

BAB II

TINJAUAN UMUM

A. Pengertian Pajak

Pajak dalam perspektif ekonomi yaitu dipahami sebagai beralihnya sumber daya dari sektor privat ke sektor publik. Dalam pemahaman ini memberi gambaran bahwa dengan adanya pajak dapat menyebabkan dua situasi berubah diantaranya:

- a) Berkurangnya kemampuan individu dalam menguasai sumber daya untuk kepentingan penguasaan barang dan jasa.
- b) Bertambahnya kemampuan keuangan negara dalam penyediaan barang dan jasa publik yang merupakan kebutuhan masyarakat.⁶

Undang-undang perpajakan sendiri tidak memberikan penjelasan atau definisi dari pajak, namun sampai dengan keluarnya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (KUP). Dari definisi pajak menurut Undang-undang tersebut, yaitu “pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang tertuang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-undang, dengan tidak mendapat imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.⁷

Definisi versi Undang-undang KUP tersebut hampir sama dengan definisi Rochmat Soemitro. Namun kata-kata “iuran” diganti dengan kata

⁶ Adrian Sutedi, 2013, *Hukum Pajak*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 1.

⁷ Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (KUP)

“kontribusi”, dengan tidak mendapat imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan suatu negara bagi sebesar-besarnya demi kemakmuran rakyat.

Definisi versi Undang-undang KUP ini hampir sama dengan definisi Rochmat Soemitro. Kata-kata “iuran” diganti dengan kata “kontribusi” yang nadanya lebih bersifat positif karena mengandung makna partisipasi masyarakat. Kemudian ada tambahan “bagi sebesar-besarnya demi kemakmuran rakyat” yang membuat dari kata pajak tersebut lebih bersifat positif karena dengan tujuan demi kemakmuran rakyat melalui penyediaan barang dan jasa publik seperti pertahanan, keamanan, pendidikan, kesehatan, jalan raya, dan fasilitas umum lainnya. Selain itu, dalam pajak juga terbagi dua kategori yakni pajak langsung dan pajak tidak langsung, diantaranya adalah sebagai berikut:

- a) Pajak langsung yaitu pajak yang dikenakan sebagai wajib pajak, setelah muncul atau terbit surat pemberitahuan/SPT atau kohir yang dikenakan berulang-ulang kali dalam jangka waktu tertentu. Contoh dari pajak langsung adalah pajak penghasilan (PPh), pajak bumi dan bangunan (PBB), pajak penerangan jalan, pajak kendaraan bermotor, dan lain sebagainya.
- b) Pajak tidak langsung adalah pajak yang dikenakan kepada wajib pajak pada saat tertentu/terjadi suatu peristiwa kena pajak seperti misalnya pajak pertambahan nilai (PPN), pajak bea balik nama kendaraan bermotor (BBNKB) dan lain-lain.

Pemahaman pajak dari perspektif hukum menurut Soemitro adalah suatu perikatan yang timbul karena adanya suatu Undang-undang yang telah

menyebabkan timbulnya kewajiban warga negara untuk menyetorkan sejumlah penghasilan kepada negara. Negara mempunyai kekuatan yang memaksa, dan uang pajak tersebut harus digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan. Dari pendekatan hukum memperlihatkan bahwa dari pajak yang dipungut harus berdasarkan dengan Undang-undang yang menjamin adanya kepastian hukum, baik bagi fiskus sebagai pengumpul pajak maupun masyarakat sebagai wajib pajak.

Secara umum pajak adalah suatu iuran dari rakyat kepada kas negara berdasarkan dengan Undang-undang. Sehingga dapat dipaksakan dengan tidak mendapat balas jasa secara langsung. Pajak ini dipungut berdasarkan dengan norma-norma hukum untuk menutup biaya produksi barang-barang dan jasa kolektif demi mencapai kesejahteraan umum.

Ada beberapa macam batasan atau definisi mengenai tentang “pajak” yang dikemukakan oleh para ahli diantaranya sebagai berikut:

- 1) Menurut Prof. Dr. P.J.A Adriani, pajak adalah iuran masyarakat kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang tertuang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan umum (undang-undang) dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk dan gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran umum berhubungan dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.
- 2) Menurut Prof. Dr. H. Rochmat Soemitro, S.H., pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat

ditunjuk dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum. Definsi tersebut kemudian dikoreksi, sehingga berbunyi: pajak adalah peralihan kekayaan dari pihak rakyat kepada kas negara untuk membiayai pengeluaran rutin dan surplusnya digunakan untuk *public saving* yang merupakan sumber untuk membiayai *public investment*.

- 3) Sedangkan menurut Sommerfeld Ray M., Anderson Herschel M., dan Brock Horace R., pajak adalah suatu pengalihan sumber dari sektor swasta ke sektor pemerintah, bukan akibat pelanggaran hukum, namun wajib dilaksanakan berdasarkan ketentuan yang ditetapkan lebih dahulu, tanpa mendapat imbalan yang langsung dan proposional, agar pemerintah dapat melaksanakan tugas-tugasnya untuk menjalankan pemerintahan.
- 4) Definisi Prancis termuat dalam buku *Leroy Beaulieu, Traite de la Science des Finances*, 1906, pajak adalah bantuan, baik secara langsung maupun tidak, yang dipaksakan oleh kekuasaan publik dari penduduk atau dari barang, untuk menutup belanja pemerintah.
- 5) Definisi Prof. Edwin R.A Seligman dalam *Essay in Taxation*, New York, yakni : *tax is compulsory contribution from the person, to the government to defray the expenses incurred in the common interest of all, without reference to special benefit conferred*. Yang artinya adalah (pajak adalah kontribusi wajib dari orang untuk pemerintah untuk membiayai biaya pengeluarannya untuk kepentingan umum tanpa referensi untuk memberi manfaat khusus).⁸

⁸ Bustamar Ayza, 2017, *Hukum Pajak Indonesia*, Jakarta, Kencana, hal.23.

- 6) Menurut Phillip E. Taylor, *The economics of public finance*. Dia hanya mengganti *without reference* dengan *with little reference*.
- 7) Mr. Dr. N.J Feldmann sama dengan pendapatnya Seligman, yakni pajak adalah prestasi yang dipaksakan sepihak oleh dan tertuang kepada penguasa (menurut norma-norma yang telah ditetapkan secara umum) tanpa adanya kontraprestasi, dan semata-mata digunakan untuk menutupi pengeluaran-pengeluaran umum.⁹
- 8) Prof. Dr. M.J.H Smeets, pakar dari Jerman, yakni pajak adalah prestasi kepada pemerintah yang tertuang melalui norma-norma umum dan yang dapat dipaksakan, tanpa adanya kontraprestasi yang dapat ditunjukkan dalam hal individu, maksudnya adalah untuk membiayai pengeluaran pemerintah.
- 9) Suparman Sumadwijaya, mengemukakan bahwa pajak adalah iuran wajib berupa barang yang dipungut oleh penguasa berdasarkan norma-norma hukum, guna menutup biaya produksi barang dan jasa kolektif dalam mencapai kesejahteraan umum.
- 10) Definisi Leroy Beaulieu berbunyi: pajak adalah bantuan, baik secara langsung maupun tidak, yang dipaksakan oleh kekuasaan publik dari penduduk atau dari barang, untuk menutup belanja pemerintah.
- 11) Definisi Deutsche Abgaben Ordnung (RAO-1919), pajak adalah bantuan uang secara insidental atau secara periodik (dengan tidak ada kontraprestasinya), yang dipungut oleh badan yang bersifat umum

⁹ Muhammad Djafar Saidi, 2007, *Pembaruan Hukum Pajak*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, hal.21.

(negara), untuk memperoleh pendapatan, dimana menjadi suatu sasaran (*tatbestand*), yang karena Undang-undang telah menimbulkan utang pajak.

12) Definisi Dr. Soeparman Soemahamidjaja, pajak adalah iuran wajib berupa uang atau barang, yang dipungut oleh penguasa berdasarkan norma-norma hukum, guna menutup biaya produksi barang-barang dan jasa-jasa kolektif dalam mencapai kesejahteraan umum.¹⁰

Dari beberapa pengertian pajak diatas, pajak juga mempunyai Unsur-unsur diantaranya adalah sebagai berikut:

- a) Iuran/pungutan
- b) Pajak dipungut berdasarkan Undang-undang
- c) Pajak dapat dipaksakan
- d) Tidak menerima kontraprestasi
- e) Untuk membiayai pengeluaran umum pemerintah
- f) Pajak adalah suatu iuran atau kewajiban menyerahkan sebagian kekayaan (pendapatan) kepada negara.
- g) Penyerahan itu bersifat wajib, lalu bagaimana jika tidak dilakukan? utang itu dapat dipaksakan dengan kekerasan seperti surat paksa atau sita.
- h) Perpindahan atau penyerahan itu berdasarkan Undang-Undang atau Peraturan yang dibuat oleh pemerintah yang berlaku umum. Jika tidak, maka dianggap sebagai perampasan hak.
- i) Tidak ada kontraprestasi langsung dari pemerintah (pemungut iuran) bisa dilihat dari indikasi:

¹⁰ Santoso Brotoharjo, 1986, *Pengantar Ilmu Hukum*, Bandung ; Eresco, hal. 2.

- (1) Pembangunan infrastruktur
 - (2) Sarana kesehatan dan
 - (3) Public facility
- j) Iuran dari pihak yang dipungut (rakyat, badan usaha baik swasta maupun pemerintah) digunakan oleh pemungut (pemerintah) untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum (yang seharusnya) berguna bagi rakyat.¹¹

Ciri khas pajak dibanding dengan jenis pungutan lainnya adalah wajib pajak (*tax payer*) tidak menerima jasa timbal yang dapat ditunjuk secara langsung dari pemerintah namun perlu dipahami bahwa sebenarnya subyek pajak ada menerima jasa timbal, tetapi diterima secara kolektif bersama masyarakat lainya.

Pajak harus berdasarkan dengan Undang-undang yang disusun dan dibahas oleh Pemerintah dan DPR, sehingga dapat dikatakan bahwa pajak merupakan ketentuan yang berdasarkan kehendak rakyat, bukan kehendak dari penguasa semata. Dalam membayar pajak tidak akan mendapat imbalan langsung, namun manfaat dari pajak itu sendiri akan dirasakan oleh seluruh masyarakat baik yang membayar pajak maupun yang tidak membayar pajak.

B. Manfaat dan Fungsi Pajak

Dengan membayar pajak maka masyarakat bisa menikmati manfaat dari hasil pemungutan pajak diantaranya adalah sebagai berikut:

¹¹ Adrian Sutedi, *Op.Cit*, hlm. 4.

1. Fasilitas umum dan infrastruktur, seperti: jalan, jembatan, sekolah, rumah sakit
2. Pertahanan dan keamanan, seperti: bangunan, senjata, perumahan hingga gaji-gajinya
3. Subsidi pangan dan bahan bakar minyak
4. Kelestarian Lingkungan hidup dan Budaya
5. Dana Pemilu
6. Pengembangan Alat transportasi Massa, dan lain-lainnya.¹²

Adapun fungsi Pajak yaitu untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum sehubungan dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan dan kesejahteraan rakyat.¹³ Dana yang diperoleh dari pajak antara lain dapat digunakan sebagai salah satu sumber penerimaan negara, alat pemerataan pendapatan, dan pendorong investasi. Perlunya pungutan pajak pada suatu negara, sangat erat kaitannya dengan fungsi pajak sebagai salah satu sumber penerimaan negara. Fungsi pajak berkaitan erat dengan manfaat yang diperoleh dari pemungutan pajak, setidaknya ada dua fungsi pajak, yaitu fungsi *budgetair* atau fungsi penerimaan dan fungsi *regulerend* (regulasi) atau fungsi mengatur.¹⁴

1. Fungsi Budgetair/Penerimaan

Fungsi budgetair (penerimaan) yang juga disebut juga sebagai fungsi utama dari pajak atau fungsi fiscal (*fiscal function*) adalah fungsi

¹² Rizki Abadi, "Manfaat Pajak bagi Masyarakat dan Negara, 24 Maret 2016", <https://www.cermati.com/artikel/manfaat-pajak-bagi-masyarakat-dan-negara>, diunduh pada hari Kamis, 22 Maret 2018, jam. 12:20 WIB.

¹³ Ishaq, 2014, *Pengantar Hukum Indonesia (PHI)*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, hlm. 286.

¹⁴ Marihot P.Siahaan, *Op.Cit*, hlm. 9.

dimana suatu pajak digunakan sebagai alat untuk memasukan dan secara optimal ke kas negara berdasarkan dengan Undang-undang perpajakan yang berlaku. Fungsi ini disebut sebagai fungsi utama, karena dari fungsi inilah yang secara historis pertama kali timbul. Berdasarkan dengan adanya fungsi ini pemerintah (yang membutuhkan dan untuk membiayai berbagai kepentingannya) memungut pajak dari penduduknya.

Yang dimaksud dengan memasukkan dana secara optimal ke kas negara berdasarkan dengan Undang-undang perpajakan yang berlaku adalah sebagai berikut:

- a) Jangan sampai ada wajib pajak/subjek pajak yang tidak memenuhi sepenuhnya kewajiban perpajakan;
- b) Jangan ada objek pajak yang tidak dilaporkan oleh wajib pajak kepada fiskus; dan
- c) Jangan sampai ada objek pajak yang terlepas dari pengamatan dan penghitungan fiskus.

Dengan demikian, optimalisasi pemasukan dari pajak ke kas negara tidak hanya tergantung kepada fiskus saja atau kepada wajib pajak saja, namun kepada kedua-duanya harus berdasarkan dengan Undang-undang perpajakan yang berlaku.¹⁵

2. Fungsi *Regulerend*/Regulasi

Fungsi *regulerend* (regulasi) atau fungsi mengatur disebut juga fungsi tambahan, merupakan suatu fungsi dimana pajak digunakan oleh

¹⁵ Safitri Nurmant, 2003, *Pengantar Perpajakan*, Jakarta: Granit, hlm. 30.

pemerintah sebagai alat untuk mencapai suatu tujuan tertentu. Fungsi regulasi atau fungsi mengatur juga berarti pajak digunakan untuk mengatur perekonomian guna mencapai pertumbuhan yang lebih cepat. Fungsi ini terlihat antara lain dalam bentuk:

- a) Pemberian insentif perpajakan secara tepat guna bagi pengusaha sebagai cara untuk mendorong kegiatan investasi;
- b) Penetapan tarif pajak yang tinggi terhadap barang-barang yang mengganggu kesehatan, seperti alkohol dan rokok demi mencegah dan mengurangi konsumsi atas barang-barang tersebut;
- c) Serta pengenaan pajak atas barang mewah agar dapat membatasi kecenderungan pola hidup konsumtif dan membantu terlaksananya pola hidup sederhana.

C. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

1. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan

Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi daerah mendefinisikan mengenai pajak bumi dan bangunan yang diatur dalam Pasal 1 ayat (37), yaitu pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan (P3).¹⁶

¹⁶ Lucia Silveria Napitupulu, Novi Budiarmo, "Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) Sebagai Pajak Daerah dan Implikasinya Terhadap Pencatatan Pada Pemerintah Kota Manado", *Jurnal EMBA*, I (Maret, 2015), hlm. 465.

Pajak daerah dan retribusi daerah merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang penting untuk membiayai pelaksanaan pemerintahan daerah. Untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat, pemerintah pun memberikan perluasan objek pajak daerah dan retribusi daerah, serta memberikan diskresi dalam penetapan tarifnya.¹⁷ Ketentuan peraturan dalam aturan ini, sampai saat ini masih berlaku dalam hal kewenangan pemungutan pajak daerah dan retribusi daerah dan diikuti dengan peraturan-peraturan penunjang di bawahnya yaitu PP 69/2010, PP91/2010, PP 55/2016, PP 97/2012.¹⁸

Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi dan atau bangunan. Keadaan subjek tidak ikut menentukan besarnya pajak.¹⁹ Pajak Bumi dan Bangunan pajak yang dipungut atas tanah dan bangunan karena adanya keuntungan dan/atau kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang atau badan yang mempunyai suatu hak atasnya atau memperoleh manfaat dari padanya.

Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 1986 berdasarkan Undang-undang Nomor 12 Tahun

¹⁷ Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Mengenal Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, 26 Januari 2016, <https://www.kemenkeu.go.id/publikasi/berita/mengenal-pajak-daerah-dan-retribusi-daerah/>, diunduh pada hari Kamis, 5 Mei 2018, jam. 15:48 WIB

¹⁸ Ahmadsuhri, Reformasi Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, 28 Oktober 2017, <https://belajarpajakdaerah.wordpress.com/2017/10/28/reformasi-pajak-daerah-dan-retribusi-daerah/>, diunduh pada hari Kamis, 5 Mei 2018, jam. 15:31 WIB

¹⁹ Finansialku, Pengertian dan Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan (Pajak PBB), 31 Juli 2017, <https://www.finansialku.com/pajak-bumi-dan-bangunan-pajak-pbb/>, diunduh pada hari Sabtu, 3 Maret 2018, jam. 11:30 WIB.

1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Pajak ini dimaksudkan untuk menggantikan peraturan-peraturan pajak seperti dibawah ini:²⁰

- 1) Pajak rumah tangga 1908 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan peraturan pemerintah pengganti undang-undang Nomor 19 Tahun 1959, yang dengan Undang-undang Nomor 1 Tahun 1961 telah ditetapkan menjadi Undang-undang;
- 2) Ordonasi Verponding Indonesia 1923 sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Staatsblad 1931 Nomor 168;
- 3) Ordonasi Verponding 1928 sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-undang Nomor 29 Tahun 1959;
- 4) Ordonasi pajak kekayaan 1932, sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1967;
- 5) Ordinasasi pajak jalan 1942 sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Rechtspleging Oorlogsmidsrijven Staatsblad 1946 Nomor 47;
- 6) Undang-undang darurat Nomor 11 Tahun 1957 Tentang Peraturan Umum Pajak Daerah. Pasal 14 huruf j, k, dan l, yang dengan Undang-undang Nomor 1 Tahun 1961 telah ditetapkan menjadi Undang-undang;
- 7) Peraturan pemerintah pengganti Undang-undang Nomor 11 Tahun 1959 tentang Pajak Hasil Bumi yang dengan Undang-undang Nomor 1 Tahun 1961 telah ditetapkan menjadi Undang-undang.

²⁰ Rochmat Soemitro, *Op.Cit*, hlm. 1.

Dari apa yang diuraikan diatas jelas bahwa Pajak Bumi dan Bangunan bermaksud untuk menyederhanakan berbagai peraturan pajak yang sampai sekarang masih berlaku dan menimbulkan banyak kesalahfahaman, karena pajak-pajak itu oleh rakyat dirasa menimbulkan pajak ganda.²¹

2. Dasar Hukum Pemungutan PBB

- a) Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 diperbaharui dengan Undang-undang Nomor 16 tahun 2000 tentang Ketentuan Umum Perpajakan
- b) Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 diperbaharui dengan Undang-undang Nomor 12 tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan dan diperbaharui lagi dengan Undang-undang Nomor 28 tahun 2009
- c) PP Nomor 74 Tahun 1998 tentang Nilai Jual Kena Pajak
- d) Keputusan Menteri Keuangan Nomor 523 /KMK.01/1998 tentang Penentuan Klasifikasi dan Besarnya NJOP Sebagai Dasar Pengenaan Pajak
- e) Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-16/PJ.6/1998 tentang Petunjuk Teknis Penilaian Individual
- f) Keputusan direktur Jenderal pajak No.533 / PJ / 2000 tentang Petunjuk Pelaksana Pendaftaran, Pendataan dan Penilaian Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan dalam rangka pembentukan dan/atau pemeliharaan basis data sistem manajemen informasi objek pajak.

²¹ Rochmat Soemitro, *Ibid*, hlm. 2.

g) Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 213/pmk.07/2010, Nomor: 58 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan.

3. Asas Pajak Bumi Bangunan

Asas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yaitu:

- a) Memberikan kemudahan dan kesederhanaan
- b) Adanya kepastian hukum
- c) Mudah dimengerti dan adil
- d) Menghindari pajak berganda

Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana ternyata dari namanya yaitu bermaksud mengenakan pajak atas bumi dan bangunan tentunya perlu diketahui apa yang dimaksud dengan bumi dan bangunan.

1. Bumi adalah suatu permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Dari pengertian ini berarti bukan hanya tanah permukaan bumi saja, tetapi betul-betul tubuh bumi dari permukaan sampai dengan magma, hasil tambang, gas material yang lainnya.
2. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan.

Dalam Pasal 77 ayat (2) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, disebutkan bahwa yang termasuk dalam pengertian bangunan adalah sebagai berikut:²²

²² Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya dan lain-lain yang satu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut,

- 1) jalan TOL,
- 2) kolam renang,
- 3) pagar mewah,
- 4) tempat olah raga,
- 5) galangan kapal, dermaga,
- 6) taman mewah,
- 7) tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak, fasilitas lain yang memberikan manfaat.

Bumi dan Bangunan yang sudah dijelaskan diatas jelas bahwa itu sudah termasuk bagian dari Objek Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana tercantum dalam Undang-undang PBB yang menjadi objek PBB adalah Bumi dan/atau Bangunan. Objek yang dikecualikan menurut Pasal 77 ayat (3) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, menentukan bahwa tidak dikenakan pajak adalah:²³ Objek (tanah, bangunan dan perairan) yang semata-mata untuk melayani kepentingan umum dibidang ibadah, sosial, pendidikan, dan kebudayaan nasional, serta tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;

- a) Objek yang digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu;

²³ Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan

- b) Objek yang merupakan hutan lindung, hutan suaka cagar alam, taman nasional tanah pengembalaan dan dikuasai oleh desa dan tanah negara yang belum dibebani sesuatu hak;
- c) Objek yang digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsulat dengan syarat negara yang bersangkutan memberikan perlakuan timbal balik;
- d) Objek yang digunakan oleh Perwakilan Organisasi Internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.