

**PENERAPAN PERENCANAAN PAJAK PADA PBB DAN  
BPHTB DALAM RANGKA PENCAPAIAN EFISIENSI  
BEBAN PAJAK TERHUTANG  
(Kasus di Yayasan "X" Surabaya)**

**SKRIPSI**

**DIAJUKAN UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN  
DALAM MEMPEROLEH GELAR SARJANA EKONOMI  
JURUSAN AKUNTANSI**



A. 278/05

Per  
P

**DIAJUKAN OLEH**

**RENDRA PERMANA**  
No. Pokok : 040234415-E

**KEPADA**  
**FAKULTAS EKONOMI UNIVERSITAS AIRLANGGA**  
**SURABAYA**  
**2005**

**SKRIPSI**

**PENERAPAN PERENCANAAN PAJAK PADA  
PBB DAN BPHTB DALAM RANGKA PENCAPAIAN  
EFISIENSI BEBAN PAJAK TERUTANG  
(Kasus di Yayasan "X" Surabaya)**

**DIAJUKAN OLEH :**

**RENDRA PERMANA**

**No. Pokok : 040234415 – E**

**TELAH DISETUJUI DAN DITERIMA DENGAN BAIK OLEH**

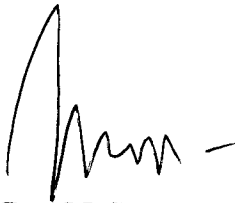
**DOSEN PEMBIMBING,**



**Drs. H. Heru Tjaraka, MSi, Ak.**  
**NIP. 132 054 304**

**TANGGAL.....3-9-2005**

**KETUA PROGRAM STUDI AKUNTANSI,**



**Drs. M. Suyunus, MAFIS., Ak**  
**NIP. 131 287 542**

**TANGGAL.....8-9-2005**

Surabaya, ..... 1-8-2005

**Skripsi telah selesai dan siap untuk diuji**

**Dosen Pembimbing**



**Drs. H. Heru Tjaraka, MSi, Ak**  
**NIP. 132 054 304**

## **KATA PENGANTAR**

Syukur Alhamdulillah kehadiran Allah SWT atas segala rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini sebagaimana yang penulis harapkan. Adapun maksud dan tujuan dari penulisan skripsi ini adalah untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam memperoleh gelar Sarjana Ekonomi Universitas Airlangga.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna dan masih banyak kekurangan, oleh karena itu penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun dari pembaca.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak akan terwujud apabila tidak ada bantuan dan dukungan baik materiil maupun spirituil dari berbagai pihak.

Maka dari itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan rasa terima kasih yang tulus kepada :

1. Bapak Drs. Ec. H. Karjadi Mintaroem, M.S. Selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Airlangga Surabaya.
2. Bapak Drs. Suyunus, MAFIS, Ak. Selaku Ketua Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Airlangga Surabaya.
3. Bapak Drs. H. Heru Tjaraka, M.Si., Ak., selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktunya dan telah memberikan motivasi kepada penulis dengan sabar dan ikhlas.
4. Staf pengajar dan karyawan Fakultas Ekonomi Universitas Airlangga Surabaya.

5. Dra. Hj. Laila Badriyah selaku Sekretaris Yayasan “X” yang telah memberikan bimbingan dan bantuan kepada penulis.
6. Bapak dan Bunda tercinta, juga adikku Putri, terima kasih atas bantuan dan dukungan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
7. Bapak Drs. Santoso, Ak, MM, dan teman-teman di KAP Santoso dan Rekan (Mbak Mia, Mbak Rudiana, Mbak Aan, Mas Honest, Mas Wawan, pokoknya semuanya terima kasih atas bantuan dan dukungannya).
8. *Konco-konco Plek* : Adrian Piktora, Deyong Daginkz, Erwin Lawaz, Tiyok, Rahmat, Endro, Wawan, Marika, Lee-a, Firman terima kasih atas bantuan, dukungan, motivasi dan hinaan yang diberikan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
9. Choliz, Kang Erwin, Mc Moer dan semua teman-teman Akuntansi Ext 2002.
10. Semua pihak yang telah membantu penulis menyelesaikan skripsi yang tidak mungkin disebutkan satu persatu.

Akhirnya penulis mohon kepada Allah SWT, semoga karunia, rahmat dan hidayah yang telah dilimpahkan-Nya kepada penulis berupa ilmu yang diperoleh selama kuliah dapat bermanfaat dalam pengabdian diri kepada Allah SWT, bangsa, agama dan keluarga.

Surabaya, 2 Agustus 2005

Penulis

Di dalam masyarakat yang sudah sangat berkembang tidak dapat dipikirkan manusia dapat hidup tanpa masyarakat. Di dalam masyarakat, bumi, air dan kekayaan alam mempunyai fungsi yang sangat penting. Sebagian besar orang membutuhkan tempat tinggal di atas tanah atau di atas air. Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Orang atau badan yang memiliki atau menguasai bumi, air dan bangunan mendapatkan kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik dan memperoleh keuntungan dari itu, dan berdasarkan hal itu dianggap wajar jika mereka memberikan iuran kepada negara guna mewujudkan kelangsungan hidup negara dan guna meningkatkan pembangunan.

Sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 Undang-undang No. 12 Tahun 1985 kemudian diubah menjadi Undang-undang No. 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), bumi adalah permukaan bumi (perairan) dan tubuh bumi yang berada di bawahnya. Sedangkan bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal, atau tempat berusaha, atau tempat yang dapat diusahakan. Yang dijadikan Dasar Pengenaan Pajak (DPP) adalah Nilai Jual dari bumi dan bangunan. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan akan dikenakan BPHTB. Untuk mencapai efisiensi beban PBB dan BPHTB dapat melakukan perencanaan pajak.

Yayasan "X" memperoleh tanah dan bangunan dari seorang wali murid SMA. Perencanaan pajak yang dilakukan oleh Yayasan "X" yaitu perolehan hak atas tanah dan bangunan dengan wakaf sehingga Yayasan "X" tidak dikenakan BPHTB. Sedangkan untuk PBB, Yayasan akan bebas dari PBB jika balik nama Wajib Pajak (WP) PBB menjadi atas nama Yayasan "X" maka akan timbul *tax saving* PBB pada periode 1 Juli 2004 – 30 Juni 2005 sebesar Rp 15.744.026,- periode 1 Juli 2005 – 30 Juni 2006 sebesar Rp 20.745.776,- dan periode 1 Juli 2006 – 30 Juni 2007 sebesar Rp 23.339.840,-.

**Key Word** : Perencanaan Pajak, PBB dan BPHTB, Penghematan Pajak

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL.....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xii</b>
<b>BAB 1 PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	4
1.3. Tujuan Penelitian.....	4
1.4. Manfaat Penelitian.....	4
1.5. Sistematika Proposal Skripsi.....	5
<b>BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>7</b>
2.1. Pengertian Yayasan .....	7
2.2. Perlakuan Yayasan Dalam Standar Akuntansi Keuangan...	8
2.2.1 Klasifikasi aktiva dan kewajiban .....	9
2.2.2 Klasifikasi pendapatan, beban, keuntungan dan	

kerugian .....	10
2.3. Definisi Pajak.....	11
2.4. Subyek Pajak Bumi dan Bangunan dan Pengecualiannya....	12
2.5. Obyek Pajak Bumi dan Bangunan dan Pengecualiannya ....	13
2.6. Dasar Penghitungan Pajak .....	15
2.7. Cara Penghitungan Pajak .....	18
2.8. Tahun Pajak, Saat dan Tempat Terutang .....	19
2.9. Sistem Pengenaan PBB.....	20
2.10. Prinsip Dasar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).....	23
2.11. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).....	24
2.11.1 Obyek pajak BPHTB.....	24
2.11.2 Obyek pajak yang tidak dikenakan BPHTB.....	26
2.11.3 Subyek pajak.....	27
2.11.4 Tarif pajak.....	27
2.11.5 Dasar pengenaan pajak.....	27
2.12. Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak dan Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak.....	28
2.12.1 Nilai perolehan obyek pajak tidak kena pajak.....	28
2.12.2 Nilai perolehan obyek pajak kena pajak.....	29
2.13. Surat Pemberitahuan dan Sanksi Administrasinya.....	29
2.14. Usaha Efisiensi Perpajakan.....	31
2.15. Penelitian Sebelumnya.....	32



<b>BAB 3 METODE PENELITIAN.....</b>	<b>34</b>
3.1. Pendekatan Penelitian.....	34
3.2. Jenis dan Sumber Data.....	34
3.3. Rancangan Penelitian.....	35
3.4. Prosedur Pengumpulan Data.....	36
3.5. Teknik Analisis.....	37
3.6 Batasan Penelitian .....	38
<b>BAB 4 PEMBAHASAN .....</b>	<b>39</b>
4.1. Gambaran Umum Subyek Penelitian .....	39
4.1.1 Sejarah Yayasan “X”.....	39
4.1.2 Struktur Organisasi dan Job Description .....	40
4.2. Deskripsi Permasalahan .....	46
4.3. Pembahasan .....	58
4.4. Penghematan Pajak .....	64
<b>BAB 5 SIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>72</b>
5.1. Simpulan .....	72
5.2. Saran .....	74
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>76</b>

## DAFTAR TABEL

### **Tabel 2.1**

Skema Penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan .....	18
--	----

### **Tabel 4.1**

SPPT Tahun 2003 .....	48
-----------------------	----

### **Tabel 4.2**

STTS Tahun 2003 .....	49
-----------------------	----

### **Tabel 4.3**

Laporan Laba-Rugi TK "X" Periode 1 Juli 2002 – 30 Juni 2003 .....	49
---	----

### **Tabel 4.4**

Neraca Yayasan "X" Periode 1 Juli 2002 – 30 Juni 2003 .....	50
---	----

### **Tabel 4.5**

SPPT Tahun 2004 .....	52
-----------------------	----

### **Tabel 4.6**

STTS Tahun 2004 .....	58
-----------------------	----

### **Tabel 4.7**

Laporan Laba-Rugi TK "X" Periode 1 Juli 2003 – 30 Juni 2004 .....	54
---	----

### **Tabel 4.8**

Neraca Yayasan "X" Periode 1 Juli 2003 – 30 Juni 2004 .....	55
---	----

### **Tabel 4.9**

SPPT Tahun 2005 .....	57
-----------------------	----

**Tabel 4.10**

Laporan Laba-Rugi TK “X” Setelah Balik Nama PBB Periode 1 Juli  
2002 – 30 Juni 2003 ..... 64

**Tabel 4.11**

Laporan Laba-Rugi TK “X” Setelah Balik Nama PBB Periode 1 Juli  
2003 – 30 Juni 2004 ..... 65

**Tabel 4.12**

Estimasi SPPT Tahun 2006 ..... 67

**Tabel 4.13**

Perbandingan Laporan Laba-Rugi TK “X” Periode 1 Juli 2004 – 30 Juni  
2005 ..... 68

**Tabel 4.14**

Perbandingan Laporan Laba-Rugi TK “X” Periode 1 Juli 2005 – 30 Juni  
2006 ..... 69

**Tabel 4.15**

Pebandingan Laporan Laba-Rugi TK “X” Periode 1 Juli 2006 – 30 Juni  
2007 ..... 70

## DAFTAR GAMBAR

<b>Gambar 2.1</b>	
Sistem Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.....	23
<b>Gambar 3.1</b>	
Metode Analisis.....	38
<b>Gambar 4.1</b>	
Struktur Organisasi .....	41
<b>Gambar 4.2</b>	
Alur Balik Nama SPPT PBB .....	61

## **BAB 1**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1. Latar Belakang Permasalahan**

Dalam Negara Republik Indonesia yang kehidupan rakyat dan perekonomiannya sebagian besar agraris, bumi dan air mempunyai fungsi penting dalam membangun masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara untuk dimanfaatkan dengan sebaik-baiknya agar memberikan sebesar-besarnya kemakmuran bagi anggota masyarakat.

Oleh karena itu bagi mereka yang memperoleh manfaat dari bumi, air dan kekayaan alam, karena mendapat sesuatu hak dari kekuasaan negara wajib menyerahkan sebagian dari kenikmatan yang diperolehnya kepada negara melalui pajak.

Sebelum berlakunya Undang-undang tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), sistem perpajakan saat itu khususnya pajak kebendaan dan kekayaan atas kepemilikan harta benda tidak sesuai lagi dengan keadaan tingkat kehidupan sosial ekonomi masyarakat Indonesia, dan sebagai akibatnya telah menimbulkan tumpang-tindih antara satu pajak dengan lainnya sehingga menimbulkan beban pajak berganda bagi masyarakat dan dalam pelaksanaan pemungutannya tidak berjalan secara efektif.

Dengan mengadakan pembaharuan sistem perpajakan melalui penyerdehanaan yang meliputi macam-macam pungutan pajak atas tanah dan/atau bangunan, tarif pajak dan cara pembayarannya diharapkan kesadaran perpajakan dari masyarakat akan meningkat sehingga penerimaan pajak akan meningkat pula. Untuk mencapai tujuan tersebut, dalam Undang-undang PBB hanya dikenal satu tarif.

Dalam mencerminkan keikutsertaan dan kegotongroyongan masyarakat di bidang pembiayaan pembangunan, maka semua obyek pajak baik yang besar maupun yang kecil dikenakan pajak. Obyek pajak dalam Undang-undang ini adalah bumi dan/atau bangunan yang berada di wilayah Republik Indonesia, dan PBB ini adalah pajak negara yang bersifat kebendaan.

Undang-undang tentang PBB itu sendiri disusun sebagai pengganti dari 7 (tujuh) ordonansi yang pelaksanaannya dulu tumpang tindih. Tujuh ordonansi atau Undang-undang itu adalah sebagai berikut :

1. Ordonansi Pajak Rumah Tangga Tahun 1906
2. Ordonansi Verponding Indonesia Tahun 1923
3. Ordonansi Verponding Tahun 1928
4. Ordonansi Pajak Kekayaan Tahun 1932
5. Ordonansi Pajak Jalan Tahun 1942
6. Undang-undang Darurat No. 11 Tahun 1957 tentang Peraturan Umum Pajak Daerah, pasal 14 huruf j, k, dan l
7. Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang No. 11 Tahun 1959 tentang Pajak Hasil Bumi.

Undang-undang terakhir diganti dengan Undang-undang No.12 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Maksud dari pembaharuan sistem perpajakan nasional ini adalah untuk meningkatkan penerimaan pajak sehingga negara mampu membiayai pembangunan dari sumber-sumber tersebut.

Undang-undang No. 12 Tahun 1985 kemudian diubah menjadi Undang-undang No. 12 Tahun 1994. Untuk melaksanakan Undang-undang No.12 Tahun 1994 tersebut maka pemerintah melaksanakan pungutan PBB. Dalam melaksanakan pungutan PBB maka pemerintah harus memperhatikan prinsip-prinsip keadilan dan kemampuan dalam membayar pajak.

Berdasarkan Undang-undang Republik Indonesia No. 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan dijelaskan bahwa pada dasarnya setiap orang atau badan yang berada di wilayah Republik Indonesia dan bertempat tinggal di suatu tempat mempunyai kewajiban untuk membayar PBB. Hal ini disebabkan bumi dan bangunan dapat memberikan keuntungan dan atau kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang atau badan yang mempunyai suatu hak untuk memperoleh manfaat dari bumi dan bangunan tersebut.

Berdasarkan hal-hal diatas maka tiap orang pribadi maupun badan usaha yang berkedudukan di Indonesia harus memahami mengenai PBB dengan tujuan supaya mengetahui berapa tarif yang digunakan, obyek apa yang dikenakan dan kapan tanggal pembayaran. Untuk badan usaha juga harus pandai membuat strategi supaya dapat meminimalkan PBB yang terutang bahkan kalau bisa bebas dari PBB. Hal inilah yang membuat penulis ingin membahas secara detail tentang PBB dan BPHTB khususnya kasus yang terjadi pada yayasan "X".

## **1.2 Rumusan Masalah**

Penghindaran PBB dan BPHTB dengan perubahan bentuk badan usaha yang dilakukan oleh Yayasan "X" merupakan sebuah wacana yang menarik untuk dibahas. Berdasarkan latar belakang masalah, maka penelitian ini akan mencoba mengkaji literatur-literatur yang berkaitan dengan PBB dan BPHTB yang terjadi pada kasus Yayasan "X".

"Bagaimana penerapan perencanaan pajak pada PBB dan BPHTB dalam rangka pencapaian efisiensi pajak terutang?"

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan rumusan masalah dan latar belakang masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengkaji lebih dalam dan menambah wawasan serta pengetahuan dibidang perpajakan khususnya mengenai PBB dan BPHTB.
2. Untuk memperoleh pemahaman secara mendalam mengenai penerapan perencanaan pajak pada PBB dan BPHTB pada kasus Yayasan "X".

## **1.4 Manfaat Penelitian**

Dari tujuan penelitian yang ditetapkan, manfaat yang hendak dicapai dari penelitian ini adalah :

1. Bagi akademis, pembahasan ilmiah mengenai PBB dan BPHTB ini diharapkan dapat memberikan kesempatan untuk mengkaji dan pembahasan terhadap ilmu-ilmu yang diterima dalam perkuliahan dengan



kenyataan yang sebenarnya terjadi dalam perusahaan, sehingga dapat dikembangkan pada penelitian lebih lanjut.

2. Bagi Wajib Pajak, pembahasan tentang PBB dan BPHTB ini diharapkan dapat memberikan acuan pelaksanaan yang baik dan benar, seiring dengan legalitas Undang-undang Perpajakan.
3. Bagi fiskus, pembahasan pajak properti ini diharapkan dapat memberikan kemudahan dalam melaksanakan pemeriksaan terhadap PBB dan BPHTB dalam sebuah Yayasan yang telah dibuat oleh Wajib Pajak.
4. Bagi penulis, pembahasan tentang kasus pada Yayasan "X" akan memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang PBB dan BPHTB.

### **1.5. Sistematika Skripsi**

Sesuai dengan persyaratan penulisan ilmiah pada umumnya, maka secara ringkas sistematika skripsi ini tersusun sebagai berikut :

#### **BAB 1 : PENDAHULUAN**

Di dalam bab ini diuraikan tentang latar belakang masalah yang secara garis besar memuat hal-hal yang mengantarkan pada permasalahan yang akan dibahas dalam proposal skripsi ini. Dilanjutkan dengan perumusan masalah, yaitu menguraikan pada permasalahan yang akan dibahas, tujuan penelitian, menyampaikan tujuan yang akan dicapai, manfaat penelitian dan sistematika skripsi.

**BAB 2 : TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini secara garis besar memberikan gambaran tentang landasan teori yang berkaitan dengan PBB dan BPHTB.

**BAB 3 : METODE PENELITIAN**

Dalam bab ini diuraikan mengenai metode penelitian yaitu pendekatan penelitian, jenis dan sumber data, prosedur pengumpulan data dan teknik analisis yang digunakan dalam menyusun skripsi ini.

**BAB 4 : HASIL DAN PEMBAHASAN**

Dalam bab ini dijelaskan tentang gambaran umum subyek, obyek penelitian serta data laporan keuangan yayasan. Dilanjutkan dengan analisis terhadap data yang diperoleh untuk menguji penghematan pajak terhadap biaya PBB setelah pelaksanaan balik nama PBB. Hasil analisis dibandingkan dengan landasan teori dan diinterpretasikan sebagai dasar pengambil kesimpulan dan saran.

**BAB 5 : SIMPULAN DAN SARAN**

Bab ini menjelaskan simpulan dan saran berdasarkan analisis data dan pengujian yang telah diuraikan dalam bab sebelumnya.

## **BAB 2**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1. Pengertian Yayasan**

Pada umumnya tujuan Yayasan adalah tidak mencari keuntungan, melainkan untuk usaha-usaha yang bersifat sosial (Sumarni dan Soeprihanto, 1998 : 64). Pendirian Yayasan di Indonesia sampai saat ini hanya berdasar atas kebiasaan dalam masyarakat dan yurisprudensi Mahkamah Agung, karena belum ada Undang-undang yang mengaturnya. Fakta menunjukkan kecenderungan masyarakat mendirikan Yayasan, yang tidak hanya digunakan sebagai wadah mengembangkan kegiatan sosial, keagamaan, kemanusiaan, melainkan juga adakalanya bertujuan untuk memperkaya diri para pendiri, pengurus dan pengawas. Sejalan dengan kecenderungan tersebut timbul pula berbagai masalah, baik masalah yang berkaitan dengan kegiatan Yayasan yang tidak sesuai dengan maksud dan tujuan yang tercantum dalam Anggaran Dasar, sengketa antara pengurus dengan pendiri atau pihak lain, maupun adanya dugaan bahwa Yayasan digunakan untuk menampung kekayaan yang berasal dari para pendiri atau pihak lain yang diperoleh dengan cara melawan hukum. Masalah tersebut belum dapat diselesaikan secara hukum karena belum ada hukum positif mengenai Yayasan. Pendirian Yayasan dilakukan dengan akta notaris dan memperoleh status badan hukum setelah akta pendirian memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia atau pejabat yang ditunjuk. Ketentuan tersebut dimaksudkan agar penataan administrasi pengesahan suatu Yayasan sebagai

badan hukum dapat dilakukan dengan baik guna mencegah berdirinya Yayasan tanpa melalui prosedur yang ditentukan dalam Undang-undang.

## **2.2. Perlakuan Yayasan Dalam Standar Akuntansi Keuangan**

Yayasan pada Standar Akuntansi Keuangan (SAK) digolongkan pada organisasi nirlaba, sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 45 Karakteristik organisasi nirlaba berbeda dengan organisasi bisnis. Perbedaan utama yang mendasar terletak pada cara organisasi memperoleh sumber daya yang dibutuhkan untuk melakukan berbagai aktivitas operasinya. Organisasi nirlaba memperoleh sumber daya dari sumbangan para anggota dan para penyumbang lain yang tidak mengharapkan imbalan apapun dari organisasi tersebut.

Sebagai akibat dari karakteristik tersebut, dalam organisasi nirlaba timbul transaksi tertentu yang jarang atau bahkan tidak pernah terjadi dalam organisasi bisnis, misalnya penerimaan sumbangan. Namun demikian dalam praktik organisasi nirlaba sering tampil dalam berbagai bentuk sehingga sulit dibedakan dengan organisasi bisnis pada umumnya. Pada beberapa bentuk organisasi nirlaba, meskipun tidak ada kepemilikan, organisasi tersebut mendanai kebutuhan modalnya dari utang dan kebutuhan operasinya dari pendapatan atas jasa yang diberikan kepada publik. Akibatnya, pengukuran jumlah, saat dan kepastian aliran pemasukan kas menjadi ukuran kinerja penting bagi para pengguna laporan keuangan organisasi tersebut, seperti kreditur dan pemasok dana lainnya.

Organisasi semacam ini memiliki karakteristik yang tidak jauh berbeda dengan organisasi bisnis pada umumnya.

Tujuan laporan keuangan adalah menyediakan informasi yang relevan untuk memenuhi kepentingan para penyumbang, anggota organisasi, kreditur dan pihak lain yang menyediakan sumber daya bagi organisasi nirlaba.

Laporan keuangan organisasi nirlaba meliputi laporan posisi keuangan pada akhir periode laporan, laporan aktivitas serta laporan arus kas untuk suatu periode pelaporan dan catatan atas laporan keuangan.

Tujuan laporan posisi keuangan adalah untuk menyediakan informasi mengenai aktiva, kewajiban, aktiva bersih dan informasi mengenai hubungan di antara unsure-unsur tersebut pada waktu tertentu. Laporan posisi keuangan, termasuk catatan atas laporan keuangan, menyediakan informasi yang relevan mengenai likuiditas, fleksibilitas keuangan dan hubungan antara aktiva dan kewajiban. Laporan posisi keuangan mencakup organisasi secara keseluruhan dan harus menyajikan total aktiva, kewajiban dan aktiva bersih.

### **2.2.1 Klasifikasi aktiva dan kewajiban**

Laporan keuangan, termasuk catatan atas laporan keuangan, menyediakan informasi yang relevan mengenai likuiditas, fleksibilitas keuangan dan hubungan antara aktiva dan kewajiban. Informasi tersebut umumnya disajikan dengan pengumpulan aktiva dan kewajiban yang memiliki karakteristik serupa dalam suatu kelompok yang relatif homogen. Sebagai contoh organisasi biasanya melaporkan masing-masing unsur aktiva dalam kelompok yang homogen, seperti :

- a. Kas dan setara kas
- b. Piutang pelajar, anggota dan penerima jasa yang lain
- c. Persediaan
- d. Sewa, asuransi dan jasa lainnya yang dibayar di muka
- e. Surat berharga/efek dan investasi jangka panjang
- f. Tanah, gedung, peralatan serta aktiva tetap lainnya yang digunakan untuk menghasilkan barang dan jasa.

Aktiva bersih tidak terikat umumnya meliputi pendapatan dari jasa, penjualan barang, sumbangan, dan dividen atau hasil investasi, dikurangi beban untuk memperoleh pendapatan tersebut. Batasan terhadap penggunaan aktiva bersih tidak terikat dapat berasal dari sifat organisasi, lingkungan operasi, dan tujuan organisasi yang tercantum dalam akte pendirian, dan dari perjanjian kontraktual dengan pemasok, kreditur dan pihak lain yang berhubungan dengan organisasi. Informasi mengenai batasan-batasan tersebut umumnya disajikan dalam catatan atas laporan keuangan.

### **2.2.2 Klasifikasi pendapatan, beban, keuntungan dan kerugian**

Laporan aktivitas menyajikan pendapatan sebagai penambah aktiva bersih tidak terikat, kecuali jika penggunaannya dibatasi oleh penyumbang, dan jika menyajikan beban sebagai pengurang aktiva bersih tidak terikat.

Sumbangan disajikan sebagai penambah aktiva bersih tidak terikat, terikat permanen atau terikat temporer, tergantung pada ada tidaknya pembatasan. Dalam hal sumbangan terikat yang pembatasannya tidak berlaku lagi dalam periode yang

sama, dapat disajikan sebagai sumbangan tidak terikat sepanjang disajikan secara konsisten dan diungkapkan sebagai kebijakan akuntansi.

Laporan aktivitas menyajikan keuntungan dan kerugian yang diakui dari investasi dan aktiva lain (atau kewajiban) sebagai penambah atau pengurang aktiva bersih tidak terikat, kecuali jika penggunaannya dibatasi.

Klasifikasi pendapatan, beban, keuntungan dan kerugian dalam kelompok aktiva bersih tidak menutup peluang adanya klasifikasi tambahan dalam laporan aktivitas. Misalnya, dalam suatu kelompok atau beberapa kelompok perubahan dalam aktiva bersih, organisasi dapat mengklasifikasikan unsur-unsurnya menurut kelompok operasi atau non-operasi, dapat dibelanjakan atau tidak dapat dibelanjakan, telah direalisasi atau belum direalisasi, berulang atau tidak berulang, atau dengan cara lain.

### **2.3. Definisi Pajak Bumi dan Bangunan**

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Pajak Negara yang dikenakan terhadap bumi dan/atau bangunan berdasarkan Undang-undang No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah dengan Undang-undang No.12 Tahun 1994.

PBB adalah pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan obyek, yaitu bumi/tanah dan/atau bangunan. Keadaan subyek (siapa yang membayar) tidak menentukan besarnya pajak.

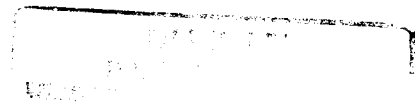
#### **2.4. Subyek Pajak Bumi dan Bangunan dan Pengecualiannya**

Sesuai Pasal 4 ayat (1) Undang-undang No. 12 Tahun 1985 yang menjadi subyek pajak PBB adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata :

- a. Mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau;
- b. Memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau;
- c. Memiliki, menguasai atas bangunan, dan/atau;
- d. Memperoleh manfaat atas bangunan.

Jika suatu objek belum diketahui secara pasti Wajib Pajaknya, maka yang menjadi subyek pajak dapat ditunjuk oleh Dirjen Pajak. Beberapa ketentuan khusus tentang siapa saja yang menjadi subyek dalam hal ini adalah :

1. Jika suatu subyek pajak memanfaatkan atau menggunakan bumi dan/atau bangunan milik orang lain bukan karena sesuatu hak berdasarkan undang-undang atau bukan karena perjanjian, maka subyek pajak yang memanfaatkan/menggunakan bumi dan/atau bangunan ditetapkan sebagai Wajib Pajak.
2. Suatu obyek pajak yang masih dalam sengketa pemilikan di pengadilan, maka orang atau badan yang memanfaatkan/menggunakan obyek pajak tersebut ditetapkan sebagai Wajib Pajak.
3. Subyek pajak dalam waktu yang lama berada di luar wilayah letak obyek pajak, sedang untuk merawat obyek pajak tersebut dikuasakan kepada orang atau badan, maka orang atau badan yang diberi kuasa dapat ditunjuk sebagai Wajib Pajak.





Sedangkan subyek pajak yang dikecualikan dari PBB adalah wakil diplomatik dan wakil-wakil organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan, tidak kena PBB, bukan karena pembebasan subyektif melainkan karena pembebasan obyektif, yaitu yang dicantumkan dalam Pasal 3 Ayat (1) huruf d dan e karena obyek PBB yang digunakan oleh wakil-wakil tersebut, dibebaskan dari pengenaan pajak, dengan syarat resiprositas. Artinya, bahwa pembebasan obyek itu baru diberlakukan jika negara asing yang bersangkutan itu juga memberikan pembebasan yang sama dari pajak yang sifatnya sama yang dikenakan kepada wakil-wakil diplomatik Indonesia di negara asing itu.

#### **2.5. Obyek Pajak Bumi dan Bangunan dan Pengecualiannya**

Sesuai Pasal 2 ayat (1) Undang-undang No. 12 Tahun 1994 yang menjadi obyek PBB adalah Bumi dan/atau Bangunan. Pengertian Bumi adalah permukaan bumi (tanah dan perairan) dan tubuh bumi yang ada di bawahnya . Permukaan Bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman (termasuk rawa-rawa tambak pengairan) serta laut wilayah Republik Indonesia. Sedangkan pengertian Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan di wilayah Republik Indonesia.

Termasuk dalam pengertian bangunan disini adalah :

1. Jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan, seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya dan lain-lain yang merupakan suatu kesatuan dengan komplek bangunan tersebut.
2. Jalan tol.

3. Kolam renang.
4. Pagar mewah.
5. Tempat olah raga.
6. Galangan kapal, dermaga.
7. Taman mewah.
8. Tempat penampungan/kilang minyak, air, dan gas, pipa minyak.
9. Fasilitas lain yang memberikan manfaat.

Dengan demikian obyek PBB bisa saja berupa bumi saja, bangunan saja atau keduanya.

Obyek pajak yang dikecualikan dari pengenaan PBB menurut Undang-undang No. 12 Tahun 1994 Pasal 3 ayat (1) adalah obyek pajak yang :

1. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan.

Yang dimaksud tidak mencari keuntungan disini adalah obyek pajak itu diusahakan untuk melayani kepentingan umum, dan nyata-nyata tidak ditujukan untuk mencari keuntungan. Untuk mengetahuinya dapat dilihat pada anggaran dasar dan anggaran rumah tangga dari Yayasan atau badan yang bergerak dalam bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional tersebut. Termasuk dalam pengertian ini adalah hutan wisata milik negara.

2. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau sejenis itu.

3. Merupakan hutan lindung, suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang dibebani suatu hak.
4. Digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
5. Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional, misalnya Perserikatan Bangsa-Bangsa. Badan-badan Internasional dari Perserikatan Bangsa-Bangsa, *The Ford Foundation*, *Rockefeller Foundation* dan lain-lain, yang ditentukan Menteri Keuangan.

## 2.6. Dasar Penghitungan Pajak

Pasal 6 Ayat (1) Undang-undang PBB Tahun 1985 menentukan bahwa yang dijadikan dasar untuk pengenaan pajak adalah Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP). NJOP setiap tiga tahun ditetapkan oleh Menteri Keuangan, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun. Dari NJOP ini ditetapkan Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) dengan menerapkan persentase yang berkisar antara 20% sampai 100% yang setiap kali ditetapkan berdasarkan peraturan pemerintah.

Dengan Peraturan Pemerintah (PP) No.46 Tahun 1985 tanggal 27 Desember 1985 NJKP sesuai dengan ketentuan yang dimuat dalam Pasal 6 Ayat (3) dan (4). ditetapkan secara pasti sebesar 20% dari NJOP ( $NJKP = 20\% \times NJOP$ ).

Dalam perkembangan PP No. 46 Tahun 1985 ini telah mengalami beberapa kali perubahan atau penggantian. Menurut PP No. 74 Tahun 1998,

persentase NJKP ditetapkan sebesar 40% dan 20%. Perbedaan pengelolaan persentase ini dimaksudkan untuk memberikan progresivitas sehingga dapat dirasakan adil bagi Wajib Pajak.

Persentase 40% berlaku untuk :

- a. Obyek pajak perumahan, bagi Wajib Pajak perorangan yang NJOP (tanah dan bangunan) lebih besar atau sama dengan Rp 1.000.000.

Ketentuan ini tidak berlaku untuk obyek pajak yang dimiliki, dikuasai, atau dimanfaatkan oleh Pegawai Negeri Sipil, anggota TNI dan POLRI atau pensiunan (termasuk janda atau duda) yang penghasilannya semata-mata berasal dari gaji atau pensiunan. Bagi Wajib Pajak ini berlaku persentase NJKP sebesar 20%.

- b. Obyek Pajak perkebunan yang luasnya lebih besar atau sama dengan 25 Ha yang dimiliki, dikuasai, dan dikelola BUMN, Badan Usaha Swasta, Kerjasama Operasional Pemerintah-Swasta.
- c. Obyek Pajak Kehutanan, termasuk areal blok tebangan dalam rangka penyelenggaraan kegiatan Pemegang Hak Pengusahaan Hutan, Pemegang Hak Pemungutan Hasil Hutan dan Pemegang Ijin Pemanfaatan Kayu.

Persentase 20% berlaku untuk obyek pajak lain diluar huruf a, b, dan c di atas.

Dengan dikeluarkan PP No. 46 Tahun 2000 yang menggantikan PP No.74 Tahun 1998, persentase NJKP ditetapkan sebagai berikut :

- a. NJKP Obyek Pajak Perkebunan = 40% x NJOP
- b. NJKP Obyek Pajak Kehutanan = 40% x NJOP

c. NJKP Obyek Pajak Pertambangan =  $20\% \times \text{NJOP}$

d. Obyek Pajak lain :

- 1) Apabila NJOP lebih besar atau sama dengan Rp 1.000.000, maka persentase NJKP sebesar 40%.
- 2) Apabila NJOP kurang dari Rp 1.000.000, maka persentase NJKP sebesar 20%.

Besarnya tarif PBB yang dikenakan atas obyek PBB adalah sebesar 0,5% (lima persepuluh persen), yang berlaku secara menyeluruh di seluruh wilayah Indonesia, karenanya dikenai sebagai tarif tunggal. Sedangkan sesuai Pasal 3 Ayat (2) Undang-undang No. 12 Tahun 1994 bahwa besarnya Nilai Jual Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) ditetapkan sebesar Rp 8.000.000, untuk setiap Wajib Pajak. Mulai 1 Januari 2001 NJOPTKP ditetapkan maksimal sebesar Rp 12.000.000, ketentuan ini berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan RI No. 201/KMK.04/2000. Apabila Wajib Pajak mempunyai beberapa obyek pajak, yang diberikan NJOPTKP hanya salah satu obyek pajak yang nilainya terbesar, sedangkan obyek pajak lainnya tetap dikenakan secara penuh tanpa dikurangi NJOPTKP.

## 2.7. Cara Penghitungan Pajak

Besarnya PBB yang terutang secara skematis dapat dilihat pada gambar

2.1.

Tabel 2.1

### Skema Penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan

Nilai Jual Obyek Pajak :	
Nilai Jual Bumi/Tanah.....	Rp xxx
Nilai Jual Bangunan.....	xxx
	_____ (+)
	Rp xxx
Dikurangi :	
Nilai Jual Obyek Pajak Tidak Kena Pajak.....	Rp xxx
	_____ (-)
Nilai Jual Bersih sebagai dasar pengenaan pajak	
Rp xxx	
Dikalikan :	
Persentase Nilai Jual Kena Pajak (Assessment Value).....	x%
	_____ (x)
Nilai Jual Kena Pajak (Dasar Penghitungan Pajak).....	
Rp xxx	
Dikalikan :	
Tarif Pajak.....	0,5%
	_____ (x)
Pajak Bumi dan Bangunan Terutang	
Rp xxx	

Sumber : Achmad Tjahyono dan M. Fakri Hussein, 1999 : 494

Contoh :

Wajib Pajak A mempunyai obyek berupa :

- a. Tanah seluas 1000m<sup>2</sup> dengan nilai jual Rp 300.000/m<sup>2</sup>
- b. Bangunan seluas 400 m<sup>2</sup> dengan nilai jual Rp 350.000/m<sup>2</sup>
- c. Taman mewah seluas dengan nilai jual Rp 50.000/m<sup>2</sup>
- d. Pagar mewah sepanjang 150 m dengan tinggi 1,5 m dengan nilai jual Rp 175.000/m<sup>2</sup>.

Maka PBB dihitung secara terperinci sebagai berikut :

a. Nilai jual tanah 1000 m <sup>2</sup> x Rp 300.000	= Rp 300.000.000
b. Rumah beserta garasi 400 x Rp 450.000	= Rp 140.000.000
c. Taman mewah 200 x Rp 50.000	= Rp 10.000.000
d. Pagar mewah (120x1,5) x Rp 175.000	= <u>Rp 31.000.000</u>
Nilai jual tanah dan rumah serta perikutannya	= Rp 481.000.000
NJOPTKP	= <u>Rp 12.000.000</u>
Nilai jual bersih sebagai dasar pengenaan pajak	= Rp 469.000.000
Persentase NJKP	= <u>        x 20%</u>
NJKP	= Rp 93.800.000
Tarif pajak	= <u>        x 0,5%</u>
PBB yang terutang	= Rp 469.000

## 2.8. Tahun Pajak, Saat dan Tempat Terutang

Tahun pajak untuk PBB adalah sama dengan tahun takwim/tahun kalender (masehi). Saat yang menentukan adalah keadaan pada tanggal 1 Januari dari tahun yang bersangkutan (Pasal 8 Ayat 1 dan 2 Undang-undang PBB). Jadi keadaan obyek pada tanggal 1 Januari tahun yang bersangkutanlah yang menentukan, apakah orang dikenakan pajak atau tidak dan kalau dikenakan apa yang digunakan sebagai dasarnya. Apa yang terjadi mengenai obyek pajak setelah tanggal 1 Januari dari tahun yang bersangkutan tidak memberikan pengaruh.

Saat terutangnya PBB tidak ditetapkan secara pasti oleh undang-undang. Kalau kita kembali lagi kepada teori tentang timbulnya utang pajak, maka ada dua teori yang dapat ditetapkan, yaitu ajaran material dan ajaran formal.

Menurut ajaran material utang PBB timbul pada saat dipenuhi Tatbestand, yaitu tanggal 1 Januari dari tahun pajak yang bersangkutan, yaitu saat yang menentukan, walaupun belum dikeluarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) oleh Direktorat Jenderal Pajak. Menurut ajaran formal, utang pajak (PBB) baru timbul pada saat dikeluarkan SPPT atau Surat Ketetapan Pajak (SKP). Pasal 11 Ayat (1) menentukan bahwa pajak yang terutang berdasarkan SPPT harus dilunasi selambat-lambatnya 6 bulan sejak tanggal diterimanya SPPT, sedangkan pajak yang terutang berdasarkan SKP harus dilunasi paling lambat satu bulan sejak tanggal diterimanya SKP (Pasal 11 Ayat 2).

Pada Pasal 8 Ayat (3) Undang-undang PBB Tahun 1985 menentukan tentang tempat terutangnya pajak sebagai berikut :

1. Untuk daerah Jakarta, Pajak Bumi dan Bangunan terutang di Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
2. Untuk daerah lainnya, di wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II atau di Kotamadya Daerah Tingkat II, letak obyek kena pajak.

### **2.9. Sistem Pengenaan PBB**

Dalam rangka pelaksanaan Undang-undang Pokok Agraria (Undang-undang No. 5 Tahun 1960) setiap harta tidak bergerak, baik berupa tanah maupun berupa bangunan, harus mempunyai sertifikat yang menerangkan siapa yang



mempunyai hak, hak apa yang dimiliki, letak tanah/bangunan, luasnya, nomor hak, surat ukur dan sebagainya. Dalam rangka pendataan obyek pajak, maka subyek pajak yang memiliki, atau mempunyai hak atas obyek, menguasai atau memperoleh manfaat dari obyek, PBB, wajib mendaftarkan obyek pajak, dengan mengisi Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) dan mengirimkan ke Kantor Inspeksi tempat letak obyek kena pajak (Pasal 9 Ayat 1 Undang-undang PBB). Data yang harus didaftarkan dapat dilihat pada SPOP.

Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data obyek pajak menurut ketentuan undang-undang PBB. Sehubungan dengan pendataan, maka subyek pajak tersebut wajib mendaftarkan obyek pajaknya dengan mengisi SPOP secara jelas, benar dan lengkap. SPOP ini harus disampaikan selambat-lambatnya 30 hari setelah tanggal diterimanya SPOP. Yang dimaksud dengan jelas disini adalah agar penulisan data yang diminta dalam SPOP dibuat sedemikian rupa sehingga tidak menimbulkan salah tafsir yang dapat merugikan negara maupun Wajib Pajaknya sendiri. Sedangkan yang dimaksud dengan benar adalah data yang dilaporkan harus sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, seperti luas tanah dan/atau bangunan, tahun dan harga perolehan dan seterusnya sesuai dengan kolom-kolom atau pertanyaan yang ada pada SPOP.

SPOP ini hanya diberikan apabila :

1. Obyek pajaknya belum terdaftar/data belum lengkap.
2. Obyek pajak telah terdaftar tapi data belum lengkap.
3. NJOP berubah.

4. Obyek pajak dimutasikan atau dilaporkan dari instansi yang berkaitan langsung dengan obyek pajak.

Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) adalah Surat Keputusan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (Ka. PBB) mengenai pajak terutang yang harus dibayar dalam 1 (satu) tahun pajak. SPPT ini diterbitkan berdasarkan laporan obyek pajak dari subyek pajak pada SPOP. Namun untuk membantu Wajib Pajak SPPT dapat diterbitkan berdasarkan data obyek pajak yang ada pada Direktorat Jenderal Pajak. Pajak yang terutang menurut SPPT harus dilunasi selambat-lambatnya enam bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh Wajib Pajak. Pajak terutang yang tidak dibayar atau kurang dibayar pada saat jatuh tempo, dikenakan denda administrasi sebesar 2% perbulan, yang dihitung dari saat jatuh tempo sampai dengan hari pembayaran untuk jangka waktu paling lama 24 bulan.

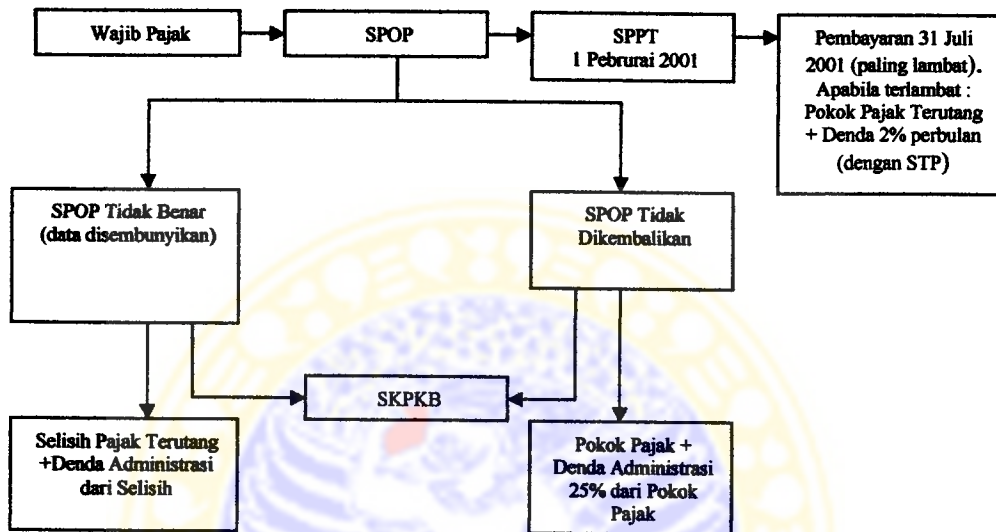
Surat Ketetapan Pajak (SKP) adalah Surat Keputusan Direktur Jenderal Pajak yang menentukan besarnya pajak yang terutang termasuk denda administrasi. SKP ini diterbitkan apabila :

1. Apabila SPOP tidak dimasukkan atau setelah ditegur secara tertulis. SPOP tidak dimasukkan dalam jangka waktu yang ditentukan dalam surat teguran.
2. Apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain yang diperoleh Direktorat Jenderal Pajak, ternyata bahwa jumlah pajak yang terutang lebih besar daripada jumlah pajak yang ditetapkan dalam SPPT,

berdasarkan data yang diperoleh dari SPOP (Pasal 10 Ayat 2 Undang-undang PBB).

**Gambar 2.1**

**Sistem Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan**

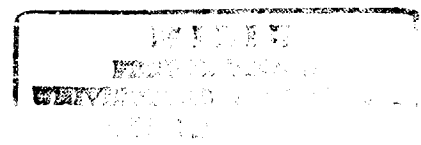


Sumber : Mardiasmo, 1999 : 202

### 2.10. Prinsip dasar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Prinsip-prinsip dasar yang dianut Undang-undang BPHTB adalah sebagai berikut :

1. Pemenuhan kewajiban BPHTB berdasarkan sistem *self assessment*, yaitu Wajib Pajak menghitung dan menyetorkan pajak terutang ke Bank Persepsi dan melaporkan ke Kantor Pelayanan PBB.
2. Besarnya tarif ditetapkan sebesar 5% dari Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) atau NJOP PBB jika  $NPOP < NJOP\ PBB$ .



3. Dikenakan sanksi kepada Wajib Pajak maupun kepada pejabat-pejabat umum yang melakukan pelanggaran ketentuan atau tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana ditentukan dalam undang-undang ini.
4. Hasil dari penerimaan BPHTB sebagian besar diserahkan kepada Kepala Daerah dengan komposisi 80% untuk Daerah dan 20% untuk Pusat.
5. Tidak diperkenankan ada pungutan lain atas pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan sejak Undang-undang BPHTB berlaku.

## **2.11. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

### **2.11.1 Obyek pajak BPHTB**

Pasal 1 Undang-undang No. 21 Tahun 1997 tentang BPHTB menyatakan bahwa BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan (selanjutnya disebut dengan pajak). Dengan demikian yang menjadi obyek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang dapat berupa :

1. Tanah termasuk tanaman di atasnya;
2. Tanah dan bangunan;
3. Bangunan.

Sedangkan perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan di atas meliputi :

1. Pemindahan hak karena :

- a. Jual beli
- b. Tukar menukar
- c. Hibah
- d. Hibah wasiat

Hibah wasiat adalah suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian hak atas tanah dan atau bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu, yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia.

- e. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya.

Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dari orang pribadi atau badan kepada Perseroan Terbatas atau badan hukum lainnya sebagai penyertaan modal pada Perseroan Terbatas atau badan hukum lainnya tersebut.

- f. Pemisahan hak, yang mengakibatkan peralihan.

Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama.

- g. Penunjukan pembeli dalam lelang.

Penunjukan pembeli dalam lelang adalah penetapan pemenang lelang oleh pejabat lelang sebagaimana yang tercantum dalam lelang.

- h. Pelaksanaan putusan hukum yang mempunyai kekuatan hukum tetap

Sebagai pelaksanaan dari putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, terjadi peralihan hak dari orang pribadi atau badan

**hukum sebagai salah satu pihak kepada pihak yang ditentukan dalam putusan hakim tersebut.**

**i. Hadiah.**

**Hadiah adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan atau bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada penerima hadiah. Akta yang dibuat dapat berupa akta hibah.**

**2. Pemberian hak baru karena**

**a. Kelanjutan pelepasan hak**

**Yang dimaksud dengan pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak adalah pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak.**

**b. Diluar pelepasan hak**

**Yang dimaksud dengan pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.**

**2.11.2 Obyek pajak yang tidak dikenakan BPHTB**

**Adapun obyek pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah obyek pajak yang diperoleh :**

- 1. Perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;**
- 2. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;**
- 3. Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan oleh Menteri keuangan.**

4. Orang pribadi atau badan karena konversi hak dan perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
5. Karena wakaf;
6. Karena warisan;
7. Untuk kepentingan ibadah.

### **2.11.3 Subyek Pajak**

Subyek pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan. Oleh karena itu subyek pajak dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak menurut Undang-undang BPHTB.

### **2.11.4 Tarif pajak**

Besarnya tarif pajak ditetapkan 5% (lima persen)

### **2.11.5 Dasar pengenaan pajak**

Dalam menghitung besarnya BPHTB perlu ditetapkan Dasar Pengenaan Pajak (DPP). DPP BPHTB adalah NPOP dalam hal :

1. Jual beli adalah harga transaksi;
2. Tukar-menukar adalah nilai pasar obyek pajak tersebut;
3. Hibah adalah nilai pasar obyek pajak tersebut;
4. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar obyek pajak tersebut;
5. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar obyek pajak tersebut;

6. Penunjukkan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam Risalah Lelang;
7. Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar obyek pajak tersebut;
8. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar obyek pajak tersebut;
9. Pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar obyek pajak tersebut.

## **2.12 Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak dan Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak**

### **2.12.1 Nilai perolehan obyek pajak tidak kena pajak**

Besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) Rp 30.000.000. Nilai dimaksud dapat diubah dengan Peraturan Pemerintah mengingat adanya pertimbangan perkembangan ekonomi dan moneter serta perkembangan harga umum tanah dan atau bangunan.

Contoh perhitungan sebagai berikut :

1. Pada tanggal 2 Januari 1999 Tn. Munawar membeli tanah dengan NPOP Rp 15.000.000

NPOPTKP Rp 30.000.000. Karena NPOP berada dibawah NPOPTKP, maka perolehan hak atas tanah tersebut tidak dikenakan BPHTB.

2. Pada tanggal 1 Pebruari 1999 Tn. Munawar membeli tanah :

Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP)	Rp 80.000.000
------------------------------------	---------------



**Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)    Rp 30.000.000**

**Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)            Rp 50.000.000**

### **2.12.2 Nilai perolehan obyek pajak kena pajak**

Besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) ditetapkan sebagai berikut :

**Nilai Perolehan Obyek Pajak -/- Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak**

**Pajak terutang dihitung dengan cara :**

**Tarif Pajak x Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak**

Contoh perhitungan pajak terutang :

**Tn. Arlando membeli tanah dan bangunan dengan :**

<b>Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP)</b>	<b>Rp 50.000.000</b>
<b>Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)</b>	<b><u>Rp 30.000.000</u></b>
<b>Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)</b>	<b>Rp 20.000.000</b>
<b>Pajak terutang 5% x Rp 20.000.000</b>	<b>Rp 1.000.000</b>

### **2.13. Surat Pemberitahuan dan Sanksi Administrasinya**

1. Surat Tagihan BPHTB disingkat STB adalah surat untuk melakukan tagihan dan atau sanksi administrasi berupa bunga dan atau denda. Kondisi yang dimungkinkan bahwa Direktur Jenderal Pajak dapat menerbitkan STB apabila:
  - a. Pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar;

b. Hasil pemeriksaan kantor ternyata Surat Setoran BPHTB terdapat kekurangan pembayaran pajak sebagai akibat salah tulis dan atau salah hitung;

c. Wajib Pajak dikenakan sanksi administrasi berupa denda dan atau bunga.

Terhadap butir 1 dan 2 diatas yaitu jumlah pajak yang terutang, yang tidak atau kurang dibayar, dan hasil pemeriksaan ternyata Surat Setoran BPHTB menghasilkan pajak kurang dibayar karena terdapat salah tulis dan atau salah hitung, dalam STB ditambah sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% perbulan untuk jangka waktu paling lama 24 bulan sejak terutangnya pajak.

2. Dalam jangka waktu 5 tahun sesudah saat terutangnya pajak, Direktur Jenderal Pajak dapat menerbitkan Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar (SKBKB) apabila dari hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang kurang dibayar. Kekurangan pajak yang terutang tersebut ditambah dengan sanksi administrasi berupa bunga 2% perbulan untuk jangka waktu 24 bulan yang dihitung mulai saat terutangnya pajak sampai dengan diterbitkan SKBKB.
3. Surat Ketetapan Bea Perolehan atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan (SKBKBT) adalah surat keputusan yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan. Penerbitan SKBKBT paling lama 5 tahun setelah saat terutangnya pajak. Apabila terjadi kekurangan pajak yang terutang dalam SKBKBT maka akan ditambah sanksi administrasi berupa kenaikan 100% dari jumlah kekurangan pajak, kecuali Wajib Pajak melaporkan sendiri sebelum dilakukan tindakan pemeriksaan.

#### **2.14. Usaha Efisiensi Perpajakan**

Pajak bisa diartikan sebagai pungutan yang dipaksakan berdasarkan Undang-undang. Dalam praktik bisnis umumnya pengusaha mengindetikan pembayaran pajak sebagai beban, sehingga akan berusaha untuk meminimalkan beban tersebut untuk mengoptimalkan laba. Walaupun pajak ditetapkan melalui Undang-undang yang mendapat persetujuan wakil-wakil rakyat, tidak semua Wajib Pajak rela membayar pajak. Tidak seorangpun senang membayar pajak (Achmad Tjahjono dan M.Fakri Husain, 2000 : 475), antara lain :

1. Wajib Pajak berusaha membayar pajak yang terutang sekecil mungkin sepanjang hal tersebut dimungkinkan oleh Undang-undang.
2. Wajib Pajak cenderung menyelundupkan pajak yakni usaha penghindaran pajak yang terutang secara ilegal. Penghindaran pajak dilakukan sepanjang Wajib Pajak tersebut mempunyai dasar yang meyakinkan bahwa kemungkinan besar mereka tidak akan ditangkap dan/atau yakin orang lainpun berbuat hal yang sama.

Prinsip efisiensi yang diterapkan pengusaha untuk mengurangi segala macam biaya juga berlaku untuk biaya pajak. Misalnya, pembayaran sanksi pajak yang tidak seharusnya tidak terjadi merupakan pemborosan sumber daya perusahaan. Penghindaran pemborosan tersebut merupakan optimalisasi alokasi sumber daya perusahaan yang lebih produktif dan efisien sehingga minimalisasi pemborosan sumber daya tersebut dapat memaksimalkan kinerja dengan benar (*doing things right*), mengerjakan yang seharusnya (*doing the right things*),

bekerja dengan keras dan secara cermat. Karena pajak dianggap sama dengan biaya usaha lain, timbul upaya mencari jalan supaya pajak dapat dikurangi. Upaya Wajib Pajak untuk mngurangi biaya pajak dapat dilakukan dengan tiga cara (Achmad Tjahjono dan M. Fakri Husain, 2000 : 476) antara lain :

- a. Penghematan pajak (*tax saving*), yaitu upaya Wajib Pajak mengelakkan utang pajak dengan jalan menahan diri untuk membeli produk yang ada PPN-nya, mengurangi jam kerja sehingga penghasilannya kecil dan terhindar dari pajak penghasilan yang besar.
- b. Penghindaran pajak (*tax avoidance*), yaitu upaya Wajib Pajak tidak melaksanakan perbuatan yang dikenakan pajak atau manipulasi penghasilan secara legal (memanfaatkan kelemahan Undang-undang).
- c. Penyelundupan pajak (*tax evasion*), yaitu upaya Wajib Pajak dengan penghindaran pajak secara ilegal (melawan ketentuan Undang-undang) dengan cara menyembunyikan keadaan yang sebenarnya.

### **2.15. Penelitian Sebelumnya**

Penelitian sebelumnya mengenai topik PBB disusun oleh Santy Mangoting dengan judul : **Penggunaan Metode Penilaian Individu Untuk Menentukan Nilai Jual Obyek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Untuk Obyek Pajak Non Standar**

Perbandingan penelitian yang dilakukan penulis dengan penelitian sebelumnya adalah sebagai berikut :

#### **1. Persamaan**

**Kedua penelitian mempunyai topik pembahasan yang sama yaitu membahas tentang PBB yang terjadi pada suatu badan usaha.**

**2. Perbedaan :**

- a. Pada penelitian sebelumnya tidak membahas tentang BPHTB. Pada penelitian ini BPHTB dibahas sebagai akibat adanya pengalihan hak atas tanah dan bangunan.
- b. Pada penelitian sebelumnya badan usaha yang diteliti adalah sebuah Perseroan Terbatas, sedangkan pada penelitian ini yang diteliti adalah sebuah Yayasan.
- c. Pada penelitian sebelumnya lebih memfokuskan pada metode yang digunakan untuk menilai Nilai Jual Obyek Pajak, sedangkan pada penelitian ini membahas mengenai perencanaan pajak pada PBB dan BPHTB.

## **BAB 3**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1. Pendekatan Penelitian**

Penelitian dilakukan melalui pendekatan kualitatif dengan metode studi kasus, karena penelitian ini membutuhkan keterlibatan dan pengamatan langsung dengan obyek penelitian. Metode studi kasus dalam penelitian kualitatif ini dirasakan dapat lebih memberikan beberapa manfaat antara lain dapat diperoleh gambaran mengenai latar belakang masalah dan sifat-sifat khusus yang pada akhirnya dapat dijadikan suatu hal yang bersifat umum (Nazir, 1999;66), serta dapat memanfaatkan multi sumber bukti sehingga memungkinkan untuk melakukan studi kasus tanpa meninggalkan kepustakaan (Yin, 2000:16)

#### **3.2. Jenis dan Sumber Data**

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini didapat dari :

1. **Data kualitatif, yaitu data yang diperoleh dari riset lapangan yang berupa observasi non-partisipan, karena dalam melaksanakan observasi peneliti tidak berperan aktif dalam obyek yang diamati (Moleong, 1996 : 288). Data kualitatif lainnya berasal dari wawancara dengan staf bagian keuangan serta pihak-pihak yang berkepentingan lainnya.**
2. **Data kuantitatif, yaitu data yang diperoleh dari laporan dan data yang diperoleh dari pihak manajemen, berupa data-data yang berhubungan dengan tanah wakaf pada Yayasan "X".**

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini didapat dari :

1. Sumber primer, yaitu hasil wawancara dengan bagian keuangan, dan manajer departemen yang berwenang mengenai segala hal yang berhubungan dengan PBB dan BPHTB.
2. Sumber sekunder, yaitu buku-buku literatur, data tentang kebijakan PBB dan BPHTB, serta data-data lain yang berhubungan dengan pembahasan mengenai masalah yang diteliti.

### 3.3. Rancangan Penelitian

Penelitian ini berbentuk studi kasus tunggal (*single case study*), karena penelitian dilakukan hanya pada satu organisasi. Penulis berpedoman pada konsep studi kasus Yin (2000 : 1) dengan alasan :

1. Hubungan antara fokus yang terjadi lebih sesuai apabila dianalisa dengan menggunakan studi kasus, karena berusaha memberikan gambaran aktual atas fenomena yang sedang dihadapi.
2. Memudahkan penulis memandang masalah yang dihadapi sebagai obyek tertentu yang harus diteliti secara lebih rinci dan mendalam (*holistic*).
3. Digunakannya multi sumber sebagai bahan penelitian, tidak hanya berupa dokumen-dokumen melainkan juga hasil observasi dan wawancara.
4. Pokok pertanyaan dalam penelitian ini berkenaan dengan “bagaimana” atau “*how*”, serta peneliti mempunyai sedikit peluang untuk mengendalikan peristiwa-peristiwa yang akan diselidiki, dan fokus penelitiannya terletak pada fenomena kontemporer (masa kini) di dalam konteks kehidupan nyata.

### **3.4. Prosedur Pengumpulan Data**

Pengumpulan data harus dilakukan dengan mempertimbangkan tiga prinsip yang dapat menjamin validitas konstruk dan realibilitas studi kasus. Validitas konstruk adalah menetapkan ukuran operasional yang benar untuk konsep-konsep yang akan diteliti, sedangkan realibilitas mengacu pada kesamaan hasil penelitian yang dicapai jika prosedur penelitian yang sama dilakukan kembali. Tiga prinsip pengumpulan data tersebut adalah (Yin, 2000 : 14) :

1. Menggunakan multi sumber bukti.

Penggunaan berbagai bukti, temuan atau konklusi apapun baik yang berasal dari wawancara langsung dengan bagian perpajakan, studi literatur, majalah, artikel dan internet akan lebih meyakinkan, tepat dan lebih eksploratif.

2. Menciptakan data dasar studi kasus.

Data-data hasil temuan didokumentasikan dan dikelompokkan sebagai dasar dari studi kasus yang sedang dilakukan. Kedua aktivitas ini dapat mengandung realibilitas karena mengungkapkan bukti yang dapat ditinjau oleh peneliti dengan mudah.

3. Memelihara rangkaian bukti.

Memelihara rangkaian bukti secara berurutan dan tidak terpisah-pisah dimaksudkan untuk mempermudah pengamatan dalam lingkup yang lebih luas. Temuan yang ada baik dari wawancara langsung, data dari perusahaan, temuan dari buku, majalah, jurnal dan internet dapat digunakan untuk memahami kasus yang sedang dikerjakan dan juga dapat melacak asal bukti



sejak dari pertanyaan awal penelitian hingga konklusi akhir studi kasus dan juga dari konklusi pertanyaan awal.

Prosedur pengumpulan data pada skripsi adalah sebagai berikut :

1. Survey pendahuluan.

Survey ini dilakukan untuk memperoleh keterangan mengenai PBB dan BPHTB pada Yayasan "X" serta kondisi perusahaan secara umum.

2. Studi kepustakaan

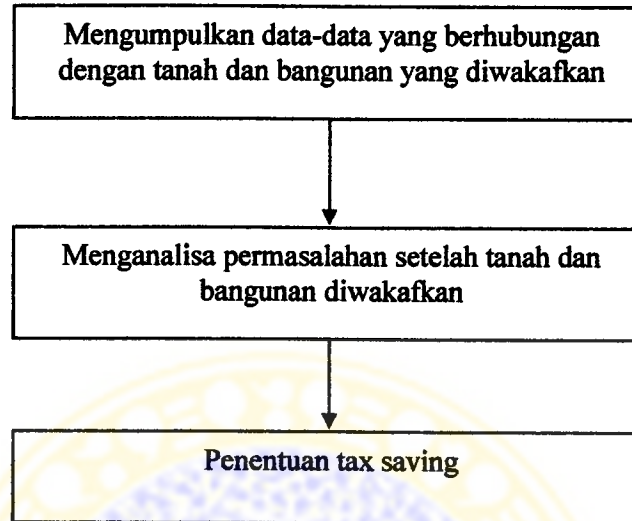
Studi kepustakaan dilakukan dengan mengumpulkan dan mempelajari literatur-literatur, laporan-laporan, jurnal dan artikel dari majalah yang berisi konsep dasar, teori dan aplikasi yang berhubungan dengan masalah yang akan dibahas.

3. Survey lapangan

Dilakukan untuk memperoleh secara langsung data yang diperlukan. Sedangkan teknik yang digunakan penulis adalah dengan mengadakan serangkaian wawancara dengan bagian keuangan untuk pengumpulan data atau informasi serta melakukan dokumentasi dengan cara mencatat dokumen-dokumen dari tempat penelitian.

### 3.5. Teknik Analisis

Dalam usaha mencapai tujuan penelitian, prosedur analisis yang dilakukan, yaitu :

**Gambar 3.1****Metode Analisis**

Sumber : data yang diolah oleh penulis

**3.6. Batasan Penelitian**

Penelitian ini dilakukan pada Yayasan “X” yang bergerak dibidang pendidikan dan sosial. Agar penelitian tidak meluas maka penulis memfokuskan pada kasus PBB dan BPHTB atas tanah dan bangunan wakaf yang terjadi di Yayasan “X”.

## **BAB 4**

### **PEMBAHASAN**

#### **4.1 Gambaran Umum Subyek Penelitian**

##### **4.1.1 Sejarah Yayasan “X”**

Yayasan “X” ini didirikan pada tanggal 2 Dzulhijjah 1373 H atau bertepatan dengan tanggal 1 Agustus 1954. Yayasan pendidikan ini mula-mula berbentuk Madrasah. Seiring dengan berkembangnya Madrasah ini, maka pada tanggal 26 Januari 1972 berubah nama Madrasah menjadi Taman Pendidikan Puteri atau TPP “X”. Berubahnya nama ini bertujuan untuk menampung siswa puteri untuk tingkat SLTP dan SLTA.

Pada tanggal 1 Februari 1972, Yayasan ini disahkan dengan Akte Notaris Gusti Djohan No. 3. Dengan demikian, Yayasan ini sebenarnya baru berusia 24 tahun jika dihitung berdasarkan pendaftaran.

Akte pertama tersebut, kemudian dibatalkan dengan Akte Pembatalan Notaris Gusti Djohan No. 2 tanggal 1 Maret 1975 dan diperbarui dengan Akte Notaris Gusti Djohan No. 2 tanggal 1 Maret 1975 dan kemudian disempurnakan melalui Pernyataan Keputusan Rapat dengan Akte Notaris Gusti Djohan No. 62-A tanggal 11 Juni 1979.

Pada tahun 1996 Yayasan ini berubah nama menjadi Yayasan Taman Pendidikan dan Sosial “X” Surabaya yang disahkan berdasarkan Akte Notaris Suyati Subadi, S.H. Perubahan nama ini seiring dengan meluasnya jangkauan

operasional yang telah dilaksanakan oleh Yayasan ini. Lembaga Pendidikan dan Sosial yang dimiliki antara lain :

1. Bidang pendidikan formal, Yayasan ini telah mendirikan :

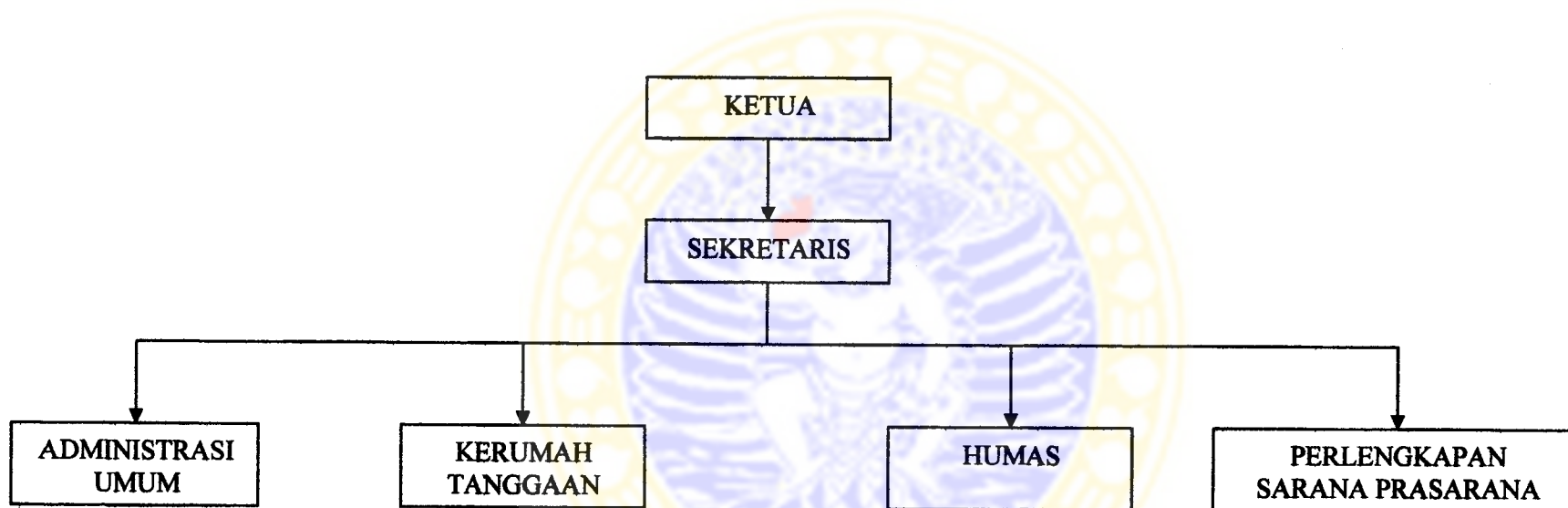
- a. Taman Kanak-kanak.
- b. Sekolah Dasar.
- c. Sekolah Menengah Pertama.
- d. Sekolah Menengah Atas.
- e. Sekolah Tinggi Ilmu Pendidikan Islam.

2. Bidang sosial, Yayasan ini telah memiliki program :

- a. Mendirikan 5 panti asuhan.
- b. Melaksanakan program pembinaan bagi pekerja anak.
- c. Melaksanakan program pembinaan tenaga kerja wanita.
- d. Membentuk Jami'iyah Kaafilil Aytam, semacam forum bagi para pengurus dan pengelola panti-panti asuhan.
- e. Membuka usaha sebagai pendukung lancarnya kegiatan sosial, seperti : pertokoan, persewaan rumah tinggal (kos-kosan) dan persewaan gedung dan sarana diklat.

#### **4.1.2 Struktur organisasi dan job description**

**Gambar 4.1**  
**Struktur Organisasi**



Sumber : data yang diolah oleh penulis

Pada Yayasan "X" ada 4 bidang pekerjaan perkantoran antara lain :

**1. Bidang Administrasi Umum dan Kerumah Tanggaan**

Bidang ini meliputi : tugas menyiapkan pembinaan tata usaha, urusan arsip ekspedisi, urusan rumah tangga dan urusan hubungan masyarakat. Dengan pembagian tugas sebagai berikut :

**a. Tata Usaha**

Tugas tata usaha antara lain melakukan tugas tata usaha umum, menyiapkan bahan kearsipan, melakukan pengetikan dan pengadaan.

**b. Kerumah Tanggaan**

Tugas kerumah tanggaan antara lain menyiapkan bahan-bahan kebutuhan rumah tangga Yayasan, mengatur perencanaan tamu Yayasan, mengatur rapat-rapat Yayasan, mengatur kenyamanan dan keamanan lingkungan, mengatur kebersihan lingkungan, mengatur kendaraan dinas, mengatur perjalanan dinas pengurus dan staf Yayasan.

**c. Humas**

Tugas humas antara lain menyiapkan bahan penyusunan pedoman dan teknis pembinaan pengembangan hubungan masyarakat, mengadakan serta mengatur hubungan timbal balik dengan pemerintah maupun dengan lembaga swasta, melakukan tugas penerangan dan pemberitaan tentang kegiatan-kegiatan Yayasan maupun lembaga di lingkungan Yayasan, melakukan publikasi dan dokumentasi untuk perkembangan dan kemajuan Yayasan.

## **2. Bidang Administrasi Perlengkapan Sarana dan Prasarana**

Tugas bidang ini meliputi menyiapkan bahan penyusunan program kebutuhan perbekalan masing-masing, pengadaan, perawatan serta bahan pembinaan administrasi perlengkapan. Untuk menyelenggarakan tugas tersebut, bidang perlengkapan mempunyai fungsi sebagai berikut :

- a. Menyiapkan bahan pembinaan dan petunjuk teknis penyusunan kebutuhan perbekalan.
- b. Menyiapkan bahan pembinaan dan petunjuk teknis pengadaan perlengkapan dan perbekalan.
- c. Menyiapkan bahan pembinaan dan petunjuk teknis persiapan dan pemeliharaan perbekalan.
- d. Menyiapkan bahan pembinaan dan petunjuk teknis pendistribusian perlengkapan dan perbekalan.
- e. Melakukan administrasi perbekalan.

## **3. Bidang Administrasi Kepegawaian (SDM)**

Bidang ini memiliki tugas menyiapkan pembinaan administrasi kepegawaian, penyusunan program, pengembangan kepegawaian, mutasi pegawai dan tata usaha kepegawaian, serta menaikkan kesejahteraan pegawai.

## **4. Bidang Administrasi Keuangan**

Tugas bidang ini meliputi menyiapkan bahan penyusunan kantor Yayasan dan lembaga disamping melaksanakan tata usaha keuangan/tata pembukuan pegawai, perubahan dan perhitungan anggaran Yayasan dan lembaga,

**mengadakan monitoring dan evaluasi pelaksanaan program. Lebih jelasnya tugas tersebut adalah :**

**a. Tugas Pembuatan Rencana Anggaran, meliputi :**

- 1. Membuat dan mengusulkan rencana anggaran rutin dan pembangunan kantor pusat Yayasan**
- 2. Meminta dan mengumpulkan usulan rencana anggaran dari lembaga-lembaga di lingkungan Yayasan.**
- 3. Bersama-sama dengan lembaga terkait membicarakan dan mengusulkan rencana kongkrit anggaran kantor pusat Yayasan dan lembaga-lembaga.**
- 4. Menyiapkan bahan-bahan yang diperlukan guna penetapan anggaran oleh Yayasan, baik anggaran rutin maupun anggaran pembangunan.**

**b. Tugas Tata Usaha/Tata Laksana dan Pembukuan Keuangan, meliputi :**

- 1. Mengatur tata laksana keuangan kantor pusat Yayasan dan lembaga-lembaga.**
- 2. Mengatur/mengadakan pembukuan keluar masuk keuangan kantor pusat Yayasan.**
- 3. Mengadakan penilaian atas bukti-bukti transaksi yang mengakibatkan keluar masuk keuangan sebelum disahkan oleh pejabat yang berwenang.**
- 4. Mengajukan Surat Perintah Pembayaran (SPP) untuk belanja kantor pusat Yayasan.**



5. **Membuat laporan pertanggung jawaban keuangan secara berkala.**

c. **Tugas Perubahan / Perhitungan Anggaran, meliputi :**

1. **Membuat rencana perubahan/perhitungan anggaran pembangunan kantor pusat Yayasan.**
2. **Menghimpun usulan perubahan/perhitungan perluasan anggaran-anggaran rutin/pembangunan dari lembaga-lembaga.**
3. **Meneliti dan mengusulkan secara kongkrit perubahan perhitungan anggaran dari lembaga untuk mendapatkan pengesahan dari pimpinan Yayasan.**
4. **Melakukan pembukuan perubahan/perhitungan anggaran rutin/pembangunan kantor pusat dan lembaga-lembaga.**

d. **Tugas Perbendaharaan, meliputi :**

1. **Menyiapkan bahan pedoman dan petunjuk teknis administrasi keuangan dari ketentuan-ketentuan dibidang keuangan yang diperlukan.**
2. **Menerbitkan surat perintah membayar/penagihan/penerimaan uang kantor pusat Yayasan.**
3. **Menerima dan meneliti Surat Perintah Pembayaran (SPP) dari lembaga.**
4. **Menerima/membayar setiap transaksi dari kantor pusat Yayasan.**

5. Membayar/menerima uang/surat-surat berharga dari lembaga/pihak luar.
6. Membuat laporan pembukuan secara berkala.
7. Membuat pertanggung jawaban secara berkala.

#### **4.2 Deskripsi Permasalahan**

Yayasan "X" didirikan pada tanggal 1 Agustus 1954 merupakan Yayasan yang bergerak dibidang pendidikan dan sosial. Sebagai Yayasan yang bergerak dibidang pendidikan, Yayasan "X" tentunya juga mempunyai keinginan untuk dapat mengembangkan sekolah yang berada dikelolanya menjadi sekolah yang berkualitas baik ditinjau dari tenaga pengajar maupun sarana dan prasarannya, maka dari itu pada tahun 1991 Yayasan "X" membeli tanah di kawasan Surabaya Barat untuk membangun sekolah dengan sarana dan prasarana yang lebih memadai karena tanah yang dibeli cukup luas. Sedangkan pada tahun 2002 seorang wali murid SMA mewakafkan tanah dan bangunan yang dimilikinya kepada Yayasan "X" dengan tujuan supaya tanah dan bangunan tersebut digunakan untuk kegiatan pendidikan. Tanah dan bangunan tersebut berada di kawasan Surabaya Tengah dengan ukuran panjang 70m, lebar 45m dan luas 3150m<sup>2</sup> (ukuran ini sesuai dengan akta ikrar wakaf). Sebelum diwakafkan tanah dan bangunan merupakan sebuah hotel namun karena sesuatu hal maka pemilik mempunyai keinginan untuk mewakafkan tanah dan bangunan tersebut kepada Yayasan "X" untuk digunakan sebagai sarana pendidikan. Dengan adanya informasi bahwa tanah dan bangunan sebelum diwakafkan digunakan untuk hotel,

hal ini merupakan keuntungan bagi Yayasan "X" karena diatas tanah yang diwakafkan tersebut sudah terdapat bangunan sehingga Yayasan "X" tidak perlu melakukan pembangunan gedung seperti saat membeli tanah di kawasan Surabaya Barat pada tahun 1991 yang tentunya memerlukan waktu yang lama dan biaya besar. Yayasan "X" hanya perlu melakukan renovasi dan perubahan ruangan sehingga nantinya dapat digunakan untuk proses belajar mengajar. Yayasan "X" menggunakan tanah dan bangunan untuk kegiatan pendidikan dengan bentuk Taman Kanak-kanak (TK) dengan nama TK "X". Dibalik keuntungan yang didapat oleh Yayasan "X", ada hal yang mulai tahun 2003 akan menjadi perhatian Yayasan "X" yaitu Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Setiap terjadi penyerahan hak atas tanah dan bangunan maka pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan akan dikenakan BPHTB, dimana tarif BPHTB sebesar 5% dari Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak (NPOPKP), NPOPKP tersebut diperoleh dari Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) dikurangi Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP).

Sedangkan besarnya NPOPTKP adalah Rp 30.000.000 (nilai ini dapat diubah dengan Peraturan Pemerintah mengingat adanya pertimbangan perkembangan ekonomi dan moneter serta perkembangan harga umum tanah dan atau bangunan).

Selain BPHTB, mulai tahun 2003 Yayasan "X" akan dikenakan PBB sebab setelah tanah dan bangunan tersebut diwakafkan secara langsung PBB atas tanah dan bangunan akan menjadi tanggungan Yayasan "X". Menurut akta ikrar

wakaf ukuran tanah tersebut adalah panjang 70m, lebar 45m dan luas 3150m<sup>2</sup>, sedangkan menurut Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB tahun 2003 adalah luas bumi 3360m<sup>2</sup> sedangkan bangunannya 3171m<sup>2</sup>. Berikut ini rincian SPPT tahun 2003-2005 dan STTS tahun 2003-2004 atas tanah dan bangunan disertai dengan laporan laba-rugi TK "X" tahun 2003-2004 dan neraca Yayasan "X" tahun 2003-2004 dimana Yayasan "X" menyerahkan laporan laba-rugi atas kegiatan pendidikan di tanah dan bangunan wakaf menjadi tanggung jawab TK "X" begitu pula dengan biaya PBB, namun Yayasan "X" setiap bulan memberikan sumbangan dana untuk kelancaran proses pendidikan di TK "X". TK "X" setiap tahun diwajibkan memberikan laporan laba-rugi sebagai bentuk pertanggung jawaban kepada Yayasan "X". TK "X" belum membuat neraca karena baru saja berdiri dan adanya keterbatasan tenaga ahli di bidang keuangan :

**Tabel 4.1**  
**SPPT Tahun 2003**

Obyek Pajak	Luas (M2)	Kelas	NJOP (Rp)	
			Per M2	Jumlah
Bumi	3.360	A12	1.416.000	4.757.760.000
Bangunan	3.171	A03	823.000	2.609.733.000
NJOP Sebagai dasar pengenaan PBB =				7.367.493.000
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak) =				8.000.000
NJOP untuk penghitungan PBB =				7.359.493.000
NJKP (Nilai Jual Kena Pajak) = 40% x 7.359.493.000				2.943.797.200
Pajak Bumi dan Bangunan yang terutang = 0,5% x 2.943.797.200				14.718.986
<b>PAJAK BUMI DAN BANGUNAN YANG HARUS DIBAYAR (Rp)</b>				<b>14.718.986</b>
<b>TANGGAL JATUH TEMPO 29 AGUSTUS 2003</b>				

Sumber : data yang diolah oleh penulis

**Tabel 4.2**  
**STTS Tahun 2003**

Tanggal Jatuh Tempo :	29 Agustus 2003
Jumlah yang harus dibayar (termasuk denda) jika pembayaran dilakukan pada bulan ke (setelah tanggal jatuh tempo) :	
Tanggal Pembayaran	: 08/10/2003
Pembayaran	: Rp 14.718.986
Denda Administrasi (4%)	: Rp 588.759
Total Pembayaran	: Rp 15.307.745
Luas Bumi	: 3.360 M2
Luas Bangunan	: 3.171 M2

Sumber : data yang diolah oleh penulis

**Tabel 4.3**  
**Laporan Laba-Rugi TK "X"**  
**Periode 1 Juli 2002 - 30 Juni 2003**

<b>Penerimaan</b>		
Hutang pada yayasan "X"	Rp 100,000,000	
Sumbangan dari yayasan "X"	35,000,000	
Sumbangan lain-lain	6,750,000	
		<b>Rp 141,750,000</b>
<b>Pengeluaran</b>		
Gaji guru dan karyawan	Rp 23,400,000	
Biaya listrik, telepon dan air	10,369,164	
Biaya peralatan dan perlengkapan	30,477,200	
Biaya perijinan	3,737,375	
Biaya pemeliharaan	50,000,000	
Biaya publikasi	9,856,500	
Biaya pelatihan	5,000,000	
Biaya studi banding	10,100,000	
Biaya rapat	3,750,000	
		<b>146,690,239</b>
<b>Saldo</b>		<b>Rp (4,940,239)</b>

Sumber : data yang diolah oleh penulis

<b>Tabel 4.4</b>	
<b>Yayasan "X"</b>	
<b>Neraca</b>	
<b>Periode 1 Juli 2002 - 30 Juni 2003</b>	
<b><u>AKTIVA</u></b>	
<b>AKTIVA LANCAR</b>	
Kas dan Setara Kas <sup>1)</sup>	Rp 261,402,378
Piutang <sup>2)</sup>	157,044,000
Uang Muka	72,500,000
<b>Jumlah Aktiva Lancar</b>	<b>490,946,378</b>
<b>AKTIVA TETAP</b>	
Harga Perolehan <sup>3)</sup>	7,899,098,000
Akumulasi Penyusutan	(809,483,200)
<b>Nilai Buku</b>	<b>7,089,614,800</b>
<b>TOTAL AKTIVA</b>	<b>Rp 7,580,561,178</b>
<b><u>KEWAJIBAN &amp; AKTIVA BERSIH</u></b>	
<b>KEWAJIBAN LANCAR</b>	
Hutang Bank	Rp 155,632,880
Hutang Afiliasi	192,500,000
Hutang Lain-lain <sup>4)</sup>	66,860,000
<b>Jumlah Kewajiban Lancar</b>	<b>414,992,880</b>
<b>AKTIVA BERSIH<sup>5)</sup></b>	<b>7,165,568,298</b>
<b>TOTAL KEWAJIBAN &amp; AKTIVA BERSIH</b>	<b>Rp 7,580,561,178</b>

Sumber : data yang diolah oleh penulis

Catatan :

- 1) Termasuk kas TK "X" sebesar Rp 3.500.000,-
- 2) Termasuk hutang TK "X" kepada Yayasan "X" sebesar Rp 100.000.000,-
- 3) Termasuk nilai buku aktiva tetap TK "X" sebesar Rp 25.000.000,-
- 4) Termasuk hutang lain-lain TK "X" sebesar Rp 570.000,-
- 5) Termasuk saldo rugi TK "X" sebesar Rp 4.940.239,-

Pada SPPT tahun 2003 TK "X" mempunyai kewajiban untuk membayar PBB sebesar Rp 14.718.986,- dengan tanggal jatuh tempo pembayaran 29 Agustus 2003, namun pada kenyataannya TK "X" membayar PBB pada tanggal 8 Oktober 2003 atas keterlambatan membayar PBB tersebut TK "X" harus membayar denda administrasi, hal ini sesuai dengan Undang-undang No.12 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-undang No.12 tahun 1994 tentang pasal 11 ayat 3 dimana Wajib Pajak yang terlambat membayar PBB yang terutang dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar 2% sebulan yang dihitung dari saat jatuh tempo sampai dengan hari pembayaran untuk jangka waktu paling lama 24 bulan. TK "X" baru membayar PBB yang terutang pada tanggal 8 Oktober 2003 sedangkan tanggal jatuh tempo adalah 29 Agustus 2003 maka TK "X" harus membayar denda  $2\% \times 2 \text{ bulan} \times \text{Rp } 14.718.986,- = \text{Rp } 588.759,-$ . Walaupun TK "X" membayar tanggal 1 Oktober 2003 tetap terkena denda keterlambatan selama 2 bulan karena untuk pembayaran yang melewati tanggal jatuh tempo yang dihitung adalah bulan pembayaran PBB yang terutang bukan tanggal pembayaran. Pada laporan laba-rugi TK "X" periode 1 Juli 2002 – 31 Juni 2003 tanah dan bangunan yang didapat dari wakaf belum bisa digunakan oleh Yayasan "X" untuk kegiatan pendidikan karena bangunan masih harus direnovasi selain itu Yayasan "X" juga harus menyiapkan guru, materi pendidikan, peralatan dan perlengkapan untuk mendukung sarana belajar mengajar. Pada laporan laba-rugi periode 1 Juli 2002 – 31 Juni 2003 biaya PBB belum ada karena pada STTS

tercantum bahwa pembayaran PBB dilakukan pada tanggal 8 Oktober 2003, biaya PBB ini nantinya akan menjadi tanggungan TK "X". Sedangkan pada tabel 4.4 merupakan neraca Yayasan "X" karena TK "X" belum mempunyai neraca sehingga laporan pertanggung jawaban kepada Yayasan "X" hanya dalam bentuk laporan laba-rugi.

**Tabel 4.5**  
**SPPT Tahun 2004**

Obyek Pajak	Luas (M2)	Kelas	NJOP (Rp)	
			Per M2	Jumlah
Bumi	3.360	A11	1.573.000	5.285.280.000
Bangunan	3.171	A03	823.000	2.609.733.000
NJOP Sebagai dasar pengenaan PBB =				7.895.013.000
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak) =				8.000.000
NJOP untuk penghitungan PBB =				7.887.013.000
NJKP (Nilai Jual Kena Pajak) = 40% x 7.887.013.000				3.154.805.200
Pajak Bumi dan Bangunan yang terutang = 0,5% x 3.154.805.200				15.774.026
<b>PAJAK BUMI DAN BANGUNAN YANG HARUS DIBAYAR (Rp)</b>				<b>15.774.026</b>
<b>TANGGAL JATUH TEMPO 31 AGUSTUS 2004</b>				

Sumber : data yang diolah oleh penulis



**Tabel 4.6**  
**STTS Tahun 2004**

Tanggal Jatuh Tempo :	31 Agustus 2004
Jumlah yang harus dibayar (termasuk denda) jika pembayaran dilakukan pada bulan ke (setelah tanggal jatuh tempo) :	
Tanggal Pembayaran	: 25/08/2004
Pembayaran	: Rp 15.774.026
Denda Administrasi	: Rp 0
Total Pembayaran	: Rp 15.774.026
Luas Bumi	: 3.360 M2
Luas Bangunan	: 3.171 M2

Sumber : data yang diolah oleh penulis

**Tabel 4.7**  
**Laporan Laba-Rugi TK "X"**  
**Periode 1 Juli 2003 - 30 Juni 2004**

<b>Penerimaan</b>	
Sumbangan dari yayasan "X"	Rp 18,000,000
Sumbangan lain-lain	4,350,000
SPP	10,200,000
Uang infaq pembangunan siswa	102,000,000
Uang formulir	1,000,000
	<b>Rp 135,550,000</b>
<b>Pengeluaran</b>	
Gaji guru dan karyawan	Rp 40,800,000
Insentive guru	950,000
Biaya seragam guru	450,000
Biaya ATK	1,500,000
Biaya listrik, telepon dan air	20,849,366
Biaya studi banding	858,000
Biaya pemeliharaan	16,322,300
Biaya publikasi	1,200,000
Biaya pendidikan	450,000
Bayar hutang pada yayasan	26,250,000
Biaya pelatihan	250,000
Biaya rapat	350,000
Biaya PBB	15,307,745
Biaya lain-lain	720,000
	<b>126,257,411</b>
<b>Saldo</b>	<b>Rp 9,292,589</b>

Sumber : data yang diolah oleh penulis

<b>Tabel 4.8</b>	
<b>Yayasan "X"</b>	
<b>Neraca</b>	
<b>Per 1 Juli 2003 - 30 Juni 2004</b>	
<b><u>AKTIVA</u></b>	
<b>AKTIVA LANCAR</b>	
Kas dan Setara Kas <sup>1)</sup>	Rp 511,402,467
Piutang <sup>2)</sup>	225,000,000
Uang Muka	83,000,000
<b>Jumlah Aktiva Lancar</b>	<b>819,402,467</b>
<b>AKTIVA TETAP</b>	
Harga Perolehan	10,399,098,000
Akumulasi Penyusutan	(1,429,483,200)
<b>Nilai Buku <sup>3)</sup></b>	<b>8,969,614,800</b>
<b>TOTAL AKTIVA</b>	<b>Rp 9,789,017,267</b>
<b><u>KEWAJIBAN &amp; AKTIVA BERSIH</u></b>	
<b>KEWAJIBAN LANCAR</b>	
Hutang Bank	Rp 588,232,880
Hutang Afiliasi	342,500,000
Hutang Lain-lain <sup>4)</sup>	157,750,000
<b>Jumlah Kewajiban Lancar</b>	<b>1,088,482,880</b>
<b>AKTIVA BERSIH <sup>5)</sup></b>	<b>8,700,534,387</b>
<b>TOTAL KEWAJIBAN &amp; AKTIVA BERSIH</b>	<b>Rp 9,789,017,267</b>

Sumber : data yang diolah oleh penulis.

Catatan :

- 1) Termasuk kas TK "X" sebesar Rp 15.700.000,-
- 2) Termasuk hutang TK "X" kepada Yayasan "X" sebesar Rp 100.000.000,-
- 3) Termasuk nilai buku aktiva tetap TK "X" sebesar Rp 30.500.000,-
- 4) Termasuk hutang lain-lain TK "X" sebesar Rp 2.350.000,-
- 5) Termasuk saldo laba TK "X" sebesar Rp 9.292.589,-

Pada SPPT tahun 2004 PBB yang terutang mengalami kenaikan sebesar Rp 1.055.040,- sehingga pada tahun 2004 menjadi Rp 15.774.026,- dimana pada tahun 2003 PBB yang terutang sebesar Rp 14.718.986,-. Kenaikan ini disebabkan oleh perubahan kelas untuk obyek pajak bumi, pada tahun 2003 kelas untuk obyek pajak bumi adalah A 12 dengan NJOP per m<sup>2</sup> sebesar Rp 1.416.000,- sedangkan pada tahun 2004 obyek pajak bumi masuk pada kelas A 11 dengan NJOP per m<sup>2</sup> sebesar Rp 1.573.000,- sehingga ada kenaikan sebesar Rp 157.000,- per m<sup>2</sup>. Penentuan kelas obyek pajak PBB adalah wewenang dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KPPBB), inilah kelemahan dari *official assessment system* yang diterapkan oleh pemerintah untuk PBB dimana besarnya PBB yang terutang ditetapkan oleh KPPBB setempat, Wajib Pajak hanya menerima SPPT yang telah ditetapkan oleh KPPBB. KPPBB menentukan perubahan kelas obyek pajak PBB dengan melakukan observasi dan penilaian di daerah sekitar Wajib Pajak apabila ada hal-hal yang dapat menaikkan harga tanah di daerah tersebut seperti banyak dibangun pertokoan atau perkantoran maka KPPBB mempunyai hak untuk menaikkan kelas obyek pajak PBB. Pada SPPT untuk kelas obyek pajak bangunan tetap seperti SPPT tahun 2003, hal ini dapat disimpulkan bahwa untuk bangunan dinilai tidak ada perubahan signifikan yang dapat menaikkan harga jual bangunan tersebut. Pada STTS tahun 2004 Yayasan "X" membayar PBB sebelum tanggal jatuh tempo yaitu 25 Agustus 2004 sedangkan tanggal jatuh tempo adalah 31 Agustus 2004 sehingga pada tahun 2004 tidak terkena denda administrasi. Pada laporan laba-rugi periode 1 Juli 2003 – 31 Juni 2004, tanah dan bangunan hasil

wakaf sudah digunakan untuk kegiatan pendidikan, pada laporan laba-rugi tersebut juga terdapat biaya PBB sebesar Rp 15.307.745,- biaya PBB muncul karena pengelola TK "X" sudah diwajibkan untuk membayar PBB dan biaya PBB tersebut sudah termasuk denda administrasi sebesar Rp 588.759,-. Sedangkan pada tabel 4.8 merupakan neraca Yayasan "X" karena TK"X" belum mempunyai neraca sehingga laporan pertanggungjawaban kepada Yayasan "X" dalam bentuk laporan laba-rugi.

Tabel 4.9

## SPPT Tahun 2005

Obyek Pajak	Luas (M2)	Kelas	NJOP (Rp)		
			Per M2	Jumlah	
Bumi	3.360	A07	2.176.000	7.311.360.000	
Bangunan	3.171	A02	968.000	3.069.528.000	
NJOP Sebagai dasar pengenaan PBB				=	10.380.888.000
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak)				=	8.000.000
NJOP untuk penghitungan PBB				=	10.372.888.000
NJKP (Nilai Jual Kena Pajak)				= 40% x 10.372.888.000	4.149.155.200
Pajak Bumi dan Bangunan yang terutang				= 0,5% x 4.149.155.200	20.745.776
<b>PAJAK BUMI DAN BANGUNAN YANG HARUS DIBAYAR (Rp)</b>					<b>20.745.776</b>
<b>TANGGAL JATUH TEMPO 31 AGUSTUS 2005</b>					

Sumber : data yang diolah oleh penulis

Pada SPPT tahun 2005 PBB yang harus dibayar oleh TK "X" sebesar Rp 20.745.776,-. PBB tahun 2005 mengalami peningkatan yang cukup besar jika dibandingkan dengan PBB tahun 2004 yang dikenakan sebesar Rp 15.774.026,-

sehingga kenaikan mencapai Rp 4.971.750,-. Kenaikan ini disebabkan oleh perubahan kelas obyek pajak bumi yang masuk kategori kelas A 07 dengan NJOP per m<sup>2</sup> Rp 2.176.000,- dan untuk obyek pajak bangunan masuk kategori kelas A 02 dengan NJOP per m<sup>2</sup> Rp 968.000,-. Perubahan kelas pada obyek pajak bumi mengalami kenaikan sebanyak 4 tingkat dimana tahun 2004 masuk kategori A 11 sedangkan pada tahun 2005 masuk kategori kelas A 07, perubahan kelas ini karena pihak fiskus mempunyai asumsi bahwa harga tanah pada daerah tersebut akan naik seiring dengan dibangunnya pertokoan sehingga daerah tersebut semakin ramai dan strategis. Sedangkan perubahan kelas pada obyek pajak bangunan mengalami kenaikan 1 tingkat dimana tahun 2004 masuk kategori A 03 sedangkan pada tahun 2005 masuk kategori A 02, hal ini disebabkan renovasi yang dilakukan oleh Yayasan "X" sehingga pihak fiskus menilai bahwa dengan adanya renovasi tersebut dapat menaikkan harga jual bangunan. Tanggal jatuh tempo 31 Agustus 2005, jika TK "X" membayar PBB melebihi tanggal jatuh tempo akan terkena denda 2% dengan maksimal denda 48% dari PBB yang terutang.

#### **4.3 Pembahasan**

Dari deskripsi permasalahan ada dua masalah yang dibahas yaitu BPHTB dan PBB. Untuk permasalahan BPHTB, Yayasan "X" tidak akan dikenakan BPHTB karena bentuk penyerahan tanah dan bangunan adalah wakaf dimana pemilik menginginkan supaya tanah dan bangunan tersebut digunakan sebagai sarana pendidikan. Dengan pernyataan tersebut maka Yayasan "X" tidak akan

dikenakan BPHTB karena menurut Undang-undang No. 21 Tahun 1997 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-undang No. 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pasal 3, dimana penyerahan tanah dan bangunan atas dasar wakaf merupakan obyek pajak yang tidak dikenakan BPHTB.

Yayasan "X" tidak akan dikenakan BPHTB tetapi atas penyerahan tanah dan bangunan tersebut, Yayasan "X" akan dikenakan PBB yang dimulai tahun 2003. Pada tahun 2003 Yayasan "X" melalui TK "X" kena denda administrasi 4% sebagai akibat pembayaran PBB yang melewati tanggal jatuh tempo (lihat tabel 4.2). Pada tahun 2004 TK "X" membayar PBB sebelum tanggal jatuh tempo sehingga tidak terkena administrasi (lihat tabel 4.4). Pada tahun 2005 TK "X" diwajibkan membayar PBB sebesar Rp 20.745.776,- dengan tanggal jatuh tempo 31 Agustus 2005 (lihat table 4.7), diharapkan TK "X" membayar PBB sebelum jatuh tempo sehingga tidak terkena denda admnistrasi. Untuk pembayaran PBB tahun 2005 TK "X" sebaiknya membuat melakukan perencanaan pajak supaya tidak dikenakan pajak sebagaimana yang telah diterapkan pada BPHTB. Pada kasus BPHTB Yayasan "X" telah melaksanakan perencanaan pajak karena penyerahan dilakukan dalam bentuk wakaf.

Ada 2 (dua) perencanaan pajak yang dapat diterapkan pada kasus Yayasan "X" :

1. Pembayaran PBB dilakukan pada tanggal yang mendekati tanggal jatuh tempo tetapi tidak melewati tanggal jatuh tempo, pembayaran bisa dua minggu atau seminggu sebelum tanggal jatuh tempo. Tujuan dari sistem

tersebut yaitu TK "X" dapat menggunakan uang pembayaran PBB untuk kegiatan yang lebih bermanfaat daripada uang tersebut langsung dibayarkan untuk PBB mengingat jangka waktu pemberian SPPT dengan tanggal jatuh tempo cukup lama dimana SPPT diberikan sekitar bulan Januari – Februari sedangkan tanggal jatuh tempo adalah akhir Agustus. Sebagai contoh saat menerima SPPT, TK "X" seolah-olah telah mengeluarkan biaya untuk pembayaran PBB tetapi sebagian uang tersebut dipakai sebagai modal untuk membeli peralatan tulis yang nantinya dapat dijual di koperasi sekolah dan diharapkan pada awal bulan Agustus sudah kembali modal sehingga bisa digunakan untuk membayar PBB.

2. Pada SPPT PBB nama Wajib Pajak masih menggunakan Hotel "Y" oleh karena itu Yayasan "X" mulai tahun 2003 sampai sekarang diwajibkan membayar PBB, seandainya mulai tahun 2003 nama Wajib Pajak telah diubah menjadi Yayasan "X" maka tidak perlu untuk membayar PBB. Hal ini sesuai dengan Undang-undang No.12 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-undang No.12 Tahun 1994 tentang PBB pasal 3, dimana tanah dan bangunan yang digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan tidak akan dikenakan PBB.

Yang dimaksud tidak mencari keuntungan disini adalah obyek pajak itu diusahakan untuk melayani kepentingan umum, dan nyata-nyata tidak ditujukan untuk mencari keuntungan. Untuk mengetahuinya dapat dilihat

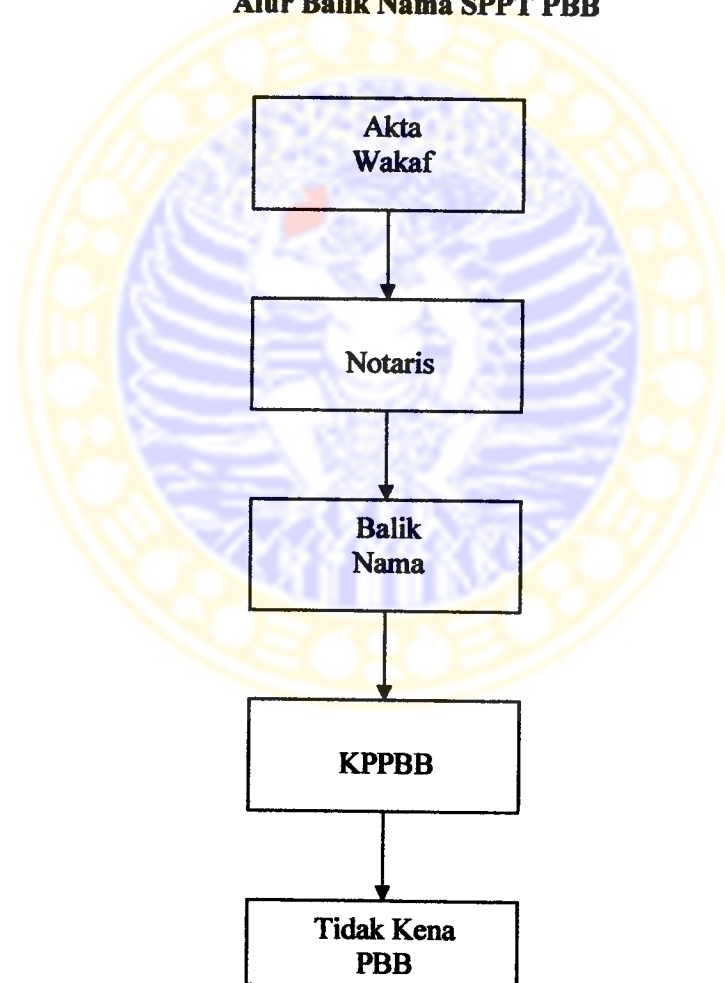


pada anggaran dasar dan anggaran rumah tangga dari Yayasan atau badan yang bergerak dalam bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional tersebut. Termasuk dalam pengertian ini adalah hutan wisata milik negara.

Berikut ini alur yang harus ditempuh oleh Yayasan "X" untuk merubah nama Wajib Pajak pada SPPT PBB menjadi atas nama Yayasan "X" :

**Gambar 4.2**

**Alur Balik Nama SPPT PBB**



Sumber : data intern yang diolah oleh penulis

Yayasan "X" membawa akta wakaf yang berisi perjanjian antara pemilik tanah dan bangunan dengan pihak Yayasan "X" ke notaris untuk mengurus balik nama kepemilikan menjadi Yayasan "X". Notaris mengurus perubahan nama tanah dan bangunan tersebut menjadi milik Yayasan "X", notaris melaporkan kepada KPPBB bahwa hak kepemilikan tanah dan bangunan tersebut sudah berubah menjadi Yayasan "X" yang bergerak dibidang pendidikan dan sosial. Atas dasar tersebut maka KPPBB akan menetapkan bahwa Yayasan "X" untuk tahun selanjutnya tidak terutang PBB. Tetapi jika sampai 1 Januari 2006 surat pernyataan balik nama tersebut belum sampai ke KPPBB maka tahun 2006 Yayasan "X" masih terkena PBB. Apabila proses balik nama dapat diselesaikan pada tahun 2005 Yayasan "X" dapat mengajukan keberatan atas pengenaan PBB tahun 2005 supaya dapat dibebaskan atas PBB tahun 2005, adapun persyaratan yang harus dipenuhi sebagai berikut :

a. Syarat formal :

1. Keberatan diajukan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT/Surat Ketetapan Pajak (SKP) oleh Wajib Pajak.
2. Dalam hal keadaan terpaksa (*force majeure*) Wajib Pajak harus dapat memberikan dan membuktikan alasan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi.

b. Syarat materiil :

1. Keberatan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia.
2. Diajukan kepada Kepala KPPBB yang menerbitkan SPPT/SKP

3. Dalam hal dikuasakan kepada pihak lain harus melampirkan surat kuasa
4. Diajukan masing-masing dalam satu Surat Keberatan kecuali yang diajukan secara kolektif melalui Lurah/Kepala Desa untuk setiap SPPT/SKP per tahun pajak
5. Mengemukakan alasan yang jelas dan mencantumkan besarnya PBB menurut perhitungan Wajib Pajak.

Selama proses pengajuan keberatan diharapkan TK "X" tetap membayar PBB sebelum tanggal jatuh tempo, hal ini untuk menghindari denda atas keterlambatan. Apabila keputusan keberatan yang diterbitkan oleh KPPBB menerima keberatan yang diajukan oleh Yayasan "X" sedangkan TK "X" telah membayar PBB maka Yayasan "X" dapat mengajukan kelebihan pembayaran PBB, berikut ini tata cara pengajuan permohonan kelebihan pembayaran PBB :

1. Mengajukan permohonan secara tertulis dalam bahasa Indonesia yang jelas kepada Direktur Jenderal Pajak c.q. Kepala KPPBB yang menerbitkan SPPT/SKP/STP
2. Surat permohonan disampaikan langsung atau dikirim melalui pos tercatat
3. Surat permohonan dilampiri dengan dokumen yang berkaitan dengan obyek pajak yang dimohonkan berupa :
  - Fotokopi SPPT/SKP/STP dan Surat Keputusan tentang Keberatan/Banding dan atau Surat Keputusan tentang pemberian pengurangan

4. Meminta tanda bukti penerimaan surat permohonan (yang sudah lengkap) dari pejabat KPPBB yang ditunjuk.

#### 4.4 Penghematan Pajak

Apabila setelah pemilik menyerahkan tanah dan bangunan, Yayasan segera mengurus balik nama Wajib Pajak PBB dan dapat selesai sebelum tanggal 1 Januari 2003 maka laporan laba-rugi TK "X" sebagai berikut (diasumsikan biaya balik nama PBB sebesar Rp 5.000.000,-)

**TABEL 4.10**  
**Laporan Laba-Rugi TK "X" Setelah Balik Nama PBB**  
**Periode 1 Juli 2002 - 30 Juni 2003**

<b>Penerimaan</b>			
Hutang pada yayasan "X"	100,000,000		
Sumbangan dari yayasan "X"	35,000,000		
Sumbangan lain-lain	6,750,000		
		<b>Rp</b>	<b>141,750,000</b>
<b>Pengeluaran</b>			
Gaji guru dan karyawan	Rp 23,400,000		
Biaya listrik, telepon dan air	10,369,164		
Biaya peralatan dan perlengkapan	30,477,200		
Biaya perijinan	8,737,375		
Biaya pemeliharaan	50,000,000		
Biaya publikasi	9,856,500		
Biaya pelatihan	5,000,000		
Biaya studi banding	10,100,000		
Biaya rapat	3,750,000		
			<b>151,690,239</b>
<b>Saldo</b>		<b>Rp</b>	<b>(9,940,239)</b>

Sumber : data yang diolah oleh penulis

**Tabel 4.11**  
**Laporan Laba-Rugi TK "X" Setelah Balik Nama PBB**  
**Periode 1 Juli 2003 - 30 Juni 2004**

<b>Penerimaan</b>		
Sumbangan dari yayasan "X"	Rp 18,000,000	
Sumbangan lain-lain	4,350,000	
SPP	10,200,000	
Uang infaq pembangunan siswa	102,000,000	
Uang formulir	1,000,000	
		<b>Rp 135,550,000</b>
<b>Pengeluaran</b>		
Gaji guru dan karyawan	Rp 40,800,000	
Insentive guru	950,000	
Biaya seragam guru	450,000	
Biaya ATK	1,500,000	
Biaya listrik, telepon dan air	20,849,366	
Biaya studi banding	858,000	
Biaya pemeliharaan	16,322,300	
Biaya publikasi	1,200,000	
Biaya pendidikan	450,000	
Bayar hutang pada yayasan	26,250,000	
Biaya pelatihan	250,000	
Biaya rapat	350,000	
Biaya lain-lain	720,000	
		<b>110,949,666</b>
<b>Saldo</b>		<b>Rp 24,600,334</b>

Sumber : data yang diolah oleh penulis

Pada laporan laba-rugi TK "X" periode 1 Juli 2002 – 30 Juni 2003, biaya perijinan meningkat sebesar Rp 5.000.000 jumlah ini untuk mengurus biaya balik nama WP PBB ke notaris. Hal ini membuat total pengeluaran meningkat menjadi Rp 151.690.239,- Begitu pula saldo rugi juga meningkat menjadi Rp 9.940.239,-. Dengan mengurus balik nama pada tahun 2002 akan memberikan keuntungan pada tahun-tahun berikutnya karena TK "X" tidak akan dikenakan PBB lagi. Hal

pada tahun-tahun berikutnya karena TK "X" tidak akan dikenakan PBB lagi. Hal ini terlihat pada laporan laba-rugi TK "X" periode 1 Juli 2003 – 31 Juni 2004, pada sisi pengeluaran tidak ada lagi biaya PBB sehingga saldo laba meningkat menjadi Rp 24.600.334,-.

Berikut ini perkiraan SPPT Yayasan "X" tahun 2006 apabila sampai dengan 1 Januari 2006 WP pada SPPT masih bernama Hotel "Y", oleh penulis kategori obyek pajak bumi naik dari kelas A 07 menjadi kelas A 06 karena daerah tersebut akan semakin ramai sehingga nilai jualnya dari tahun ke tahun juga ikut naik bahkan tidak menutup kemungkinan apabila pihak fiskus akan memasukkan pada kelas A 05 atau A 04. Sedangkan untuk obyek pajak bangunan juga diperkirakan juga ikut naik dari kelas A 02 menjadi kelas A 01 seiring dengan banyaknya renovasi yang dilakukan oleh TK "X" :

**Tabel 4.12**  
**Estimasi SPPT Tahun 2006**

Obyek Pajak	Luas (M2)	Kelas	NJOP (Rp)	
			Per M2	Jumlah
Bumi	3.360	A06	2.352.000	7.902.720.000
Bangunan	3.171	A01	1.200.000	3.805.200.000
NJOP Sebagai dasar pengenaan PBB =				11.707.920.000
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak) =				8.000.000
NJOP untuk penghitungan PBB =				11.699.920.000
NJKP (Nilai Jual Kena Pajak) = 40% x 11.699.920.000				4.679.968.000
Pajak Bumi dan Bangunan yang terutang = 0,5% x 4.679.968.000				23.399.840
<b>PAJAK BUMI DAN BANGUNAN YANG HARUS DIBAYAR (Rp)</b>				<b>23.399.840</b>
TANGGAL JATUH TEMPO 31 AGUSTUS 2006				

Sumber : data yang diolah oleh penulis

Berikut ini perbandingan laporan laba-rugi TK "X" periode 1 Juli 2004 – 31 Juni 2005 dan periode 1 Juli 2005 – 31 Juni 2006 antara Yayasan "X" yang sampai dengan 1 Januari 2006 belum mengurus balik nama WP PBB dengan Yayasan "X" yang sudah mengurus balik nama WP PBB menjadi atas nama Yayasan "X" (diasumsikan laporan laba-rugi sama seperti laporan laba-rugi periode 1 Juli 2003 – 31 Juni 2004, kecuali biaya PBB sesuai dengan SPPT tahun 2005 dan perkiraan SPPT tahun 2006 yang dibuat oleh penulis) :

**Tabel 4.13**  
**Perbandingan Laporan Laba-Rugi TK "X"**  
**Periode 1 Juli 2004 - 30 Juni 2005**  
 (menggunakan akun dan angka pada laporan periode 1 Juli 2003 - 30 Juni 2004)

	Tidak mengurus balik nama		Mengurus balik nama	
<b>Penerimaan</b>				
Sumbangan dari yayasan "X"	Rp	18,000,000		18,000,000
Sumbangan lain-lain		4,350,000		4,350,000
SPP		10,200,000		10,200,000
Uang infaq pembangunan siswa		102,000,000		102,000,000
Uang formulir		1,000,000		1,000,000
	Rp	<u>135,550,000</u>		<u>135,550,000</u>
<b>Pengeluaran</b>				
Gaji guru dan karyawan	Rp	40,800,000	Rp	40,800,000
Insentive guru		950,000		950,000
Biaya seragam guru		450,000		450,000
Biaya ATK		1,500,000		1,500,000
Biaya listrik, telepon dan air		20,849,366		20,849,366
Biaya perijinan		-		5,000,000
Biaya studi banding		858,000		858,000
Biaya pemeliharaan		16,322,300		16,322,300
Biaya publikasi		1,200,000		1,200,000
Biaya pendidikan		450,000		450,000
Bayar hutang pada yayasan		26,250,000		26,250,000
Biaya pelatihan		250,000		250,000
Biaya rapat		350,000		350,000
Biaya PBB		15,774,026		15,774,026
Biaya lain-lain		720,000		720,000
		<u>126,723,692</u>		<u>131,723,692</u>
<b>Saldo</b>	Rp	<b>8,826,308</b>		<b>3,826,308</b>

Sumber : data yang diolah oleh penulis



**Tabel 4.14**  
**Perbandingan Laporan Laba-Rugi TK "X"**  
**Periode 1 Juli 2005 - 30 Juni 2006**  
 (menggunakan akun dan angka pada laporan periode 1 Juli 2003 - 30 Juni 2004)

	Tidak mengurus balik nama		Mengurus balik nama	
<b>Penerimaan</b>				
Sumbangan dari yayasan "X"	Rp	18,000,000		18,000,000
Sumbangan lain-lain		4,350,000		4,350,000
SPP		10,200,000		10,200,000
Uang infaq pembangunan siswa		102,000,000		102,000,000
Uang formulir		1,000,000		1,000,000
	Rp	<u>135,550,000</u>		<u>135,550,000</u>
<b>Pengeluaran</b>				
Gaji guru dan karyawan	Rp	40,800,000	Rp	40,800,000
Insentive guru		950,000		950,000
Biaya seragam guru		450,000		450,000
Biaya ATK		1,500,000		1,500,000
Biaya listrik, telepon dan air		20,849,366		20,849,366
Biaya studi banding		858,000		858,000
Biaya pemeliharaan		16,322,300		16,322,300
Biaya publikasi		1,200,000		1,200,000
Biaya pendidikan		450,000		450,000
Bayar hutang pada yayasan		26,250,000		26,250,000
Biaya pelatihan		250,000		250,000
Biaya rapat		350,000		350,000
Biaya PBB		20,745,776		-
Biaya lain-lain		720,000		720,000
		<u>131,695,442</u>		<u>110,949,666</u>
<b>Saldo</b>	Rp	<u>3,854,558</u>		<u>24,600,334</u>

Sumber : data yang diolah oleh penulis

**Tabel 4.15**  
**Perbandingan Laporan Laba-Rugi TK "X"**  
**Periode 1 Juli 2006 - 30 Juni 2007**  
(menggunakan akun dan angka pada laporan periode 1 Juli 2003 - 30 Juni 2004)

	Tidak mengurus balik nama		Mengurus balik nama	
<b>Penerimaan</b>				
Sumbangan dari yayasan "X"	Rp	18,000,000		18,000,000
Sumbangan lain-lain		4,350,000		4,350,000
SPP		10,200,000		10,200,000
Uang infaq pembangunan siswa		102,000,000		102,000,000
Uang formulir		1,000,000		1,000,000
	<b>Rp</b>	<b>135,550,000</b>		<b>135,550,000</b>
<b>Pengeluaran</b>				
Gaji guru dan karyawan	Rp	40,800,000	Rp	40,800,000
Insentive guru		950,000		950,000
Biaya seragam guru		450,000		450,000
Biaya ATK		1,500,000		1,500,000
Biaya listrik, telepon dan air		20,849,366		20,849,366
Biaya studi banding		858,000		858,000
Biaya pemeliharaan		16,322,300		16,322,300
Biaya publikasi		1,200,000		1,200,000
Biaya pendidikan		450,000		450,000
Bayar hutang pada yayasan		26,250,000		26,250,000
Biaya pelatihan		250,000		250,000
Biaya rapat		350,000		350,000
Biaya PBB		23,339,840		-
Biaya lain-lain		720,000		720,000
		<b>134,289,506</b>		<b>110,949,666</b>
<b>Saldo</b>	<b>Rp</b>	<b>1,260,494</b>		<b>24,600,334</b>

Sumber : data yang diolah oleh penulis

Pada Tabel 4.11 apabila Yayasan "X" mengurus balik nama tanah dan bangunan wakaf maka pengeluaran akan meningkat sebesar Rp 5.000.000,- untuk mengurus biaya balik nama sehingga akan mengakibatkan laba laporan laba-rugi turun menjadi Rp 1.260.494,- tetapi untuk periode 1 Juli 2005 – 30 Juni 2006 (lihat tabel 4.12) biaya PBB tahun 2005 sebesar Rp 20.745.776,- akan hilang karena Yayasan "X" sudah bebas dari PBB, begitu pula untuk periode 1 Juli 2006

– 31 Juni 2007 (lihat tabel 4.13) akan bebas dari PBB tahun 2006, dimana estimasi penulis untuk PBB tahun 2006 sebesar Rp 23.339.840,-.

Dengan mengurus balik nama PBB tersebut, Yayasan “X” akan bebas dari biaya PBB. Berdasarkan data SPPT PBB tahun 2005 akan timbul *tax saving* PBB pada laporan laba-rugi periode 1 Juli 2005 – 31 Juni 2006 sebesar Rp 20.745.776,- . Berdasarkan perkiraan yang dibuat oleh penulis, SPPT PBB tahun 2006 adalah Rp 23.339.840,- akan timbul *tax saving* PBB pada laporan laba-rugi periode 1 Juli 2006 – 31 Juni 2007 sebesar Rp 23.339.840,-.



## **BAB 5**

### **SIMPULAN DAN SARAN**

Dalam bab ini dikemukakan beberapa simpulan dan saran-saran yang mungkin dapat bahan pertimbangan mengenai tindakan yang perlu dilakukan oleh perusahaan.

#### **5.1. Simpulan**

Berdasarkan uraian diatas, maka simpulan yang diperoleh dari hasil penelitian, analisis dan pembahasan dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Pada tahun 2002 seorang wali murid SMA mewakafkan tanah dan bangunan yang dimilikinya kepada Yayasan "X" dengan tujuan supaya tanah dan bangunan tersebut digunakan untuk kegiatan pendidikan. Tanah dan bangunan tersebut berada di kawasan Surabaya Tengah dengan ukuran panjang 70m, lebar 45m dan luas 3150m<sup>2</sup> (ukuran ini sesuai dengan akta ikrar wakaf). Sebelum diwakafkan tanah dan bangunan merupakan sebuah hotel namun karena sesuatu hal maka pemilik mempunyai keinginan untuk mewakafkan tanah dan bangunan tersebut kepada Yayasan "X" untuk digunakan sebagai sarana pendidikan. Tanah dan bangunan tersebut oleh Yayasan "X" digunakan untuk kegiatan pendidikan dengan bentuk Taman Kanak-kanak (TK) yang diberi nama TK "X". Yayasan "X" menyerahkan laporan laba-rugi menjadi tanggung jawab TK "X" begitu pula dengan biaya PBB, namun Yayasan "X" setiap bulan memberikan sumbangan dana untuk kelancaran proses

pendidikan di TK "X". TK "X" setiap tahun diwajibkan memberikan laporan laba-rugi sebagai bentuk pertanggung jawaban kepada Yayasan "X"

2. Untuk permasalahan BPHTB, Yayasan "X" tidak akan dikenakan BPHTB karena bentuk penyerahan tanah dan bangunan adalah wakaf dimana pemilik menginginkan supaya tanah dan bangunan tersebut digunakan sebagai sarana pendidikan. Dengan pernyataan tersebut maka Yayasan "X" tidak akan dikenakan BPHTB karena menurut Undang-undang No. 21 Tahun 1997 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-undang No. 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pasal 3, dimana penyerahan tanah dan bangunan atas dasar wakaf merupakan obyek pajak yang tidak dikenakan BPHTB.
3. Yayasan "X" melalui TK "X" akan dikenakan PBB yang dimulai tahun 2003 karena nama Wajib Pajak pada SPPT PBB masih atas nama hotel "Y" seandainya mulai tahun 2003 nama Wajib Pajak telah diubah menjadi Yayasan "X" maka tidak perlu untuk membayar PBB. Hal ini sesuai dengan Undang-undang No.12 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-undang No.12 Tahun 1994 tentang PBB pasal 3, dimana tanah dan bangunan yang digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan tidak akan dikenakan PBB.
4. Untuk mengurus balik nama Wajib Pajak pada SPPT PBB atas tanah dan bangunan wakaf maka Yayasan "X" membawa akta wakaf yang berisi perjanjian antara pemilik tanah dan bangunan dengan pihak Yayasan "X" ke

notaris untuk mengurus balik nama kepemilikan menjadi Yayasan "X". Notaris mengurus perubahan nama tanah dan bangunan tersebut menjadi milik Yayasan "X", notaris melaporkan kepada KPPBB bahwa hak kepemilikan tanah dan bangunan tersebut sudah berubah menjadi Yayasan "X" yang bergerak dibidang pendidikan dan sosial. Atas dasar tersebut maka KPPBB akan menetapkan bahwa Yayasan "X" untuk tahun selanjutnya tidak terutang PBB.

5. Dengan mengurus balik nama PBB tersebut, Yayasan "X" akan bebas dari biaya PBB. Berdasarkan perkiraan yang dibuat oleh penulis, SPPT PBB tanah dan bangunan wakaf pada tahun 2006 adalah Rp 23.339.840,- dengan mengurus balik nama PBB maka akan timbul *tax saving* PBB atas tanah dan bangunan wakaf pada tahun 2006 adalah Rp 23.339.840,-.

## 5.2. Saran

Berdasarkan uraian pada bab-bab sebelumnya dan simpulan yang telah dibuat maka penulis memberikan saran sebagai berikut :

1. Yayasan "X" segera mengurus balik nama atas tanah dan bangunan wakaf ke notaris dan diharapkan dapat selesai sebelum tanggal 31 Desember 2005 sehingga pada tahun 2006 tanah dan bangunan tersebut telah bebas dari PBB.
2. Yayasan "X" dan TK "X" hendaknya membuat laporan keuangan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan No. 45 tentang laporan keuangan organisasi nirlaba.

3. Yayasan “X” dan TK “X” hendaknya memahami, mematuhi, dan melaksanakan kewajiban dalam bidang perpajakan sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku.



## DAFTAR PUSTAKA

- ....., 2003, *Jurnal Perpajakan Indonesia*, Volume 2, Nomor 11, Juni 2003
- ....., 2003, *Jurnal Perpajakan Indonesia*, Volume 2, Nomor 12, Juli 2003
- ....., 2000, *Undang-undang Pajak Tahun 2000*, Salemba Empat, Jakarta
- Ikatan Akuntan Indonesia, 1994. *Standar Akuntansi Keuangan*. Jakarta : Penerbit Salemba Empat
- Kieso & Weygant, 1995. *Akuntansi Intermediate*. Terjemahan, Edisi Ketujuh, Jilid Satu. Jakarta : Binarupa Aksara
- Mardiasmo, 1999. *Perpajakan*. Edisi Kelima. Yogyakarta : Penerbit Andi
- Moleong, Lexy J, 1996, *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung : PT. Remaja Rosdakarya
- Nazir, Mohammad, 1999. *Metode Penelitian*. Cetakan Ketiga, Jakarta : Penerbit : PT. Ghalia Indonesia
- Soemitro, Rochmat dan Zainul Muttaqin, 2001. *Pajak Bumi dan Bangunan*. Edisi Revisi, Bandung : Penerbit Refika Aditama
- Suandy, Erly. 2003. *Perencanaan Pajak*. Edisi Revisi, Jakarta : Penerbit Salemba Empat
- Sumarni, Murti dan John Soeprihanto, 1998. *Pengantar Bisnis*. Edisi Kelima, Yogyakarta : Penerbit Liberty
- Tjahyono, Achmad dan Muhhamad Fakri Husein, 1999. *Perpajakan*. Edisi Kedua. Yogyakarta : Unit Penerbit dan Percetakan Akademi Manajemen Perusahaan YKPN



**Waluyo dan Wirawan B. Ilyas, 1999. *Perpajakan Indonesia*. Cetakan Kedua,  
Jakarta : Penerbit Salemba Empat**

**Yin, Robert K, 2000. *Studi Kasus (Desain dan Metode)*. Jakarta : PT. Raja  
Grafindo Persada**

