan.

2.4.3 Motto PT Solusi Bangun Indonesia Tbk

Semboyan atau slogan yang digunakan oleh PT Solusi bangun Indonesia Tbk sebagai penyemangat ataupun motivasi yaitu adalah “Berani Berubah Lebih Baik“.

Dalam menjalankan kinerja perusahaan PT Solusi bangun Indonesia mengusung slogan tersebut berkaitan dengan awal mulanya perpindahan nama perusahaan dari PT Holcim Indonesia Tbk menjadi PT Solusi Bangun Indonesia Tbk. Selain itu slogan ini menjadi simbol transformasi bisnis dari penyedia semen menjadi penyedia solusi, terus berinovasi dan berubah untuk menjawab kebutuhan konsumen yang semakin berkembang melalui operasi yang ramah lingkungan, pemanfaatan teknologi dan digitalisasi, serta mempertimbangkan aspek berkelanjutan untuk menjamin pemenuhan kebutuhan lingkungan hidup bagi generasi di masa depan.

2.5 Logo PT Solusi Bangun Indonesia Tbk

Logo PT Solusi Bangun Indonesia Tbk (SBI) terbangun dari modul hexagonal yang merepresentasikan kekokohan dan keberlanjutan dalam warna abu-abu dan hijau muda. Modul tersebut terbentuk dari stilasi bangunan yang menampilkan bentuk candi sekaligus daun; yang membawa semangat pembangunan dan kelestarian alam sebagai satu kesatuan. Logo tersebut melambangkan komitmen Perseroan untuk menyediakan solusi dan produk yang inovatif, berkualitas tinggi, dan ramah lingkungan. Adapun wujud dari logo PT Solusi Bangun Indonesia yaitu dalam gambar 2.1.

Gambar 2.1: Logo PT Solusi bangun Indonesia Tbk

SOLUSI BANGUN
INDONESIA

Sumber: Website PT Solusi Bangun Indonesia

Selain logo perusahaan juga ada logo dari Dynamix, yang merupakan merek produk yang mengandung makna dimulainya sebuah transformasi guna memberi

nilai tambah sesuai kebutuhan pelanggan, sekaligus mendorong inovasi bahan bangunan yang berorientasi masa depan. Perubahan ini merupakan bagian dari transformasi Perseroan, sekaligus cerminan semangat keberanian seluruh insan SBI dalam memperkuat daya saing di pasar nasional yang kian kompetitif. Berikut wujud logo produk Dynamix dalam gambar 2.2.

Gambar 2.2 : Logo Merek Produk

Sumber: Website PT Solusi Bangun Indonesia

2.6 Kegiatan Operasional Perusahaan

PT Solusi Bangun Indonesia adalah salah satu perusahaan yang memproduksisemen. Saat ini, SBI menggunakan nama produk Semen Dynamix sebagai produk semen mereka. Bahan baku semen diproses sedemikian rupa berdasarkan jenis dan kebutuhannya hingga menjadi produk semen Dynamix. Berikut adalah proses produksi semen:

1. Ekstraksi Bahan Baku.

   Semen Holcim menggunakan bahan baku batu kapur, tanah liat, pasir silica dan pasir besi yang diekstraksi melalui operasi tambang. Proses pengambilanbahan baku menggunakan dinamit yang ditanamkan di dalam bebatuan. Setelah diledakkan, batu tersebut masuk ke dalam *crusher* atau pemecah. Tujuannya adalah memecah batu besar menjadi kecil sesuai dengan persyaratan. Mesin *crusher* yang digunakan yaitu *Hammer Crusher* untuk batu kapur dan *Lump Breaker* untuk tanah liat dan pasir silica. Setelah di pecah menjadi kecil, bahan baku dibawa menggunakan belt conveyor atau ban berjalan ke dalam pabrik.

2. *Raw* Material *Storage*

   Setelah dihancurkan, bahan baku masuk ke dalam *Feed Bin*. Terdapat 4 *Bin Raw* Material untuk *limestone*, silica, pasir besi dan *shale*. Dari *bin* material

melalui *weigh feeder* sebagai proses penimbangan sebelum menuju ke proses berikutnya (*raw mill*). *Raw Mill* adalah proses *grinding* dan pemanasan *raw* material dengan pemanfaatan gas panas dari kiln (tanur putar). Setelah melewati proses *Raw Mill*, bahan baku disimpan ke dalam *Blending* Silo (storage). Di dalam *blending* silo terjadi proses *homogenizing raw mill* dengan menggunakan air *system* (*compressor*). Proses ini bertujuan untuk mempertahankan kualitas semen. Dalam *Raw* Material *Storage* terdapat dua proses yaitu:

1) Proses *Preheater* yang merupakan suatu proses pemanasan awal *raw miill* (*kiln feed*) sebelum proses pembakaran di *kiln*, proses ini bertujuanuntuk mencapai de-carbonasi (pelepasan CO2).
2) Proses Pembakaranatau/ F*iring* yang terjadi di dalam *Kiln* atau tanu putar. Tujuan dari proses ini adalah untuk mencapai suhu *clinkerization*pada 1450^0C dan menghasilkan terbentuknya *clinker*. Untuk bahan bakar dalam proses pembakaran di *kiln* ini, menggunakan *Coal* (batu bara) dan Alternatif *fuel* (BBS, AFR *Solid, rice husk, etc*).

3. Pendinginan *Clinker* (*Cooler*).

   Terjadinya proses pendinginan *clinker* di dalam *cooler* dari *temperature* 1100^0C sampai 200^0C. Proses pendinginan yang terjadi dengan cara pendinginan udara yang dialirkan oleh *fan* udara. Tujuan proses pendinginan ini adalah mempertahankan kualitas *clinker* dengan proses *quenching*, menghindari reaksi balik unsur C3S menjadi C2S, dan menghindari kerusakan pada peralatan *transport* berikutnya. Proses penggilingan akhir (*finish mill*).

4. Proses penggilingan akhir (*finish mill*).

   Terjadinya proses pendinginan *clinker* di dalam *cooler* dari *temperature* 1100^0C sampai 200^0C. Proses pendinginan yang terjadi dengan cara pendinginan udara yang dialirkan oleh *fan* udara. Tujuan proses pendinginan ini adalah mempertahankan kualitas *clinker* dengan proses *quenching*, menghindari reaksi balik unsur C3S menjadi C2S, dan

menghindari kerusakan pada peralatan *transport* berikutnya. Proses penggilingan akhir (*finish mill*). *Finish Mill* merupakan proses penggilingan akhir dari sebuah proses pembuatan semen. Material yang diproses adalah campuran antara *clinker* dan bahan *additive* (*gypsum* dan MIC). Ukuran dari hasil produk *finishmill* yaitu *blaine* (4150) tergantung dari tipe semen yang dihasilkan. *Clinker* sebelum masuk ke dalam proses *finish mill* melewati tahapan proses yang disebut *pre-grinding*. Tahapan *pre-grinding* ini bertujuan untuk meningkatkankapasitas *finish mill* dan juga mengurangi konsumsi energi listrik pada proses *finish mill*.

5. Proses Pengantongan (*Bag*) & *Bulk* Semen.

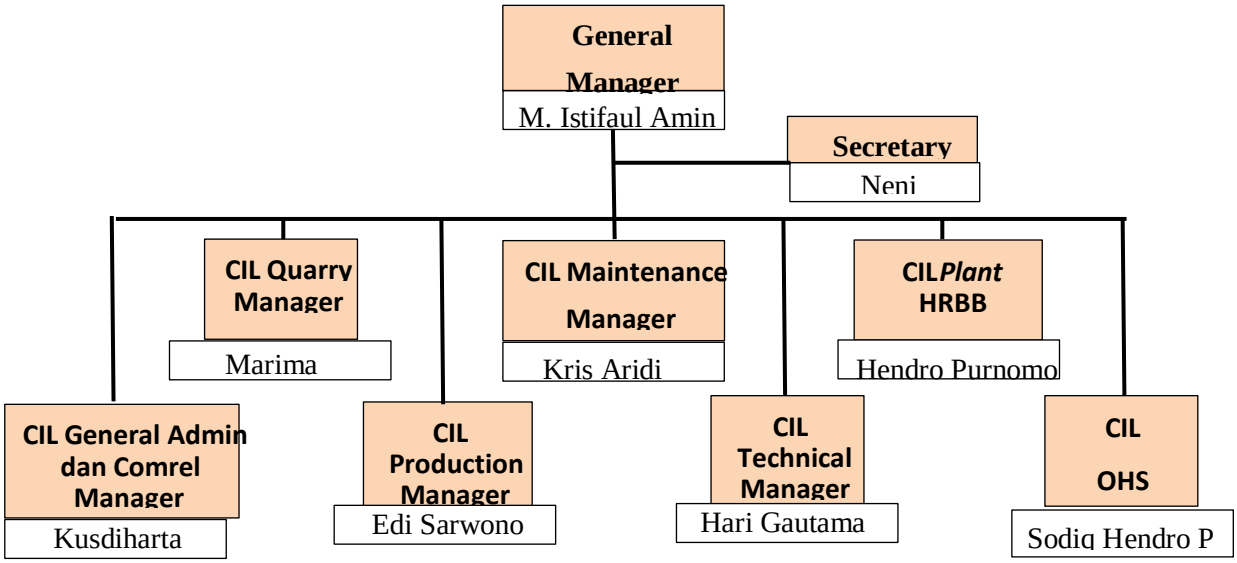
   Setelah proses penggilingan akhir selesai, akan otomatis keluar *output* dari *rotary packer* untuk semen kantong, dan *loading spout* untuk semen curah. Proses ini terjadi di *Pack House*.

2.7 Struktur Organisasi PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap & Penjelasannya

Struktur organisasi adalah suatu gambar yang menggambarkan tipe organisasi, pendepartemenan organisasi kedudukan, dan jenis wewenang pejabat, bidang dan hubungan pekerjaan, garis perintah dan tanggung jawab, rentang kendali dan sistem pimpinan organisasi (Hasibuan 2010:128). PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap menggunakan jenis struktur organisasi fungsional. Menurut materi yang praktikan dapat pada mata kuliah pengantar manajemen, struktur organisasi fungsional merupakan jenis struktur organisasi ini yang paling umum digunakan oleh sebuah organisasi atau perusahaan. Dalam struktur organisasi fungsional, pembagian kerjanya dilakukan berdasarkan fungsi pada masing-masing manajemen. Antara lain, seperti Manajemen Keuangan, Manajemen Pemasaran dan Sumber Daya Manusia, Manajemen Produksi, dan lain-lain. Struktur organisasi fungsional memiliki beberapa ciri khusus antara lain wewenang dari pucuk pimpinan dilimpahkan kepada satuan-satuan organisasi yang ada di bawahnya, sehingga seorang bawahan dapat menerima perintah dari beberapa orang pimpinan, tidak menekankan hierarki struktural. Adapun bagan

struktur organisasi PT Solusi Bangun Indonesia Tbk. Pabrik Cilacap dalam gambar 2.3.

Gambar 2.3: Struktur Organisasi PT Solusi Bangun Indonesia Tbk. Pabrik Cilacap



Sumber: PT Solusi Bangun Indonesia Tbk. Pabrik Cilacap

1. General *Plant Manager*.

   General *Plant Manager* memiliki tanggung jawab secara langsung kepada *Board of Director* untuk mengatur jalannya aktivitas pabrik terutama proses produksi di PT. Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap dan pengembangan bisnis perusahaan untuk kemajuan pabrik Cilacap. General *Plant Manager* bertanggung jawab langsung kepada *Cement* Industrial *Performance Director* atas kegiatan perusahaan pada masing-masing pabrik.

2. *Secretary*

   Secretary memiliki tanggung jawab atas penyelenggaraan basis data dan penyimpanan dokumen-dokumen penting perusahaan. *Secretary* akan mengupayakan kelancaran pelaksanaan agenda dari General *Plant Manager*.

3. *Quarry* Department

Quarry Department memiliki tanggung jawab atas penambangan yang dimiliki oleh PT. Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap. Penambanganyang dipantau yaitu penambangan batu kapur (*limestone*) di Pulau Nusakambangan, dan penambangan tanah liat (*clay*) di Jeruklegi, Cilacap. Tugas lain dari *Quarry* Department yaitu peledakan, pengeboran dan penyediaan alat transportasi batu kapur dan tanah liat ke pabrik, pemeliharaanlistrik, alat berat dan transportasi, menjaga kualitas dari daerah tambang, menentukan daerah penambangan dan menentukan penanggulangan dampakdari penambangan bagi lingkungan sekitar serta hasil dari tambang.

4. *Maintenance Department*

Departemen ini dikepalai oleh seorang *Manajer Maintenance* yang mempunyai tugas mengadakan perawatan, pemeliharaan mesin, perbaikan mesin dan seluruh sarana yang berkaitan dengan peralatan pabrik termasuk penyediaan saran utilitas yang meliputi penyediaan air yang digunakan sebagai air pendingin mesin maupun penyediaan listrik yang diperoleh dari PLN. Dalam menjalankan tugasnya, departemen *maintenance* dibantu oleh lima *superintendent* dan satu manajer bagian, sebagai berikut:

1) *Maintenance Planning Superintendent,* dimana di dalam departemen ini perusahaan melakukan perencanaan pemeliharaan, perbaikan dan pembuatan rencana-rencana pada masa yang akan datang. Pada bagianini terdapat mesin bubut yang di kelola oleh perusahaan, ada 12 mesin bubut, 4 ada di *Worksop* dan 8 mesin bubut di EVE *academy*.
2) *Mechanical Superitendent,* dimana di dalam departemen ini perusahaan melakukan pengawasan mesin dan alat-alat yang digunakan serta mengganti mesin yang telah rusak.
3) *Electrica*l & Instalasi *Superintendent,* dimana di dalam *departemen* ini,perusahaan melakukan pengawasan serta mengganti kabel-kabel yang telah rusak dan menyalurkan listrik pada mesin-mesin.

4) *Utility Superintendent* dimana di dalam departemen ini, perusahaan melakukan pengawasan pada proses produksi untuk mendapatkan kualitas yang sesuai dengan standar produksi perusahaan.

5) *Mechanical Superindent,* dimana di dalam departemen ini perusahaan melakukan pemesanan *sparepart* sebelum terjadinya kerusakan pada mesin.

6) *Realibility Maintenance* Manajer, dimana di dalam departemen ini perusahaan melakukan sebuah pengawasan pada komponen mesin agar mesin bekerja dengan baik untuk waktu tertentu dan pada kondisi tertentu, untuk mempertahankan kemampuan sistem mesin.

5. *Technical* Department

Departemen ini dikepalai oleh seorang Manajer Teknik (*Technical Manager*) yang bertugas melakukan penelitian dan pengembangan (R*esearch and Development*) tentang rancang proses dan peralatan proses untuk kemajuan pabrik. Departemen ini membawahi:

1) Laboratorium (*proses quality control*, laboratorium fisika, dan laboratorium kimia). Proses *quality control* bertugas untuk mengontrolkualitas sampel yang diambil di *blending silo, feed kiln bin, cooler, finished mill,* dan semen yang dihasilkan yang telah di uji di laboratorium *x-ray,* laboratorium kimia dan fisika. Di dalam laboratorium ini terdiri dari beberapa ruangan khusu seperti, *Preparation room* yang merupakan ruangan tempat membuat *pellet powder* untuk selanjutnya dianalisa kandungan sample di ruang *X-ray*.Dalam analisis sampel menggunakan *X-ray,* maka *sample* harus dibuat*preparasi* dalam bentuk *pellet powder*. Di ruang inilah *pellet* tersebut dibuat. Ada juga *X-ray room* yang merupakan tempat menganalisa sampel berupa *pellet powder* dengan menggunakan sinar X. Dengan alat tersebut, maka secara otomatis komposisi penyusun material tersebut serta parameter kualitas sampel seperti LSF, IM. AM, dan SMdapat terbaca di dalam *computer* yang ada di ruangan tersebut. Ada (2) dua jenis laboratorium yang ada di

perusahaan yaitu laboratorium kimia yang bertugas menganalisis kualitas bahan baku, batubara, *fly ash, oil sludge*, sekam padi, dan material lain yang terkait dengan proses produksi. Sehingga sebelum material tersebut digunakan sudah dipastikan bahwa material tersebut memenuhi syarat mutunya. Dan laboratorium fisika yang bertugas menguji ketahanan fisik dari semen yang dihasilkan, yaitu meliputi uji kehalusan, kuat tekan, *setting time*, dan *soundness.*

2) *Team process engineering.* Dalam proses pembuatan semen, tim laboratorium memiliki target untuk produksi semen yang berkualitas. Di sinilah tim *process engineering* berperan. PE bertugas sebagai penentu nilai dari parameter-parameter yang dikontrol pada proses produksi seperti tekanan, temperatur, laju alir material, spesifikasi alat yang dibutuhkan, hingga parameter bahan baku yang layak digunakan dalam proses produksi, sehingga produk yang dihasilkan akan memenuhi target kualitas yang telah ditentukan. Selain itu PE juga bertugas mengatasi masalah jika ditemukan kerusakan yang nantinya akan diperbaiki oleh tim *maintenance*

3) *Environment & Quality Management System(EQS).* EQS bertugas untuk menjaga lingkungan pabrik maupun di luar pabrik agar tetap bersih dan nyaman. EQS akan mengurus limbah yang dihasilkan selamaproses produksi maupun limbah non produksi yang meliputi limbah cair, limbah padat, dan limbah gas. Di bawah naungan EQS adalah *Geocycle.*Geocycle bertugas mencari sumber alternatif energi maupun bahan baku (*Alternative Fuel and Raw Material*) bagi proses produksi pabrik. Saat ini, *geocycle* tidak hanya menerima limbah-limbah yang berkalori saja untuk dijadikan bahan bakar *alternative*, namun *geocycle* juga menerima limbah dari perusahaan-perusahaan lain untuk membantu memusnahkan limbah tersebut. Ini merupakan bisnis kedua dari PT.Solusi Bangun Indonesia Tbk selain produksi semen.

6. *Department* General *Affairs & Community Relations Manager*

Department General *Affairs & Community Relations Manager* merupakan posisi dalam suatu perusahaan yang umumnya berada di bawah pimpinan divisi umum atau kepala operasional yang bertugas mengurus segala hal tentang keperluan rutin dan mendadak dalam perusahaan. Divisi *General Affairs (GA)* merupakan posisi dalam suatu perusahaan yang umumnya berada di bawah pimpinan divisi umum atau kepala operasional yang bertugas mengurus segala hal tentang keperluan rutin dan mendadak dalam perusahaan. GA sebenarnya lebih berfokus pada pemberian pelayanan kepada seluruh bagian perusahaan demi kelancaran kerja perusahaan secara menyeluruh melalui *supporting* unit. Beberapa tugas GA di antaranya seperti; Bertanggung jawab pada pengadaan barang, bertanggung jawab pada pembayaran dan pembelian rutin, memastikan pembayaran tenaga kerja harian sesuai peraturan, pemeliharaan aset, renovasikantor. Sedangkan Divisi *Community Relationship (COMREL)* bertugas menjalin dan menjaga hubungan antara PT. Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap dengan masyarakat sekitar. Departemen ini rutin mengadakan bantuan kepada masyarakat maupun pemerintah daerah Cilacap, seperti perbaikan jalan, penanaman bakau, plesteran rumah, dan pengelolaan usaha.

7. *Occupational Health and Safety (OH&S)*

Departemen ini bertugas menjaga keselamatan dan kesehatan karyawan baikdi lingkungan pabrik maupun di luar pabrik. Departemen ini terdiri dari *Safetyand Fire Superitendent* yang membawahi *Safety Officer and Shift Fire Brigade,* dan Dokter perusahaan yang bernaung di klinik pabrik.

8. *Human Resources (HR) Departement*

HR merupakan departemen yang mengurus pencarian karyawan, penerimaanmahasiswa PKL, peraturan-peraturan di dalam perusahaan, serta mengurus absen karyawan. Departemen ini melakukan koordinasi dengan berbagai departemen lain untuk membuat peraturan-peraturan di dalam perusahaan.

2.8 Fasilitas Pendukung

PT. Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap juga mempunyai beberapa unit prasarana pendukung antara lain sebagai berikut:

1. Pelabuhan alam Wijaya Pura. Pelabuhan ini berfungsi sebagai akses transportasi yang mempermudah perusahaan melakukan kegiatan bingkar muat (*Traveling Ship* Unloade) dari Pertambangan *Limestone* di Pulau Nusakambangan. Kapasitas bongkar muat batu kapur dalam sehari mencapai 15000 ton. Dalam melakukan bongkar muat batu kapur ini menggunakan kapal tongkang yang memiliki kapasitas kurang lebih 4500 ton/tongkang danmemiliki 2 kapal tongkang dimana target pengambilan 4 tongkang sehari. Setiap bongkar dan mengisi satu tongkang membutuhkan waktu 3 jam.
2. Stasiun Rel Kereta Api. Stasiun ini memiliki 33 gerbong yang digunakan untuk mengangkut semen yang akan dipasarkan ke daerah Yogyakarta dan sekitar Jawa Tengah.

2.9 Wilayah Kerja PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap

PT. Solusi Bangun Indonesia, Tbk Pabrik Cilacap terletak di Jl. Ir. Juanda, Desa Karangtalun, Cilacap Utara, Kabupaten Cilacap, Jawa Tengah. Luas dari pabrik ini adalah 120 Ha dan terletak di pinggir Sungai Donan sekitar 7 km dari pelabuhan laut Cilacap. Sedangkan untuk kantor pusat PT. Solusi Bangun Indonesia Tbk terletak di Jamsostek Tower, *North Building 14th* dan *15th floors* Jalan Gatot Subroto No. 30 Jakarta. Pemilihan lokasi pabrik berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut:

1. Sumber Bahan Baku dan Bahan Bakar. Salah satu pertimbangan yang sangatpenting saat akan mendirikan pabrik adalah lokasi sumber bahan baku dan bahan bakar. PT. Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap memiliki sumber bahan baku dan bahan bakar yang memadai yaitu:
    1) Tambang batu kapur di Pulau Nusakambangan.
    2) Tambang tanah liat di Wilayah Tritih Wetan, Kecamatan Jeruk Legi.
    3) Pasir silika diperoleh dari Jatiroo Rembang, Tuban dan

Banjarnegara.

4) IDO (*Industrial Diesel Oil*) didapatkan dari PT Pertamina.

2. Fasilitas Transportasi. Salah satu pertimbangan pemilihan lokasi didirikannyapabrik adalah adanya pelabuhan alam Wijaya Pura yang berada di Pulau Nusakambangan. Pelabuhan tersebut telah memiliki fasilitas bongkar muat yang memadai, sedangkan *Jetty* merupakan dermaga yang dimiliki oleh PT. Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap yang berada di sebelah barat CIL Ke- 1. Selain itu, sarana angkutan darat juga sudah dipersiapkan sehingga memudahkan transportasi baik melalui angkutan jalan raya maupun kereta api ke daerah sasaran pemasaran dan sebagai transportasi bahan baku.
3. Merupakan Daerah Kawasan Industri. Sejak tahun 1970, Kota Cilacap sudahdipersiapkan sebagai daerah pengembangan industri di Jawa Tengah bagian selatan, sehingga fasilitas umum telah tersedia dengan baik dan cukup memadai di kawasan ini.
4. Daerah Sasaran Pemasaran. Daerah sasaran pemasaran utama PT. Solusi Bangun Indonesia, Tbk Pabrik Cilacap meliputi Jawa Tengah, DIY dan Jawa Barat, sehingga lokasi pabrik diusahakan dekat dan mudah menjangkau daerah-daerah pemasaran. Selain itu, pemasaran juga menembus pasar eksporberupa *clinker* maupun semen. Daerah pemasaran ekspor yang sudah berhasil ditembus antara lain Australia, Malaysia, Amerika, Bangladesh, Srilanka danMauritius.
5. Tenaga Kerja. Kota Cilacap merupakan salah satu daerah padat penduduk, sehingga cukup memudahkan dalam hal pemenuhan tenaga kerja.

Adapun peta letak wilayah PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacapyaitu pada gambar 2.5.

Gambar 2.5: Peta Lokasi PT. Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap

Sumber : Google Earth 2021

BAB 3

TINJAUAN TEORI DAN PRAKTIK TENTANG MEKANISME PENERAPAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) DI PT SOLUSI BANGUN INDONESIA TBK CILACAP

3.1 Gambaran Umum Pajak

3.1.1 Definisi Pajak

Pengertian pajak dan pandangan para ahli dalam bidang tersebut memberikan berbagai definisi tentang pajak yang berbeda-beda, tetapi pada dasarnya definisi tersebut mempunyai tujuan yang sama:

Menurut Undang- Undang Nomor 16 tahun 2009 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan pada Pasal 1 ayat 1 pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang- Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Sedangkan Menurut Mardiasmo (2016:3) Pajak merupakan iuran yang dibayarkan oleh rakyat kepada negara yang masuk dalam kas negara yang melaksanakan pada undang-undang serta pelaksanaannya dapat dipaksakan tanpa adanya balas jasa. Iuran tersebut digunakan oleh negara untuk melakukan pembayaran atas kepentingan umum untuk melakukan pembayaran atas kepentingan umum (mardiasmo, 2016:3). Unsur ini memberikan pemahaman bahwa masyarakat dituntut untuk membayar pajak secara sukarela dan penuh kesadaran sebagai warganegara yang baik. Penerimaan pajak adalah merupakan sumber penerimaan yang dapat diperoleh secara terus– menerus dan dapat dikembangkan secara optimal sesuai kebutuhan pemerintah serta kondisi masyarakat.

Menurut Prof Dr. P.J.A. Andriani, dalam buku Perpajakan Indonesia (2014:3) pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan, dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya untuk

membiayai pengeluaran-pengeluaran umum yang berhubungan dengan tugas Negara yang menyelenggarakan pemerintah.

Dari beberapa definisi di atas, maka dapat disimpulkan bahwa pajak merupakan iuran pokok atau iuran wajib berupa uang bukan barang yang dikenakan kepada rakyat yang sudah mempunyai penghasilan tanpa ada imbalan berdasarkan undang-undang dan dibayarkan kepada pemerintah sehingga pemerintah dapat menggunakan iuran tersebut untuk membiayai pengeluaran negara, yaitu pengeluaran-pengeluaran yang bermanfaat untuk masyarakat luas.

3.1.2 Fungsi Pajak

Terdapat dua fungsi pajak menurut bukunya Resmi (2014: 3) yaitu sebagai berikut:

1. Fungsi *Budgetair* (Sumber Keuangan Negara)

   Pajak mempunyai fungsi *budgetair* artinya pajak merupakan salah satu sumber penerimaan pemerintah untuk membiayai pengeluaran baik rutin maupun pembangunan. Sebagai sumber keuangan negara, pemerintah berupaya memasukan uang sebanyak– banyaknya untuk kas negara. Upaya tersebut ditempuh dengan cara ekstensifikasi maupun intensifikasi pemungutan pajak melalui penyempurnaan peraturan berbagai jenis pajak seperti Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dan Lain– lain.

2. Fungsi *Regularend* (Pengatur)

   Pajak berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan dibidang *social* dan ekonomi. Sebagai contoh dikenakan pajak yang tinggi terhadap minuman keras.

3.1.3 Jenis Pajak

Jenis pajak menurut Mardiasmo (2011:5) pajak dapat dikelompokkan ke dalam 3 golongan, yaitu:

1. Berdasarkan Golongan

   Pajak dikelompokkan menjadi dua:

   1) Pajak langsung, yaitu pajak yang harus dipikul atau ditanggung sendiri oleh Wajib Pajak dan tidak dapat dibebankan atau dilimpahkan

kepada orang lain atau pihak lain. Pajak harus menjadi beban Wajib Pajak yang Bersangkutan. Contoh: Pajak Penghasilan (PPh).

2) Pajak tidak langsung, yaitu pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain. Pajak tidak langsung terjadi jika terjadi jika terdapat suatu kegiatan, peristiwa, atau perbuatan yang menyebabkan terutangnya pajak. Contoh: Pajak Pertambahan Nilai (PPN).

2. Berdasarkan Sifatnya

Pajak dikelompokkan menjadi dua:

1) Pajak Subjektif, yaitu pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subjeknya, dalam arti memperhatikan keadaan diri Wajib Pajak. Contoh: Pajak Penghasilan (PPh).

2) Pajak Objektif, yaitu pajak yang berpangkal pada objeknya, tanpa memperhatikan keadaan diri Wajib Pajak. Contoh : Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM).

3. Berdasarkan Lembaga Pemungut

Pajak dikelompokkan menjadi dua:

1) Pajak Pusat, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara. Contoh : Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah.

2) Pajak Daerah, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah. Pajak daerah terdiri atas:

a) Pajak Provinsi, contoh: Pajak Kendaraan Bermotor dan Kendaraan di Atas Air, Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor.

b) Pajak Kabupaten/ Kota, contoh: Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Reklame, Pajak Bumi dan Bangunan

Perdesaan dan Perkotaan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

3.1.4 Sistem Pemungutan Pajak

Resmi (2014:11) Dalam memungut pajak dikenal 3 sistem pemungutan pajak yaitu:

1. *Offocial Assessment System*

   Pemungutan pajak yang memberi kewenangan aparatur perpajakan untuk menentukan sendiri jumlah pajak yang terutang setiap tahunnya sesuai dengan peraturan perundang– undangan perpajakan yang berlaku. Dalam sistem ini, inisiatif serta kegiatan menghitung dan memungut pajak sepenuhnya berada di tangan para aparatur perpajakan. Dengan demikian, berhasil atau tidaknya pelaksanaan pemungutan pajak banyak tergantung pada aparatur perpajakan (peranan dominan ada pada aparatur perpajakan).

2. *Self Assessment System Sistem*

   Pemungutan pajak yang memberi wewenang Wajib Pajak dalam menentukan sendiri jumlah pajak yang terutang setiap tahunnya sesuai dengan peraturan perundang– undangan perpajakan yang berlaku. Dalam sistem ini, inisiatif sera kegiatan menghitung dan memungut pajak sepenuhnya berada ditangan wajib pajak. Wajib Pajak dianggap mampu menghitung pajak, mampu memahami undang– undang perpajakan yang sedang berlaku, dan mempunyai kejujuran yang tinggi, serta menyadari akan arti pentingnya membayar pajak. Oleh karena itu, Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk:

   1) Menghitung sendiri pajak yang terutang
   2) Memperhitungkan sendiri pajak yang terutang
   3) Membayar sendiri jumlah pajak yang terutang
   4) Melaporkan sendiri jumlah pajak yang terutang
   5) Mempertanggungjawabkan pajak yang teruang Dengan demikian, berhasil atau tidaknya pelaksanaan pemungutan pajak banyak tergantung pada Wajib Pajak sendiri (peranan dominan ada pada Wajib Pajak).

3. *With Holding System*

Pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga yang ditunjuk untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak sesuai dengan peraturan perundang- undangan perpajakan yang berlaku. Penunjukan pihak ketiga ini dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan perpajakan, keputusan presiden, dan peraturan lainnya untuk memotong dan memungut pajak, menyetor, dan mempertanggungjawabkan melalui sarana perpajakan yang tersedia. Berhasil atau tidaknya pelaksanaan pemungutan pajak banyak tergantung pada pihak ketiga yang ditunjuk.

3.2 Tinjauan Umum Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Pedesaan dan Perkotaan (PBB P2) Secara Teoritis

3.2.1 Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Pedesaan dan Perkotaan (PBB P2)

Ada beberapa macam pengertian atau definisi mengenai pajak bumi bangunan yang diungkapkan oleh Undang– Undang dan beberapa ahli, tetapi pada intinya berbagai definisi tersebut mempunyai inti dan maksud yang sama. Di antara para ahli mendefinisikan pajak bumi dan bangunan seperti berikut:

Definisi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak Negara yang dikenakan terhadap Bumi atau Bangunan berdasarkan undang-undang nomor 12 Tahun 1985 tentang pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang -Undang Nomor 12 Tahun 1994.

Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang bersifat kebendaan, dalam arti besarnya pajak yang terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi dan atau bangunan. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah daerah. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan atau laut. (Mardiasmo, 2016: 381)

Sedangkan definisi dari Pajak Bumi dan bangunan Sektor Pedesaan dan Perkotaan adalah pajak atas bumi atau bangunan yang memiliki, dikuasai , dan atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan

untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. (Marihot Pahalan Siahaan, 2016: 553)

3.2.2 Maksud dan Tujuan Diberlakukannya Pajak Bumi Bangunan

Ada beberapa alasan mengapa diberlakukannya pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yaitu sebagai berikut:

1. Dasar falsafah yang digunakan dalam berbagai UU yang berasal dari zaman kolonial adalah tidak sesuai dengan Pancasila.
2. Berbagai UU mengenakan pajak atas harta tak gerak sehingga membingungkan masyarakat.
3. UU yang berasal dari zaman kolonial sukar dimengerti oleh masyarakat.
4. UU yang berasal dari zaman penjajahan masih tertulis dalam bahasa Belanda dan perubahan tertulis dalam bahasa Indonesia sehingga merupakan bahasa gado– gado sedangkan terjemahan resmi tidak ada.
5. UU zaman kolonial tidak lagi sesuai dengan aspirasi dan kepribadian bangsa Indonesia.
6. UU lama tidak lagi sesuai dengan pertumbuhan ekonomi di Indonesia.
7. UU yang lama kurang memberi kepastian hukum.

Selain itu juga ada beberapa yang menjadi tujuan diberlakukannya Pajak Bumi dan Bangunan yaitu sebagai berikut:

1. Menyederhanakan peraturan per undang– undangan pajak sehingga mudah dimengerti oleh rakyat.
2. Memberi dasar hukum yang kuat pada pungutan pajak atas harta tak gerak dan sekalian menyerasikan pajak atas harta tak gerak di semua daerah dan menghilang simpang siur.
3. Memberikan kepastian hukum kepada masyarakat sehingga rakyat tahu sejauh mana hak dan kewajiban, serta menghilangkan pajak ganda yang terjadi sebagai akibat pemberlakuan berbagai UU pajak yang sifatnya sama.
4. Memberikan penghasilan kepada daerah yang sangat diperlukan untuk menegakkan otonomi daerah dan pembangunan daerah.
5. Menambah penghasilan bagi daerah.

3.2.3 Dasar Hukum Pemungutan PBB Sektor Pedesaan dan Perkotaan

Pemungutan PBB Sektor Pedesaan dan Perkotaan di Indonesia pada saat ini berlandaskan hukum yang jelas dan kuat, sehingga wajib dipatuhi oleh masyarakat dan pihak yang terkait. Dasar hukum pemungutan PBB Sektor Pedesaan dan Perkotaan pada suatu kabupaten/ kota adalah sebagaimana di bawah ini.

1. Undang- Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
2. Peraturan daerah kabupaten/ kota yang mengatur tentang PBB Sektor Pedesaan dan Perkotaan.
3. Keputusan bupati/ walikota yang mengatur tentang PBB Sektor Pedesaan dan Perkotaan sebagai aturan pelaksanaan peraturan daerah tentang PBB Sektor Pedesaan dan Perkotaan pada kabupaten/ kota yang dimaksud.

Sebagaimana telah dikemukakan sebelumnya, pemerintah kabupaten/ kota bersama DPRD kabupaten/ kota diharapkan dapat segera membahas dan menerbitkan Peraturan Daerah tentang PBB Sektor Pedesaan dan Perkotaan sebagai dasar hukum pemungutan PBB Sektor Pedesaan dan Perkotaan. Dengan demikian, paling lambat pada tahun 2014 pemerintah pusat tidak lagi memungut PBB Sektor Pedesaan dan Perkotaan.

3.2.4 Objek PBB P2 dan Objek Yang Dikecualikan PBB P2

Objek PBB Sektor Pedesaan dan Perkotaan 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. Apa yang dimaksud bumi? bumi dalam kaitan ini adalah permukaan bumi (perairan) dan tubuh bumi yang ada di bawahnya. Permukaan bumi sebetulnya adalah tanah. Jadi yang menjadi objek PBB Sektor Pedesaan dan Perkotaan adalah tanah dan tubuh bumi.

Menurut UU Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 Pasal 1 Ayat 2 mengatakan bahwa seluruh bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan

merupakan kekayaan nasional. Pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Bangunan yang juga dijadikan objek PBB Sektor Pedesaan dan Perkotaan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakan secara tetap pada tanah dan atau perairan, yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal atau tempat berusaha atau tempat yang dapat diusahakan. Pasal 1 Ayat 2 UU PBB menguraikan lebih lanjut bahwa yang termasuk dalam pengertian bangunan yang menjadi objek PBB Sektor Pedesaan dan Perkotaan adalah:

1. Jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya, yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut.
2. Kolam renang.
3. Pagar mewah.
4. Tempat olahraga.
5. Galangan kapal, dermaga.
6. Taman mewah.
7. Tempat penampungan/ kilang minyak, air, dan gas.
8. Fasilitas lain yang memberikan manfaat.
9. Jalan tol.
10. Menara.

Pada PBB Sektor Pedesaan dan Perkotaan tidak semua bumi dan atau bangunan dikenakan pajak. Pasal 3 UU PBB menentukan mengenai objek pajak yang tidak dikenakan PBB Sektor Pedesaan dan Perkotaan yaitu sebagai berikut:

1. Digunakan oleh pemerintah pusat dan daerah untuk penyelenggaraan pemerintah.
2. Objek Pajak yang digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan.
3. Objek Pajak yang digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu.

4. Objek Pajak merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak.
5. Objek Pajak yang digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
6. Objek Pajak yang digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

3.2.5 Subjek Pajak dan Wajib Pajak PBB Sektor Pedesaan dan Perkotaan

Subjek Pajak PBB Sektor Pedesaan dan Perkotaan adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan bangunan atau yang memperoleh manfaat atas bumi, dan atau memiliki, menguasai, dan atau memperoleh manfaat atas bangunan. Subjek PBB belum tentu merupakan wajib pajak PBB. Subjek pajak baru merupakan wajib pajak PBB kalau memenuhi syarat-syarat objektif yaitu mempunyai objek PBB yang dikenakan pajak. Mempunyai objek yang dikenakan pajak berarti mempunyai hak atas objek yang dikenakan pajak, memiliki, menguasai atau memperoleh manfaat dari objek kena pajak. Orang atau badan yang mempunyai hak, memiliki, menguasai atau mendapat manfaat dari bangunan yang nilai jual kena pajaknya kurang dari Rp8.000.000,00 tetap merupakan subjek pajak tetapi bukan wajib pajak. Orang atau badan yang mempunyai hak atas, memiliki, menguasai atau memperoleh manfaat dari objek yang dibebaskan dari PBB tidak dikenakan pajak sehingga bukan merupakan wajib pajak tetapi ia tetap merupakan subjek pajak. Subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi wajib pajak menurut UU PBB.

Jika suatu objek pajak berupa tanah dan atau bangunan belum diketahui dengan pasti siapa yang harus membayar pajaknya, misal karena yang mempunyai hak atau pemiliknya tidak diketahui, tetapi ada yang menguasai dan juga ada orang lain yang memperoleh manfaat dari objek itu maka Direktur Jenderal Pajak (Dirjen Pajak) oleh undang-undang diberi wewenang untuk menunjuk dan menetapkan subjek pajak. Di dalam UU tidak menyebut secara jelas tempat tinggal subjek atau wajib pajak. Oleh karena itu orang atau badan yang bertempat tinggal atau berkedudukan dil uar negeri dapat menjadi subjek atau wajib pajak PBB, Ini adalah

wajar karena PBB merupakan pajak objektif, yang besarannya tidak dipengaruhi oleh keadaan, status dan tempat tinggal wajib pajak.

3.2.6 Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Dalam pasal 6 Ayat (1) UU PBB ditentukan bahwa yang dijadikan dasar untuk pengenaan PBB Sektor Pedesaan dan Perkotaan adalah NJOP. Yang dimaksud NJOP adalah harga rata– rata yang diperoleh dari transaksi jual beli NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru atau NJOP Pengganti. NJOP meliputi nilai jual permukaan bumi (tanah, perairan pedalaman serta wilayah Indonesia) beserta kekayaan alam yang berada di atas maupun di bawahnya, dan atau bangunan yang melekat di atasnya. NJOP setiap tiga tahun ditetapkan oleh Menteri Keuangan kecuali untuk daerah tertentu akan ditetapkan setiap tahun. Jangka waktu tiga tahun ini dianggap wajar karena pada umumnya NJOP tidak begitu cepat perubahannya kecuali apabila terjadi perubahan kategori atau klasifikasi, misalnya tanah kebun atau tanah penggembala, menjadi tanah perindustrian atau tanah pemukiman. Dalam menetapkan nilai jual ini, Menteri Keuangan mendengar pertimbangan dari Gubernur Provinsi yang bersangkutan. Meski NJOP ditetapkan tiga tahun sekali, namun Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dikenakan setiap tahun.

Klasifikasi bumi dan bangunan merupakan pengelompokan bumi dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman serta untuk memudahkan penghitungan pajak yang terutang. Menurut pasal 2 ayat (1) yang berhak menetapkan klasifikasi objek pajak adalah menteri keuangan. Adapun Faktor yang digunakan dalam menentukan klasifikasi bumi dan bangunan yaitu sebagai berikut:

1. Faktor– faktor yang di pakai untuk menentukan klasifikasi bumi:
    1) Letak tanah/ bangunan
    2) Peruntukan tanah/ bangunan
    3) Pemanfaatan
    4) Kondisi lingkungan
    5) Luas tanah, bumi, bangunan
    6) Kesuburan atau hasil tanah/ bangunan

7) Adanya irigasi atau tidak

2. Faktor– faktor yang di pakai untuk menentukan klasifikasi bangunan:
   1) Bahan yang digunakan
   2) Rekayasa
   3) Letak
   4) Kondisi lingkungan

Kategori dan klasifikasi tanah dan bangunan mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam UU PBB. Kategori dan klasifikasi tanah dan bangunan yaitu sebagai berikut:

1. Kategori tanah:
   1) Tanah sawah
   2) Tanah kebun (yang ditanami dengan berbagai pohon buah, ketela, ubi, singkong, jagung dan lain sebagainya yang tidak mendapat pengairan secara teratur.)
   3) Tanah perumahan
   4) Tanah pertanian, perkebunan, kehutanan
   5) Tanah industri
   6) Tanah pertokoan/ perkantoran
   7) Tanah peternakan
   8) Tanah empang
2. Kategori bangunan:
   1) Bangunan beton, bangunan bertingkat/ susun
   2) Bangunan terbuat dari batu
   3) Bangunan semi permanen

NJOP ditentukan oleh besarnya nilai konversi setiap zona nilai tanah dalam klasifikasi, penggolongan dan ketentuan nilai jual permukaan bumi (bangunan yang ada pada tanah tersebut). Zona nilai tanah merupakan zona grafis yang terdiri dari sekelompok objek pajak yang mempunyai satu nilai indikasi rata- rata yang dibatasi oleh batas penguasaan/ pemilikan objek pajak dalam satu satuan wilayah

administrasi pemerintahan desa/ kelurahan tanpa terikat pada batas blok. Sedangkan untuk NJIOP bangunan ditentukan berdasarkan besarnya nilai konversi biaya pembangunan baru setiap jenis bangunan setelah dikurangi penyusutan fisik berdasarkan metode penilaian ke dalam klasifikasi, penggolongan, dan ketentuan nilai jual bangunan

Penentuan NJOP PBB sektor pedesaan dan perkotaan pengenaan pajaknya ditetapkan dengan ketentuan:

1. Bahwa suatu wilayah administrasi pemerintah desa/ kelurahan hanya terdapat satu sektor pengenaan PBB yaitu sektor pedesaan atau sektor perkotaan saja.
2. Daerah yang termasuk dalam sektor perkotaan adalah:
    1) Seluruh desa/ kelurahan dalam wilayah ibukota provinsi dan kota.
    2) Seluruh desa/ kelurahan dalam kecamatan pada ibu kota kabupaten.
    3) Desa/ kelurahan ibukota kecamatan.
    4) Desa/ kelurahan lain yang tidak termasuk dalam nomor 1), s/d 3), tetapi yang telah mempunyai sarana dan prasarana kota. Yang dimaksud sarana dan prasarana kota yaitu sarana dan prasarana yang menunjang kegiatan administrasi pemerintah, sosial, ekonomi dan perdagangan seperti jalan yang baik, penerangan listrik, air minum, kesehatan, pasar dan rekreasi
3. Daerah yang termasuk dalam sektor pedesaan adalah desa- desa yang tidak termasuk dalam angka 2 tersebut.

3.2.7 Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)

Sesuai dengan undang- undang Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 77 ayat 4, besarannya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) ditetapkan paling rendah sebesar Rp, 10.000.000,00 untuk setiap wajib pajak. Hal ini berarti setiap daerah diberi keleluasaan untuk menetapkan besaran NJOPTKP yang dipandang sesuai dengan kondisi daerah masing- masing, dengan ketentuan minimal sepuluh juta rupiah. Besaran NJOPTKP ditetapkan dengan peraturan daerah kabupaten/ kota.

NJOPTKP merupakan suatu batas NJOP dimana wajib pajak tidak terutang pajak. Maksudnya yaitu apabila seseorang wajib pajak memiliki objek pajak yang nilainya di bawah NJOPTKP, maka wajib pajak tersebut dibebaskan dari pembayaran pajak. Selain itu, bagi setiap wajib pajak yang memiliki objek pajak yang nilainya melebihi NJOPTKP, maka perhitungan NJOP sebagai dasar perhitungan pajak terutang dilakukan degan terlebih dahulu mengurangkan NJOP dengan NJOPTKP Pengurangan NJOPTKP hanya berlaku untuk satu unit objek PBB yang dimiliki atau dikuasai wajib pajak. Dengan demikian, apabila wajib pajak mempunyai lebih dari satu objek pajak saja, dalam hal ini objek pajak yang mempunyai NJOP paling tinggi. Untuk objek pajak yang mempunyai objek pajak lainnya tidak diberikan pengurangan NJOPTKP.

3.2.8 Tarif dan Cara Perhitungan PBB Sektor Pedesaan dan Perkotaan.

Tarif merupakan ketentuan hukum pajak materiil yang sangat penting. Tarif PBB Sektor Pedesaan dan Perkotaan ditetapkan paling tinggi yaitu sebesar 0,3% (nol koma tiga persen) dan ditetapkan dengan peraturan daerah/ kota yang bersangkutan. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan keleluasaan kepada pemerintah kabupaten/ kota untuk menetapkan tarif pajak yang dipandang sesuai dengan kondisi masing- masing daerah/ kota. Dengan demikian, setiap daerah kota/ kabupaten diberi wewenang untuk menetapkan besarannya tarif paja yang mungkin berbeda dengan kota/ kabupaten lainnya, asalkan tidak lebih dari 0,3% (nol koma tiga persen).

Besaran pokok PBB Sektor Pedesaan dan Perkotaan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif pajak dengan dasar pengenaan pajak setelah dikurangi NJOPTKP. Nilai jual untuk bangunan sebelum diterapkan tarif pajak dikurangi terlebih dahulu dengan NJOPTKP sebesar Rp. 10.000.000,00. Secara umum perhitungan PBB Sektor Pedesaan dan Perkotaan adalah sesuai dengan rumus berikut:

Pajak Terutang = Tarif x Dasar Pengenaan Pajak

= Tarif Pajak x (NJOP- NJOPTKP)

= Tarif Pajak x {NJOP Bumi + (NJOP Bangunan– (NJOP Bangunan.

3.2.9 Tahun Pajak, Saat Terutang Pajak, dan Wilayah Pemungutan PBB Sektor Pedesaan dan Perkotaan

Pajak yang terutang yang harus dibayar oleh wajib pajak dalam tahun pajak menurut ketentuan Peraturan Daerah tentang PBB Sektor Pedesaan dan Perkotaan yang ditetapkan oleh pemerintah kabupaten/ kota setempat. Pada pengenaan PBB Sektor Pedesaan dan Perkotaan, tahun pajak adalah jangka waktu satu tahun kalender. PBB Sektor Pedesaan dan Perkotaan dikenakan untuk jangka waktu satu tahun pajak. Dengan demikian, pajak terutang yang dikenakan atas objek pajak untuk tahun pajak 2020 berarti PBB Pedesaan dan Perkotaan terutang untuk jangka waktu 1 Januari 2020 sampai dengan 31 Desember 2020.

Saat yang menentukan pajak yang terutang adalah menurut keadaan objek pajak pada tanggal 1 Januari. Penentuan tanggal 1 Januari ini sangat terkait dengan ketentuan tentang tahun pajak, yang menggunakan tahun kalender. Karena tahun kalender selalu dimulai pada tanggal 1 Januari tahun berjalan maka tentunya saat yang menentukan pajak terutang juga tanggal 1 Januari. PBB Sektor Perdesaan dan Perkotaan yang terutang dipungut di wilayah kabupaten/ kota yang meliputi letak objek pajak. Hal ini terkait dengan kewenangan pemerintah kabupaten/ kota yang hanya terbatas atas bumi dan bangunan yang berlokasi dalam lingkup wilayah administrasi.

3.2.10 Pengadministrasian Pajak Bumi dan Bangunan

Dalam pengadministrasian Pajak Bumi dan Bangunan ada beberapa surat yang digunakan seperti:

1. Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP)

   SPOP merupakan bentuk kerja sama dari subjek pajak dengan administrasi pajak yang pada pajak– pajak lain disebut Surat Pemberitahuan Pajak (SPT). Yang dimaksud dengan SPOP adalah surat yang digunakan oleh wajib pajak untuk melaporkan data subjek dan objek Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan Perkotaan sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan perpajakan. Dalam rangka pendataan, wajib pajak akan diberikan SPOP untuk diisi dan dikembalikan kepada Ditjen Pajak. SPOP harus diisi dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditandatangani dan disampaikan

kepada Ditjen Pajak yang wilayah kerjanya meliputi letak objek pajak, selambat – lambatnya 30 hari setelah tanggal diterimanya SPOP oleh subjek pajak. Yang dimaksud kata- kata jelas, benar, dan lengkap yaitu:

1) Jelas dimaksudkan agar penulisan data yang diminta dalam SPOP dibuat sedemikian rupa sehingga tidak menimbulkan salah tafsir yang dapat merugikan negara maupun wajib pajak sendiri.
2) Benar berarti data yang dilaporkan harus sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, seperti luas tanah dan atau bangunan, tahun dan harga perolehan, letak tanah atau bangunan serta peruntukan atau penggunaannya, yang dilaporkan dalam SPOP harus sesuai dengan keadaan sebenarnya.
3) Lengkap artinya bahwa semua kolom dalam SPOP, baik yang menyangkut subjek pajak/wajib pajak maupun data tanah dan atau bangunan harus diisi sesuai dengan keadaan sebenarnya. Kemudian SPOP tersebut harus diberi tanggal pengisian SPOP dan ditandatangani oleh wajib pajak.

2. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT)

Yang dimaksud SPPT adalah surat yang digunakan oleh Ditjen Pajak untuk memberitahukan jumlah pajak terutang kepada wajib pajak. SPPT Diterbitkan atas dasar SPOP, namun untuk membantu wajib pajak, SPPT dapat diterbitkan berdasarkan data objek pajak yang telah ada pada Ditjen Pajak. Data objek pajak yang terlihat dalam SPOP termasuk data tentang:

1) Tahun pajak.
2) Nomor SPPT dalam administrasi PBB.
3) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).
4) Letak objek pajak.
5) Nama dan alamat subjek pajak.
6) Informasi objek pajak:
    a) Jenis (bumi atau bangunan).
    b) Luas (m^2).
    c) Kelas.

d) NJOP (per m^2 dan jumlah).

7) Jumlah NJOP sebagai dasar pengenaan pajak.

8) NJOPTKP.

9) NJOP untuk penghitungan PBB.

10) NJKP.

11) PBB yang terutang dan harus dibayar (dalam angka dan huruf).

12) Tanggal jatuh tempo.

13) Tempat Pembayaran.

14) Tanggal dan tempat dikeluarkan SPPT.

15) Penegasan: SPPT dan STTS PBB bukan merupakan bukti pemilikan hak.

Pada PBB belum diterapkan sistem *self assessment* sehingga aparatur Ditjen Pajak masih banyak ikut campur tangan. Diharapkan sistem *self assessment* diterapkan dalam PBB. Jika data yang terdapat dalam SPOP tidak benar, hal ini masih dapat dibetulkan oleh wajib pajak, sebelum SPPT dikeluarkan dan sebelum hal ini diketahui oleh pejabat Ditjen Pajak.

3. Surat Ketetapan Pajak (SKP)

Ditjen Pajak/ Kepala Badan Pajak dan Retribusi Daerah dapat mengeluarkan SKP atau untuk jenis PBB P2 disebut SKPD terhadap wajib pajak yang tidak menyampaikan SPOP pada waktunya, walaupun sudah ditegur secara tertulis juga tidak menyampaikan dalam jangka waktu yang ditentukan dalam ST, Ditjen Pajak/ Kepala Badan Pajak dan Retribusi Daerah dapat menerbitkan Surat Pajak secara jabatan. Apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain yang ada pada Ditjen pajak/ Kepala Badan Pajak dan Retribusi Daerah ternyata jumlah pajak yang terutang lebih besar dari jumlah pajak dalam SPPT yang dihitung atas dasar SPOP yang disampaikan wajib pajak, Dirjen pajak/ Kepala Badan Pajak dan Retribusi Daerah akan menerbitkan SKP secara jabatan.

4. Surat Tagihan Pajak (STP)

Apabila SPPT atau SKP yang tidak atau kurang dibayar setelah lewat jatuh tempo pembayaran dan atau denda administrasi belum dibayar akan

dikeluarkan tagihan pajak dengan diterbitkan STP. Jadi STP PBB adalah surat yang diterbitkan oleh KKP PBB untuk melakukan tagihan pajak yang terutang dalam SPPT atau SKP yang tidak atau kurang bayar. Denda administrasi ditambah dengan utang pajak yang tidak atau kurang bayar. Denda administrasi ditambah dengan utang pajak yang belum atau kurang dibayar ditagih dengan STP yang harus dilunasi selambat– lambatnya 1 bulan sejak tanggal diterimanya STP oleh wajib pajak.

3.2.11 Tata Cara Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2)

Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan dibayar setelah ada SPPT atau SKP. Pajak yang terutang berdasarkan SPPT harus dilunasi selambat lambatnya 6 bulan sejak tanggal diterima SPPT, sedang pajak yang terutang berdasarkan SKP harus dilunasi selambat– lambatnya 1 bulan sejak tanggal diterima SKP. Jangka waktu 6 bulan diberikan karena wajib pajak memenuhi segala peraturan sehingga diberi kelonggaran selama 6 bulan, ini berarti jumlah pajak itu dapat dicicil selama 6 bulan asal sudah lunas pada selambat– lambatnya 6 bulan setelah diterima SPPT. Namun pajak yang terutang berdasarkan SKP hanya diberikan jangka waktu 1 bulan. Di sini sebetulnya ada unsur sanksi karena wajib pajak tidak memenuhi ketentuan UU.

Pajak harus sudah lunas pada saat utang pajak jatuh tempo sehingga pembayaran dapat diatur sendiri oleh wajib pajak asalkan tidak melampaui batas waktu. Namun, bila utang pajak sudah jatuh tempo dan ternyata pajak belum dibayar atau belum dibayar semua akan dikenakan denda administrasi sebesar 2% sebulan untuk jumlah yang sudah jatuh tempo tetapi belum dibayar dan dihitung dari saat jatuh tempo sampai degan hari pembayaran untuk jangka waktu paling lama 24 bulan. Kalau utang pajak tersebut ternyata belum dibayar pada waktu pengecekan/ pengawasan dilakukan maka Ditjen Pajak/ BPPKAD akan mengeluarkan STP sebesar jumlah pajak yang belum dibayar ditambah denda 2% untuk setiap bulan keterlambatan membayar. Menurut ketentuan yang berlaku, STP harus dilunasi dalam jangka waktu 1 (satu) bulan terhitung sejak tanggal diterimanya STP tersebut .

Adapun para pihak yang dapat mengelola pembayaran PBB P2 yaitu:

1. Bank/ Kantor Pos dan Giro Operasional V ditunjuk oleh Menteri Keuangan untuk menerima pembayaran, mengelola penerimaan dan pembagian hasil penerimaan PBB.
2. Bank/ Kantor Pos dan Giro Persepsi adalah Bank Kantor Pos dan Giro yang ditunjuk Menteri Keuangan untuk menerima pembayaran, pemindah bukukan penerimaan PBB dari Tempat Pembayaran dan pemindah bukukan hasil penerimaan dimaksudkan kepada Bank/ Kantor Pos dan Giro Operasional V.
3. Tempat Pembayaran adalah Bank/ Unit Bank dan Kantor Pos dan Giro yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan untuk menerima pembayaran PBB dan memindah bukukan kepada Bank/ Kantor Pos dan Giro Persepsi.
4. Petugas Pemungut adalah petugas yang ditunjuk untuk memungut PBB sektor pedesaan/ perkotaan dan menyetorkannya ke Tempat Pembayaran.

3.3 Mekanisme Penerapan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) di PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap

Sebagai warga negara Indonesia memiliki hak dan kewajiban sebagai wajib pajak yang perlu dipatuhi. Keduanya telah diatur sedemikian rupa dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan. Hak dan kewajiban perpajakan harus dilakukan oleh wajib pajak. Mengacu dari undang-undang yang sama, pada pasal 1 ayat 2 dijelaskan kalau wajib pajak adalah orang pribadi atau badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.

PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap adalah wajib Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan semana mestinya yang telah diatur dalam pasal 78 ayat 1 Undang- Undang Nomor 28 Tahun 2009. Sebab PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap merupakan badan yang telah memenuhi syarat- syarat objektif yaitu mempunyai objek PBB Sektor Perdesaan dan Perkotaan

yang dikenakan pajak. Mempunyai objek yang dikenakan pajak berarti mempunyai hak yang sah atas objek yang dikenakan pajak, memiliki, menguasai serta memperoleh manfaat dari objek kena pajak (Bumi dan Bangunan).

Dikarenakan letak objek kena pajaknya berada di wilayah Kabupaten/ Kota Cilacap, maka ketika memenuhi kewajiban dan/ atau membayar pajaknya yaitu kepada daerah Kabupaten/ Kota Cilacap dan/ atau pihak yang memungut pajaknya adalah BPPKAD Kota Cilacap. Hal ini berlandaskan Peraturan Bupati Cilacap Nomor 109 Tahun 2020 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan perkotaan di Kabupaten Cilacap. Adapun penjelasan dari mekanisme penerapan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan sebagai berikut.

3.3.1 Pendataan dan Pengisian SPOP

Berdasarkan Peraturan Dirjen Pajak Nomor PER-19/PJ/2019, Surat Pemberitahuan Objek Pajak merupakan surat yang digunakan oleh subjek pajak atau wajib pajak untuk melaporkan data objek pajak menurut ketentuan Undang-Undang PBB. SPOP tersebut dilampiri dengan Lampiran SPOP yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan SPOP. Adapun Pasal 1 angka 7 PER-19/PJ/2019 mendefinisikan Lampiran SPOP sebagai formulir yang digunakan oleh subjek pajak atau wajib pajak untuk melaporkan data rinci objek pajak.

Hal wajib yang pertama kali PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap adalah melakukan pendataan atau mendaftarkan objek PBB P2nya dengan cara mengisi SPOP. Objek PBB P2 perusahaan telah didaftarkan kepada BPPKAD Kota Cilacap sudah lama sejak perusahaan masih bernama PT Holcim Indonesia Tbk, pada November 2018 PT Holcim Indonesia Tbk diakuisisi oleh Semen Indonesia Grup (SIG) dan berganti nama menjadi PT Solusi Bangun Indonesia Tbk. PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap baru mendaftarkan atau memperbaharui kembali data objek pajaknya dengan mengisi formulir SPOP (Surat Pemberitahuan Objek Pajak) dan LSPOP pada tahun 2020.

Adapun Hak dan Kewajiban Ketika PT Solusi bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap mendaftarkan objek pajaknya yaitu sebagai berikut.

Berikut ini hak-hak Anda ketika mengurus atau mendaftarkan Objek Pajak Anda ke Kantor BPPKAD Kabupaten Cilacap:

1. PT Solusi bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap dapat memperoleh formulir SPOP secara gratis dari kantor kepala desa setempat, atau dari kantor kecamatan bahkan bisa mendapatkan langsung dari BPPKAD setempat.
2. PT Solusi bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap berhak mendapatkan penjelasan, keterangan tentang tata cara pengisian maupun penyampaian kembali SPOP pada BPPKAD setempat.
3. PT Solusi bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap berhak mendapatkan tanda terima pengembalian SPOP dari BPPKAD setempat.
4. PT Solusi bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap boleh memperbaiki atau mengisi ulang SPOP jika terdapat kesalahan dalam pengisian. Namun, perbaikan ini juga harus disertai dengan fotokopi bukti sah sertifikat tanah, akta jual beli tanah, dan lain sebagainya.
5. PT Solusi bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap berhak menunjuk pihak lain selain pegawai DJP dengan syarat melampirkan surat kuasa khusus yang disertai meterai, sebagai tanda atas kuasa wajib pajak untuk mengisi serta menandatangani SPOP
6. PT Solusi bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap berhak mengajukan permohonan secara tertulis soal penundaan penyampaian SPOP asalkan tidak melampaui batas waktu dan menyebutkan alasan-alasan yang sah.

Sedangkan kewajiban PT Solusi bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap sebagai wajib pajak dalam mendaftarkan objek pajaknya melalui BPPKAD Kota Cilacap adalah:

1. PT Solusi bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap sebagai wajib pajak yang memiliki objek pajak bumi dan bangunan adalah mendaftarkan objek pajak dengan mengisi SPOP.
2. Ketika mengisi SPOP harus jelas, benar, dan lengkap. Artinya, data dapat dibaca sehingga tidak menimbulkan salah tafsir, sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, dan data terisi seluruhnya, kemudian ditandatangani, serta

melampirkan surat kuasa khusus jika proses pengisian/pengurusan SPOP dikuasakan.

3. Memberikan atau menyampaikan kembali SPOP yang telah Anda isi ke BPPKAD Cilacap paling lambat 30 hari setelah formulir SPOP diterima.
4. Jika ada perubahan data, PT Solusi bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap wajib melaporkan perubahan atas data objek pajak ke BPPKAD Cilacap dengan mengisi kembali SPOP sebagai perbaikan SPOP yang salah sebelumnya dengan melampirkan beberapa dokumen pendukung seperti, Fotokopi sertifikat tanah, akta jual beli tanah, dan lain sebagainya.

Ketika pengisian objek pajak pada formulir SPOP, PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap memiliki kewajiban untuk mengisi SPOP dengan jelas, benar, dan lengkap. Hal ini dikarenakan data objek pajak yang tercantum dalam SPOP akan menjadi dasar Kepala Daerah menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB P2. Data objek pajak PT Solusi bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap yang tertera pada SPOP meliputi data sebagai berikut yang disajikan dalam tabel 3.1

Tabel 3.1: Data Objek PBB Sektor P2 PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap Tahun 2021

I. DATA OBJEK:	II. DATA OBJEK:
1. Nama Perusahaan: PT Solusi Bangun Indonesia Tbk 2. Wajib Pajak: PT Solusi Bangun Indonesia Tbk 3. Alamat: Jln. Ir H Juanda Cilacap 4. NPWPD: P.2.000097.72.03	1. NPOP: 33.01.720.004.012- 0001.0 2. Lokasi Objek Pajak: 1) Kabupaten: Cilacap 2) Provinsi: Jawa Tengah

II. NJOP DILIAR AREAL PRODUKSI						
No.	Peruntukan Objek	Luas Daratan (M^2)	Luas Bangunan (M^2)	Kelas	NJOP (Rp)	
					Per M^2	JUMLAH

A	**TANAH EMPLASEMEN**					
1	Perkantoran					
	Pabrik:					
2	1) Cilacap 1	265.060		065	1.032.000	273.541.92.000
	2) Cilacap 2	643.303		065	1.032.000	663.888.96.000
3	Silo					
	Gudang					
	Perumahan	101.324		065	1.032.000	
	Sarana Olahraga					
	Jalan Khusus					
	Lain- lain					
	Tanah Kosong:					
	1) Karang Talun	292.090		065	1.032.000	301.436.88.000
	2) Lomanis	275.325		065	1.032.000	284.135.40.000
	3) Kebonmanis	5.604		065	1.032.000	5.783.328,000
	4) Tambakreja	5.544		065	1.032.000	5.721.408.000
	Perairan:					
	1) Karangtalun					
	2) Wijayapura					
	Sub Jumlah T. Emplasemen (A)	1.588. 250		065	1.032.000	1.639.074.000.000
B	**BANGUNAN**					
1	Perkantoran:					
	1) Cilacap 1		170		1.168.000	198.560.000
	2) Cilacap 2		4.496		1.169.000	7.634.208.000
2	Pabrik:					
	Cilacap 1		1.472		1.087.000	1.600.064.000
	Cilacap 2		23.464		1.087.000	25.505.368.000
3	Silo:					
	Cilacap 1		600		6.493.443	3.896.065.800

	Cilacap 2		1.930		6.493.443	12.532.344.990
4	Gudang:					
	Cilacap 1		18.455		874.000	16.129.670.000
	Cilacap 2		72.282		874.000	63.174.468.000
5	Lain- lain:					
	Cilacap 1		676		1.025.01,28	692.911.68,28
	Cilacap 2		7.220		442.931	3.197.961.820
6	Perumahan					
	Cilacap 1		6.667		757.000	5.046.919.000
7	Fasilitas:					
	1) Jalan Khusus		41.397		115.000	4.760.655.000
	2) Lap. Tenis		1.620		62.000	100.440.000
	Sub Jumlah Bangunan (B)		**180.449**			**144.469.636.291,28**
	Konversi Nilai Bangunan					
	Nilai Pasar Wajar				800.612,01	144.469.636.291,28
	Nilai Konversi			033	823.000,00	148.509.527.000
	Jumlah (A) + (B) =					1.787.583.527.000

Sumber: RPN PBB 2021, PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap

Berdasarkan tabel di atas menunjukkan bahwa PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap telah melaksanakan pemenuhan kewajiban dalam melaksanakan pendaftaran objek pajak PBB P2 sesuai dengan Undang- Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor

– 254/PMK.03/20154 tentang Tata Cara Pendaftaran dan Pendataan Objek Pajak dan Subjek Pajak atau Wajib Pajak Bumi dan Bangunan.

3.3.2 Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap

Sesudah mendaftarkan objek pajaknya maka PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap memperoleh SPPT PBB P2. Yang mana SPPT PBB P2 tersebut merupakan dokumen atau surat pemberitahuan besarnya utang atas Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkantoran milik PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap. Hal ini sudah di atur dalam Undang- undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap selalu menerima SPPT PBB P2 pada tanggal awal bulan tahun berjalan. Contohnya adalah ketika PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap menerima SPPT PBB P2 Tahun 2021 yaitu pada tanggal 25 Januari 2021 yang dikirimkan oleh kantor BPPKAD Kota Cilacap melalui jasa kirim kantor pos. Kemudian SPPT PBB P2 tersebut digunakan oleh perusahaan untuk dasar pembayaran pajaknya.

Mengingat bahwa penentuan besarnya Pajak Bumi dan bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) menggunakan sistem *Official Assessment System*, maka nominal besarnya pajak terutang sudah ditentukan oleh fiskus atau aparat perpajakan. Akan tetapi PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap tetap mengecek kembali perhitungan pajaknya yang tertera pada STTP PBB P2. Adapun sistem perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan yang terdapat pada lembar STTP PBB P2 PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap tahun 2021 yaitu sebagai berikut:

NJOP Sebagai dasar pengenaan PBB P2	= 1.787.583.527.000
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak)	= 10.000.000
NJOP untuk penghitungan PBB P2	= 1.787.573.527.000
PBB P2 yang terutang (0, 2% x NJOP)	= 3.575.147.054

Sesuai dengan hasil perhitungan tersebut, maka besarnya PBB P2 tahun 2021 yang harus dibayarkan oleh PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap sebesar 3.575.147.054 dan harus dibayarkan sebelum tanggal jatuh tempo yaitu

pada tanggal 31 Agustus 2021 sesuai yang telah ditentukan di STTP PBB P2. Jika membayar pajaknya melewati batas waktu maka PT Solusi Bangun Indonesia Tbk mendapat sanksi administrasi berupa denda 2% perbulan sejak jatuh tempo STTP. Karena wewenang yang melakukan setiap transaksi pembayaran adalah kantor PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pusat yang berada di Jakarta, oleh karena itu PT SBI Tbk Pabrik Cilacap melalui divisi *General Affairs* paling lama H+ 1 minggu setelah diterimanya lembar STTP PBB P2 akan mengirimkan bukti STTP PBB P2 kepada PT SBI Tbk Pusat melalui email. Disisi lain pihak dari BPPKAD Kota Cilacap juga mengirimkan email kepada PT SBI Pusat yang berisikan jumlah PBB P2 yang terutang dan tanggal jatuh tempo pembayaran beserta ID *number/ billing code/* NOP. Kemudian PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pusat akan mempersiapkan dana untuk pembayaran pajak tersebut. Mengenai lembar SPPT PBB P2 PT Solusi Bangun Indonesia tahun 2021 akan dilampirkan pada lampiran 2.

3.3.3 Proses Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap

Sesudah mendapatkan STTP PBB P2 tahapan selanjutnya yang harus dilakukan oleh PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap adalah melakukan transaksi pembayaran pajak terutangnya. Mengingat yang melakukan pembayaran pajak adalah PT Solusi bangun Indonesia Tbk Pusat maka transaksi tersebut dilakukan melalui via transfer. PT SBI Tbk Pusat selalu mengusahakan untuk melakukan pembayaran pajak sesegera mungkin setelah menerima email dari PT SBI Tbk Pabrik Cilacap dan BPPKAD Kota Cilacap, hal ini dilakukan untuk menghindari mengulurnya waktu pembayaran pajak supaya tidak melewati batas tempo pembayaran pajak. Contohnya ketika pembayaran pajak terutang atas PBB P2 tahun 2021 yang dilakukan pada tanggal 5 Februari 2020. Adapun penjelasan ketika PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pusat melakukan pembayaran pajak terutang PBB P2 tahun 2021 melalui via transfer ATM Mandiri yaitu sebagai berikut:

1. Sesudah berhasil memasukkan PIN ATM, pilihlah menu “Bayar/ Beli”.
2. Kemudian klik menu “Lainnya”.

3. Setelah itu pilih menu “Penerimaan Negara”.
4. Selanjutnya pilih menu “PBB”.
5. Lalu masukan kode instansi (BPPKAD Kota Cilacap/ 5600004).
6. Kemudian masukan ID Billingnya yaitu 3301720000401200***.
7. Lanjut masukan Nomor Tahun Pajak Bumi dan Bangunan 2021.
8. Alhasil muncul layar konfirmasi, dan periksa kembali data yang sudah di masukan jika sudah sesuai pilih opsi “Benar”.
9. Setelah transaksi berhasil mesin akan mencetak struk pembayaran untuk disimpan.

Selesainya transaksi pembayaran pajak, tahap selanjutnya yang dilakukan oleh PT SBI Tbk adalah mengkonfirmasi serta mengirimkan bukti atau struk transaksi pembayaran pajaknya melalui email kepada PT Solusi bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap. Karena struk tersebut akan diunggah pada aplikasi *Vendor Payment Form* milik PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap sebagai dokumen arsip Pajak Bumi dan Bangunan milik PT Solusi bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap.

3.4 Kepatuhan PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap dalam Memberikan Kontribusi PBB P2

PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap dalam implementasi Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan sudah dikatakan taat dan patuh dalam pemenuhan kewajiban atas PBB P2nya, hal ini dibuktikan dengan diperolehnya piagam dari BPPKAD Kota Cilacap mengenai bahwa PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap menjadi salah satu perusahaan yang kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan terbesar dan selalu taat dalam memenuhi kewajiban pajak tersebut. Adapun rekapitulasi jumlah kontribusi PBB P2 dari PT SBI Tbk Pabrik Cilacap untuk Cilacap selama kurun waktu 10 tahun ke belakang yang disajikan dalam tabel 3.2

Tabel 3.2: Besaran PBB Sektor Perdesaan dan Perkotaan PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap Tahun 2011 – 2021

NO	TAHUN	PBB PERKOTAAN
1	2012	Rp 2.252.134.312,92
2	2013	Rp 2.246.689.789,00
3	2014	Rp 2.246.689.789,00
4	2015	Rp 2.526.902.054,00
5	2016	Rp 2.526.902.054,00
6	2017	Rp 2.844.552.054,00
7	2018	Rp 2.844.552.054,00
8	2019	Rp 2.844.552.054,00
9	2020	Rp 3.206.673.054,00
10	2021	Rp 3.575.147.054,00
	Total	Rp 27.794.565.268,92

Sumber: Generl Affairs Officer

Sesuai dengan tabel di atas maka diketahui bahwa kontribusi pajak PBB P2 PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap untuk Kabupaten/ Kota Cilacap di tahu 2013 mengalami penurunan hal ini di sebabkan oleh berkurangnya objek pajak yang berupa luas tanah. Dan dari tahun 2014 sampai 2021 kontribusi PBB P2 selalu mengalami peningkatan hal ini disebabkan karena pada tahun 2015, 2019,2020,2021 harga NJOP tanah maupun bangunan di Kabupaten/ Kota Cilacap mengalami kenaikan. Dengan bertambahnya jumlah besaran pajak terutang bumi dan bangunan sektor perdesaan dan perkotaan, PT Solusi Bangun Indonesia Tbk

Pabrik Cilacap juga selalu membayarkan PBB terutangnya maksimal bulan ke 3 (tiga) setelah diterimanya STTP PBB dan masih jauh dari batas jatuh tempo pembayaran.

3.5 Faktor Yang Mempengaruhi Ketaatan PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap Membayar PBB P2

Ada beberapa faktor yang menjadi sebab mengapa PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Parik Cilacap selalu taat dalam pemenuhan kewajibannya atas PBB P2 sesuai dari apa yang dijelaskan oleh Susi Sumanti selaku *General Affairs Supperintendent* PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap pada sesi wawancara yaitu sebagai berikut:

1. PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap memiliki kesadaran untuk memenuhi kewajibannya membayar pajak atas objek bumi dan bangunan yang dimiliki.
2. Karena PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap termasuk perusahaan besar di Kota Cilacap maka PT SBI Tbk Pabrik Cilacap ingin dikenal sebagai wajib pajak badan yang taat terhadap pajaknya. Secara tidak langsung hal ini juga bertujuan untuk tetap menjaga *image* perusahaan yang baik.
3. Mengingat PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap termasuk ke dalam perusahaan yang kontribusi pajaknya terbesar di Kota Cilacap dan selalu taat dalam membayar pajaknya, hal ini menciptakan dampak positif yang mana pemerintah Kota Cilacap selalu memberikan bantuan berupa fasilitas maupun non fasilitas dan mempermudah segala urusan yang dijalani oleh PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap. Selain itu juga mempererat hubungan yang baik dari kedua pihak tersebut.
4. Menghindari sanksi maupun denda yang berlaku jika tidak menaati peraturan prosedur Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan.

3.6 Kendala – Kendala Yang Dihadapi PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap dalam mekanisme penerapan PBB P2

PT Solusi Bangun Indonesia Tbk dalam menjalankan mekanisme Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) mengalami beberapa kendala pada proses transaksi pembayaran pajak yaitu seperti berikut:

1. Rawan kesalahan saat input ID billing. Pada saat melakukan pembayaran pajak melalui ATM, wajib pajak diharuskan memasukan ID billing secara manual. Pada tahap ini PT SBI Tbk seringkali salah ketika menginput kode billing yang menyebabkan kesalahan bayar.
2. Tidak bisa dilakukan di meja kerja. Meskipun mudah ditemukan, pergi ke ATM dan antre untuk mendapat giliran pemakaian tetap saja menyulitkan. Selain itu juga sering menjumpai ATM yang eror dan risiko kartu ATM tertelan yang menyebabnya tersitanya waktu dari pihak PT SBI Tbk.
3. Bukti cetak transaksi rawan hilang. Karena bukti transaksi yang diperoleh dari ATM berbentuk lembar kertas kecil (struk), sehingga menyebabkan dokumen tersebut rawan hilang. Padahal struk bukti transfer tersebut bagi perusahaan sangat penting dan wajib disimpan dalam jangka waktu yang lama.
4. Sulit membayar lebih dari satu ID Billing. Menggunakan ATM untuk membayar pajak memanglah mudah, namun PT SBI Tbk sebagai wajib pajak hanya bisa menggunakannya untuk pembayaran satu ID billing saja. Sedangkan disisi lain ada beberapa jenis pajak yang harus dibayarkan oleh PT Solusi Bangun Indonesia Tbk contohnya adalah PT SBI Tbk harus membayar Pajak Bumi Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan serta Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Pertambangan.
5. Karena BPPKAD Kota Cilacap mengirimkan SPPT PBB ke alamat PT SBI Tbk Pabrik Cilacap sedangkan yang melakukan transaksi pembayarannya adalah pihak PT SBI Tbk Pusat hal ini menjadikan miskomunikasi di antara keduanya.

3.7 Perbandingan antara Tinjauan Teori dan Praktik Mekanisme Penerapan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan Pada PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap

Berdasarkan hasil pembahasan antara teori dan praktik yang didapatkan setelah melakukan observasi dengan metode wawancara maupun metode yang lainnya, mekanisme penerapan pajak bumi dan bangunan sektor perdesaan dan perkotaan yang dilakukan oleh PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap sudah sesuai dengan teori yang mengacu pada Peraturan Bupati Cilacap Nomor 109 Tahun 2020 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan perkotaan di Kabupaten Cilacap. Yang mana PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap telah memenuhi kewajibannya untuk mendaftarkan atau melaporkan objek pajak bumi dan bangunan sektor perdesaan dan perkotaannya dengan jelas, benar dan lengkap. Selain itu, PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap juga selalu taat dalam membayarkan PBB P2 yang terutangnya jauh sebelum batas waktu tempo pembayaran.

BAB IV
KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan pada penulisan tugas akhir ini, maka pembahasan mengenai mekanisme penerapan pajak bumi dan bangunan sektor perdesaan dan perkantoran pada PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. PT Solusi bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap merupakan wajib pajak badan PBB P2 karena telah memenuhi syarat- syarat objektif yaitu mempunyai objek PBB Sektor Perdesaan dan Perkotaan yang dikenakan pajak. Mempunyai objek yang dikenakan pajak berarti mempunyai hak yang sah atas objek yang dikenakan pajak, memiliki, menguasai serta memperoleh manfaat dari objek kena pajak (Bumi dan Bangunan).
2. PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap mendaftarkan/ melaporkan objek pajak bumi dan bangunan sektor perdesaan dan perkotaannya kepada BPPKAD Kota Cilacap dengan mengisi formulir SPOP maupun LPSOP dan memperbaharui data objeknya di tahun 2020.
3. Sesudahnya mendaftarkan objek PBB P2, PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap mendapatkan STTP yang memberitahukan besarnya utang atas Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkantoran milik PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap.
4. NJOPTKP Kota Cilacap sebesar Rp. 10.000.000,00.
5. Tarif terutang PBB P2 Kota Cilacap sebesar 0,2%.
6. Besaran pajak terutang bumi dan bangunan sektor perdesaan dan perkotaan PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap tahun 2021 yaitu Rp. 3.575.147.054 dengan batas waktu pembayaran pada 31 Agustus 2021 dan dibayar pada 05 Februari 2021. Sehingga PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap termasuk wajib pajak badan yang taat dalam pemenuhan kewajibannya terhadap pajak dari objek bumi dan bangunan yang dimilikinya.

7. Yang melakukan transaksi pembayaran pajak terutang bumi dan bangunan sektor perdesaan dan perkotaan milik PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap adalah PT Solusi Bangun Indonesia Tbk kantor pusat yang berada di Jakarta via transfer ATM Mandiri.
8. PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap menjadi salah satu perusahaan yang memberikan kontribusi pajak terbesar di Kota Cilacap tepatnya untuk PBB Perdesaan dan Perkotaan posisi urutan ke dua dan PBB Pertambangan posisi urutan pertama.
9. Mekanisme penerapan pajak bumi dan bangunan sektor perdesaan dan perkotaan yang dilakukan oleh PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap sudah sesuai dengan teori yang mengacu pada Peraturan Bupati Cilacap Nomor 109 Tahun 2020 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan perkotaan di Kabupaten Cilacap.

4.2 Saran

Berdasarkan uraian pembahasan mengenai Mekanisme Penerapan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor perdesaan dan Perkotaan pada PT Solusi bangun Indonesia Tbk Cilacap maka penulis dapat memberikan saran sebagai berikut:

1. Ketika menginput kode billing harus lebih teliti lagi dan tidak usah tergesa-gesa supaya tidak salah membayar pajak.
2. Jika melakukan transaksi pembayaran via transfer lebih baik melalui teller bank sehingga tidak menjumpai kertas struk bukti transaksi habis, dan menghindari kartu ATM ketelan. Selain itu bukti transaksi pembayaran pajak melalui teller bank ukurannya jauh lebih besar dibandingkan bukti transfer melalui ATM.
3. Memberikan kewenangan kepada pihak PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap untuk melakukan pembayaran pajak yang termasuk ke dalam Pajak Daerah Kota Cilacap seperti PBB P2 supaya lebih efisien.

DAFTAR PUSTAKA

Republik Indonesia. 2009. *Undang- Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang Perubahan Keempat atas Undang- Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.* Lembaran Negara RI Tahun 2009, No. 62. Sekretariat Negara. Jakarta

Republik Indonesia. 2009. *Undang- Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dab Retribusi Daerah.* Lembaran Negara RI Tahun 2009, No. 5049. Sekretariat Negara. Jakarta

Pemerintah Kabupaten Cilacap. 2020. *Peraturan Bupati Cilacap Nomor 109 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Bupati Cilacap Nomor 279 Tahun 2018 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Di Kabupaten Cilacap*. Lembaran Berita Daerah Kabupaten Cilacap Tahun 2020, No. 109. Sekretariat kabupaten Cilacap. Cilacap

Resmi, Siti. 2014. *Perpajakan Teori dan Kasus*. Jakarta: Penerbit Salemba Empat

Mardiasmo. 2011. *Perpajakan Edisi Revisi*. Yogyakarta: Penerbit Andi

Mardiasmo. 2016. *Perpajakan Edisi Terbaru 2016*. Yogyakarta: Penerbit Andi

Mardiasmo. 2018. *Perpajakan Edisi Terbaru 2018*. Yogyakarta: Penerbit Andi

Siahaan, Marihot P. 2016. *Pajak Daerah & Retribusi Daerah.* Jakarta: Penerbit Rajawali Pers

Purwaningdyah: Suryarama: dan Enceng. 2016. *Pajak Bumi dan Bangunan Edisi ke 3.* Banten: Penerbit Universitas Terbuka

Darwin. 2013. *Pajak Bumi dan Bangunan Dalam Tataran Praktis Edisi Ke 2*. Jakarta: Penerbit Mitra Wacana Media

Sugiono. 2015. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D.* Yogyakarta: Penerbit Alfabeta

Solusibangunindonesia.com. *Profil PT Solusi bangun Indonesia Tbk*. Diakses pada 22 April 2021, dari https://solusibangunindonesia.com/profil-perusahaan/

Damiri, (08 Maret 2021). *Personal Interview*

Sumanti, Susi. (07, April 2021). *Personal Interview*

LAMPIRAN

Lampiran I Surat Penyampaian SPPT PBB P2 Tahun 2021

195

PEMERINTAH KABUPATEN CILACAP
BADAN PENDAPATAN, PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH
Jalan Jenderal Sudirman Nomor 7 Telepon (0282) 533461-521304, Faksimile 0282 - 521304
CILACAP
Kode Pos 53212

Cilacap, 25 Januari 2021

Nomor : 973 / 208 / 40
Sifat : Biasa
Lampiran : 1 (satu) set
Perihal : Penyampaian SPPT PBB-P2 Tahun 2021

Kepada
Yth : GENERAL MANAGER
PT. SOLUSI BANGUN INDONESIA
JL. IR.H.JUANDA
di –
CILACAP

Bersama ini disampaikan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (SPPT PBB P2) Tahun 2021 atas objek Jl. IR.H. Juanda di Kelurahan Karangtalun Kecamatan Cilacap Utara sebesar **Rp3.575.147.054,00** *(Tiga milyar lima ratus tujuh puluh lima juta seratus empat puluh tujuh ribu lima puluh empat rupiah)* sebagaimana terlampir.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, kami mohon segera diselesaikan pembayarannya melalui tempat - tempat pembayaran yang telah ditunjuk dengan menggunakan NOP, atau kliring ke rekening 1.012.050003 atas nama Rek Pen PBB P2 Kabupaten Cilacap pada Bank Jateng Cabang Cilacap, dan harus mencantumkan masing - masing NOP pada kolom keterangan.

Demikian atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.

a.n. KEPALA BADAN PENDAPATAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH
KABUPATEN CILACAP
Plt. SEKRETARIS

BPPKAD

SAPTA GIRI PUTRA, SE
Pembina
NIP. 19730403 200212 1 008

Tembusan :
1. Kecamatan Cilacap Utara;
2. Kelurahan Karangtalun.

Lampiran II Lembar SPPT PBB P2

PEMERINTAH KABUPATEN CILACAP 220-00734453
BADAN PENDAPATAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH

SPPT PBB P2
BUKAN MERUPAKAN BUKTI KEPEMILIKAN HAK

SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERUTANG
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN TAHUN 2021

KRP : 411120

NOP : 33.01.720.004.012-0001.0 #1070121091113B3PCA7L41010/01#

LETAK OBJEK PAJAK	NAMA DAN ALAMAT WAJIB PAJAK
JL. H. JUANDA - RT.000 RW.00 KARANGTALUN CILACAP UTARA CILACAP	PT. SOLUSI BANGUN INDONESIA JL. H. JUANDA - RT.000 RW.00 KARANGTALUN CILACAP NPWPD :

OBJEK PAJAK	LUAS (m^2)	KELAS	NJOP PER m^2 (Rp)	TOTAL NJOP (Rp)
BUMI	1.598.250	065	1.032.000	1.639.074.000.000
BANGUNAN	180.449	023	823.000	148.509.527.000

NJOP Sebagai dasar pengenaan PBB P2	=		1.787.583.527.000
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak)	=		10.000.000
NJOP untuk penghitungan PBB P2	=		1.787.573.527.000
PBB P2 yang terutang	=	0,2% x787.573.527.000	3.575.147.054

PBB P2 YANG HARUS DIBAYAR (Rp) 3.575.147.054
TIGA MILYAR LIMA RATUS TUJUH PULUH LIMA JUTA SERATUS EMPAT PULUH TUJUH RIBU LIMA PULUH EMPAT RUPIAH

JUMLAH TUNGGAKAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

TAHUN	POKOK	DENDA *)	JUMLAH	KETERANGAN
				*) Pajak terutang dikenakan denda sebesar 2% perbulan, terhitung sejak tanggal jatuh tempo SPPT
Total yang belum dibayar				

TGL. JATUH TEMPO : 31 AGUSTUS 2021
TEMPAT PEMBAYARAN :
BANK JATENG, INDOMARET, TOKOPEDIA GOPAY, KANTOR POS

CILACAP, 25 JANUARI 2021
KEPALA
BPPKAD KABUPATEN CILACAP
BPPKAD CILACAP
DR. SUBIHARTO, M.SI
NIP. 196101021985031015

Lampiran III Bukti Transaksi Pembayaran PBB P2 Tahun 2021

SOLUSI BANGUN INDONESIA
SEMEN INDONESIA GROUP

VENDOR Payment Form

Transfer to Vendor

Vendor Name/Vendor Code (1) : BPPKAD Cilacap/ 5600004
Bank Account (Optional) (2) : 1.012.050003
Payment Method (3) : v Transfer Online Payment / Shympony
Company Code (4) : PTSBI/PTSBB/PTPL/PTRC/PTSBA/_____

* for online payment ID Number / Billing Code ie mandatory

Information below should be filled in for Online Payment
ID Number/Billing Code/NOP : (5) *
0003.ADM.II.2020

Guidelines on this form:

1 This form is intened for payment to vendor only. Please use one form per vendor, per invoice
2 Please select the correct company code. If the company code is not present, please write it on the side

No (6)	Expense Description (7)	Charged to		Currency (10)	Amount (11)
		GL (8)	Cost Center (9)		
	Expense Of :				
1	Pembayaran Pajak Bumi & Bangunan Sektor Pedesaan Perkotaan Tahun : 2021 PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap, Jl l.r H. Juanda Karangtalun Cilacap NOP : 33.01.720.004.012.0001.0	20193100	D0200	IDR	3,575,147,054
		Total Expense (12)			3,575,147,054

Verified by:

Date of Preparation : Cilacap, 05 Februari 2021

Proposed by (14)

Susi Sumanti / 62200968
(Name / Employee ID No.)

Approved by:

Manager	Superintendent
Kusdiharta	Susi Sumanti

Direktur Manufacturing	General Manager
Lilik Unggul Raharjo	Edi Sarwono

Lampiran IV Piagam Penghargaan Sebagai Wajib Pajak Badan Dengan Kontribusi Terbesar Tahun 2017

Lampiran V Transkrip Wawancara Tugas Akhir

Wawancara 1

Nara Sumber : Bapak Damiri (Pegawai BPPKAD Kabupaten/ Kota Cilacap)
Hari/ Tanggal : 8 Maret 2021
Tempat Wawancara : Rumah makan mekarsari

No	Pertanyaan	Jawaban
1.	Pajak apa yang menduduki urutan pertama sebagai sumber Pendapatan Asli Daerah Kabupaten/ Kota Cilacap?	Yang selalu memberikan kontribusi terbesar adalah pajak bumi bangunan sektor perdesaan dan perkotaan di tahun 2020 (di masa pandemi) mencapai 74 Milyar di tahun 2021 di bulan Maret sudah mencapai 78 Milyar. PT Pertamina *Refenery* Unit IV adalah Wajib Pajak badan yang menempati urutan pertama atas pemberian kontribusi PBB P2 terbesar. Kemudian yang menepati urutan ke dua adalah PT SBI Tbk Pabrik Cilacap.
2.	Sudahkah masyarakat Kabupaten/ Kota Cilacap menjadi subjek/ wajib pajak bumi dan bangunan sektor perdesaan dan perkotaan	Target PBB P2 belum sepenuhnya mencapai target dikarenakan minimnya informasi tentang oemenuhan kewajiban PBB P2, apalagi wilayah Cilacap sangatlah luas menjadikan sosialisasi belum merata .
3.	Dari pendapatan asli daerah sendiri digunakan untuk apa oleh pemerintah Kabupaten/ Kota Cilacap	Digunakan untuk dana pengeluaran dalam memenuhi infrastruktur daerah Cilacap, merealisasikan program kerja Cilacap Bangga Mbangun Desa, dari pendapatan tersebut juga untuk menggaji kami.

Wawancara 2

Nara Sumber : Ibu Susi Sumanti (*General Affairs Superintendent*)
Hari/ Tanggal : 07 April 2021
Tempat Wawancara : PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap

No	Pertanyaan	Jawaban

1.	Kapan PT SBI Tbk Pabrik Cilacap mendaftarkan atau memperbaharui data atas objek pajak berupa bumi atau bangunannya?	PT SBI Tbk Pabrik Cilacap sudah mendaftarkan objek pajaknya ketika masih bernama PT Holcim Indonesia Tbk. Dan memperbaharui kembali data objek PBB P2 pada tahun 2020.
2.	Transaksi pembayaran pajak terutang bumi dan bangunan sektor perdesaan dan perkotaan ke Pemerintah daerah Kota Cilacap melalui apa?	Jadi PBB P2 yang terutang dibayarkannya via transfer ATM yang dilakukan oleh pihak PT SBI Tbk Pusat yang berada di Jakarta.
3.	Adakah kendala yang dialami pada mekanisme penerapan PBB P2 pada PT SBI Tbk?	Kendala yang dihadapi hanya di proses transaksi pembayaran pajaknya yaitu seperti rawan kesalahan saat input ID billing, menyita waktu kerja PT SBI Tbk karena tidak bisa dilakukan di meja kerja, risiko tertelannya kartu ATM, bukti cetak transaksi rawan hilang, sulit membayar lebih dari satu ID billing, kadang terjadinya miskomunikasi antara PT SBI Tbk Pabrik Cilacap dengan PT SBI Tbk Pusat.
4.	Apakah PT SBI Tbk Pabrik Cilacap suda taat dalam memenuhi kewajibannya dalam membayar pajak bumi dan bangunan?	PT SBI Tbk Pabrik Cilacap dalam pembayaran PBB P2 yang terutang tidak pernah melewati jatuh tempo pembayaran.
5.	Faktor apa yang menjadikan PT SBI Tbk Pabrik Cilacap taat dalam memenuhi kewajiban atas PBB P2nya ?	Ada beberapa alasan yang menjadi dasar PT SBI Tbk pabrik Cilacap selalu taat dalam membayar PBB P2 yaitu PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap memiliki kesadaran untuk memenuhi kewajibannya membayar pajak atas objek bumi dan bangunan yang dimiliki, menjaga image perusahaan yang baik serta mempertahankan penghargaan yang di berikan oleh Pemerintah Kabupaten/ Kota Cilacap sebagai wajib pajak badan yang memberikan kontribusi pajak terbesar kepada Pemerintah Daerah Cilacap pada tahun 2017, dari ketaatan membayar pajak memberikan dampak positif dari Pemerintah Kabupaten/ Kota Cilacap kepada perusahaan yang selalu membantu dan mempermudah segala urusan perusahaan.

Lampiran IV Bukti Kartu Konsultasi TA

Nama : Damailia Nurfaizah

NIM : 40011118060085

Pembimbing : 1) Andri Prastiwi, SE, M.Si, Akt

2) Ropinov Saputro, S.E., M.M.

Judul Tugas Akhir : Mekanisme Penerapan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan Pada PT Solusi Bangun Indonesia Tbk Pabrik Cilacap

No	Tanggal	Materi Konsultasi	TTD	
			PA 1	PA 2
1	22 Januari 2021	Pengajuan Judul Tugas Akhir		
2	25 Januari 2021	ACC Judul Tugas Akhir		
3	13 Februari 2021	Pengajuan Bab I dan Bab II		
4	20 Maret 2021	Revisi Bab II		
5	25 Maret 2021	Pengajuan Tugas Akhir Bab I-IV		
6	08 Mei 2021	Revisi Tugas Akhir Bab I-IV		
7	09 Juni 2021	TA di ACC oleh PA 1		