REAL PROPERTY TAX

ADLN - Perpustakaan Unair

UPAYA-UPAYA UNTUK MENINGKATKAN PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) DI KABUPATEN BOJONEGORO

SKRIPSI S-1

JURUSAN EKONOMI PEMBANGUNAN

C 65/06
Suk
U

DIAJUKAN OLEH

SUKMAWATI
No. Pokok : 040016729

KEPADA
FAKULTAS EKONOMI UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2006

PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

SKRIPSI

UPAYA-UPAYA UNTUK MENINGKATKAN PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) DI KABUPATEN BOJONEGORO

DIAJUKAN OLEH

SUKMAWATI

No. Pokok : 040016729

TELAH DISETUJUI DAN DITERIMA DENGAN BAIK OLEH

DOSEN PEMBIMBING,

Drs.Ec. DJOHAR DJAELANI **TANGGAL** 8-9-2006

KETUA PROGRAM STUDI,

Dra.Ec.Hj. SRI KUSRENI, Msi **TANGGAL** 04-09-2006

Surabaya, 24-7-2008

Skripsi telah selesai dan siap untuk diuji

Dosen Pembimbing,

Drs.Ec. DJOHAR DJAELANI

KATA PENGANTAR

Tiada kata yang bisa penulis ucapkan selain syukur Alhamdulillah kehadirat ALLAH SWT atas Rahmat dan Hidayahnya karena setelah melalui proses yang sangat panjang akhirnya skripsi yang berjudul "**UPAYA-UPAYA UNTUK MENINGKATKAN PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI KABUPATEN BOJONEGORO"** dapat terselesaikan.

Dalam proses penyusunan skripsi ini, penulis menyadari betapa terbatasnya kemampuan penulis, baik dalam tingkatan ilmu maupun dalam penyajiannya, sehingga masih terdapat banyak kekurangan. Sebagai manusia biasa, penulis sadar tidak akan mampu menyelesaikan skripsi ini tanpa bantuan orang lain.

Pada kesempatan ini, penulis juga ingin menyampaikan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu penulis, baik selama kuliah maupun pada saat penulisan skripsi ini :

1. Bapak Drs. Ec. H Karjadi Mintaroem, Msi selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Airlangga Surabaya.
2. Ibu Dra. Ec. Hj. Sri Kusreni, Msi dan Ibu Dra. Ec. Hj. Siti Umajah Masjkuri selaku Ketua dan Sekretaris Jurusan Ekonomi Pembangunan.
3. Bapak Drs. Ec. Djohar Djaelani selaku pembimbing yang telah meluangkan waktu, pikiran dan tenaga untuk memberikan pengarahan dalam penulisan skripsi ini.
4. Staf pengajar dan karyawan Fakultas Ekonomi Universitas Airlangga Surabaya yang telah memberikan ilmu dan bantuan kelancaran studi penulis.

5. Orang tua tercinta (Bapak Drs. Ec. H Bustamin Ahya dan Ibu Hj. Suyatin) atas cinta kasih yang tak terhingga, pengertian, didikan dan kesabarannya serta dukungan yang tak terbatas selama penulisan skripsi ini.
6. Saudara-saudaraku tersayang : Kak Sukmin (cepat selesaikan kuliahmu, "ayo kamu bisa") dan Dik Lidya (jangan suka ngebut ya, kalo nyetir).
7. Special thanks to Yuskil Choirul Anam, yang dengan penuh kasih sayang dan sabar memberikan bantuan moril dan material dalam membantu penulisan skripsi ini, makasih banyak atas dorongan yang luar biasa ini.
8. Pak Bayu dan Pak Maskuri atas bantuan ketikan dan editingnya.
9. Special thanks to Anzar Kasim dan keluarga di Bojonegoro atas segala bantuannya selama penulis melakukan penelitian di Bojonegoro.
10. Staf karyawan KP PBB Bojonegoro, khususnya Ibu Tuti atas segala informasi dan data yang diberikan.
11. Arek-arek SP'00 : Silvina, Nurul, Eka Santi, Chun-chun, Fajar, Reza, Sadam, Wahyu dan seluruh teman seperjuangan yang tidak bisa disebutkan satu persatu, "good luck".
12. Rekan-rekan kerja di Flexi Center WTC dan Mami Eko atas segala dukungannya.

Akhir kata dengan segala kerendahan hati, penulis berharap agar skripsi ini dapat memberikan manfaat dan wawasan yang luas kepada para pembaca, meskipun penulis menyadari bahwa kemungkinan penyempurnaan skripsi ini masih terbuka.

Surabaya, 2006

Penulis

ABSTRAKSI

Dalam rangka pelaksanaan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah serta Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah, maka diharapkan daerah untuk menggali potensi yang dimilikinya. Salah satu upaya yang dilakukan adalah meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Pemerintah Daerah Bojonegoro terus berupaya meningkatkan penerimaan dari sector pajak, utamanya Pajak Bumi dan Bangunan. Upaya-upaya yang telah dilakukan adalah melakukan penyempurnaan dalam pendataan obyek pajak. Salah satu cara adalah melakukan penelitian tentang tingkat kepatuhan para wajib pajak serta pengukuran PDRB kabupaten Bojonegoro. Dengan pendataan obyek pajak yang akurat diharapkan dapat menentukan besar penerimaan pajak bumi dan bumi bangunan yang tepat. sehingga mampu berperan lebih besar dalam pembiayaan pembangunan daerah.

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan maka didapatkan bahwa tingkat kepatuhan masyarakat dalam membayar pajak di Kabupaten Bojonegoro tahun anggaran 1999/2000 sampai dengan 2003/2004 masih tinggi dengan rata-rata tingkat kepatuhan 98%. Sedangkan perencanaan penerimaan PBB yang ditetapkan dibandingkan dengan realisasi penerimaan PBB pada tahun anggaran 1999/ 2000 sampai dengan tahun 2003/2004 dengan toleransi 10% masih tinggi tingkat ketidaksesuainnya. Hal ini menunjukan perumusan rencana penerimaan PBB yang ditetapkan belum memperhatikan sepenuhnya mengenai kondisi objek pajak, ketetapan pokok dan potensi PBB serta perkembangan ekonomi masyarakat di Kabupaten Bojonegoro.

MOTTO

Jika kau merasa lelah dan tidak berdaya dari usaha yang sepertinya sia-sia.....
Allah tahu betapa keras engkau berusaha

Ketika kau sudah menangis sekian lama dan hatimu masih terasa pedih.....
Allah sudah menghitung air matamu

Ketika kau fikir bahwa hidupmu sedang menunggu sesuatu dan waktu serasa berjalan begitu saja.....
Allah sedang menunggu bersamamu

Ketika kau berfikir bahwa kau sudah mencoba segalanya dan tidak tahu hendak berbuat Apalagi.....
Allah sudah punya jawabannya

Ketika kau merasa sendirian dan teman-temammu terlalu sibuk untuk menelpon.....
Allah selalu berada disampingmu

Ketika segala sesuatu menjadi tidak masuk akal dan kau merasa tertekan.....
Allah akan menenangkanmu

Ketika kau mendambakan cinta sejati yang tak kunjung datang.....
Allah mempunyai cinta dan kasih yang lebih besar dari segalanya dan Dia telah menciptakan Seseorang akan menjadi pasangan hidupmu kelak

Ketika kau merasa mencintai seseorang namun kau tau cintamu tak terbalas.....
Allah tahu apa yang ada didepanmu dan Dia sedang mempersiapkan segala yang terbaik Untuk mu

Ketika segala sesuatu berjalan lancar dan kau ingin merasa mengucapkan syukur.....
Allah akan memberkahimu

Ketika kau memiliki tujuan untuk dipenuhi dan mimpi untuk digenapi.....
Allah sudah membuka matamu dan memanggilmu dengan namamu

Allah SWT Maha Mengetahui

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL..... i

LEMBAR PERSETUJUAN..... ii

LEMBAR PENGESAHAN..... iii

KATA PENGANTAR..... iv

ABSTRAK..... vi

MOTTO..... vii

DAFTAR ISI..... viii

DAFTAR TABEL..... xi

DAFTAR BAGAN..... xiii

DAFTAR LAMPIRAN..... xiv

BAB I : PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah 1

1.2. Perumusan Masalah 6

1.3. Tujuan Penelitian 6

1.4. Manfaat Penelitian 6

1.5. Sistematika Penelitian 7

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

2.1.Landasan Teori 9

2.1.1. Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah 9

2.1.2. Sumber-sumber Penerimaan Daerah 12

2.1.3. Pajak..... 15

2.1.3.1. Definisi Pajak 15

2.1.3.2. Fungsi Pajak 16

2.1.3.3. Penggolongan Pajak 17

2.1.3.4. Asas-asas Pemungutan Pajak 18

2.1.3.5. Sistem Pemungutan Pajak 19

2.1.3.6. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Keberhasilan Pemungutan Pajak 20

2.1.4. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) 22

2.1.4.1. Dasar Hukum 22

2.1.4.2. Asas PBB 23

2.1.4.3. Pengertian PBB 23

2.1.4.4. Objek Pajak 24

2.1.4.5. Subjek Pajak 26

2.1.4.6. Tarif Pajak 27

2.1.4.7. Dasar Pengenaan Pajak 28

2.1.4.8. Dasar Perhitungan Pajak 29

2.1.4.9. Besarnya Pajak yang Terutang 30

2.1.4.10. Tahun Pajak 31

2.1.4.11. Saat yang Menentukan Pajak Terutang 32

2.1.4.12. Tempat yang Menentukan Pajak Terutang 32

2.1.4.13. Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) 32

2.1.4.14. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) 33

2.1.4.15. Surat Ketetapan Pajak (SKP) 33

2.1.4.16. Pengukuran Potensi PBB 34

2.14.17. Sistem Pendataan dan Pemeliharaan Data PBB..... 35

2.14.18. Perekaman Data..... 37

2.14.19. Pengawasan Kualitas Data..... 37

2.14.20. Struktur / Bagan Umum SISMIOP..... 39

2.2. Hasil Penelitian Sebelumnya 40

BAB III : METODE PENELITIAN

3.1. Pendekatan Penelitian 41

3.2. Definisi Operasional 42

3.3. Jenis dan Sumber Data 42

3.4. Prosedur Pengumpulan Data 43

3.5. Teknik Analisis 43

BAB IV : HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1. Gambaran Umum Objek Penelitian..... 45

4.1.1. Letak dan Luas Wilayah Propinsi Jatim..... 45

4.1.2. Keadaan Geografis Kabupaten Bojonegoro..... 47

4.1.3. Pertumbuhan Ekonomi Kabupaten Bojonegoro..... 49

4.2. Deskripsi Hasil Penelitian..... 51

4.2.1. Pendataan dan Pendaftaran Objek Pajak..... 52

4.2.2. Pendataan wajib pajak..... 55

4.2.3. Penerbitan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dan Surat Ketetapan Pajak (SKP)..... 61

4.2.4. Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan 64

4.2.5. Pengajuan Keberatan, Pengurangan dan Banding..... 69

4.2.6. Sanksi Administrasi dan Sanksi Pidana..... 72

4.2.7. Pembagian Hasil Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan..... 74

4.3. Analisis Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Bojonegoro..... 76

4.3.1. Implementasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan..... 76

4.3.2. Hambatan dalam Pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan..... 82

4.3.3. Upaya-upaya untuk Meningkatkan Penerimaan PBB..... 83

BAB V : SIMPULAN DAN SARAN..... 86

5.1. Simpulan..... 86

5.2. Saran..... 88

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR TABEL

Halaman

TABEL 1.1	PROPORSI PEMBAGIAN DANA PERIMBANGAN BERDASARKAN UU NO 33 TAHUN 2004	1
TABEL 1.2	PDRB ATAS HARGA KONSTAN MENURUT LAPANGAN USAHA TAHUN 1999-2003	2
TABEL 1.3	JUMLAH PENDUDUK KABUPATEN BOJONEGORO MENURUT JENIS PEKERJAAN TAHUN 1999-2003	3
TABEL 1.4	PENERIMAAN PBB KABUPATEN BOJONEGORO TAHUN 1999-2003	4
TABEL 4.1	KOMPOSISI PENGGUNAAN TANAH KABUPATEN BOJONEGORO TAHUN 2003	48
TABEL 4.2	LUAS WILAYAH KECAMATAN DAN JUMLAH DESA KABUPATEN BOJONEGORO TAHUN 2003	48
TABEL 4.3	LUAS TANAH MENURUT PENGGUNAANNYA TAHUN 2001-2003	49
TABEL 4.4	LUAS TANAMAN SAWAH MENURUT PENGAIRAN DAN FREKUENSI PENANAMAN PADI TAHUN 2003	50
TABEL 4.5	LUAS AREAL TANAMAN PERKEBUNAN 2001-2003	50
TABEL 4.6	LUAS OBJEK PBB KABUPATEN BOJONEGORO TAHUN 2001-2003	54
TABEL 4.7	LUAS OBJEK PBB DAN KETETAPAN PBB KABUPATEN BOJONEGORO TAHUN 2001-2003	54
TABEL 4.8	DATA PELAKSANAAN PEMBAYARAN SPPT TAHUNAN ATAS WAJIB PAJAK DI KPP BOJONEGORO	56
TABEL 4.9	DATA PELAKSANAAN PELAPORAN SPPT TAHUNAN DI KPP BOJONEGORO	56
TABEL 4.10	LAPORAN PENGAJUAN KEBERATAN, URAIAN BANDING DAN PENGURANGAN PBB KABUPATEN BOJONEGORO TAHUN ANGGARAN TAHUN 1999 / 2000 - 2003 / 2004	72
TABEL 4.11	RENCANA PENERIMAAN PBB KAB. BOJONEGORO	77

TABEL 4.12 REALISASI PENERIMAAN PBB KAB. BOJONEGORO.....78

TABEL 4.13 JUMLAH OBJEK PBB DAN KETETAPAN PBB..... 78

DAFTAR BAGAN

Halaman

BAGAN 2.1 STRUKTUR / BAGAN UMUM SISMIOP.....38

BAGAN 4.1 SISTEM PENGENAAN PBB..... 63

BAGAN 4.2 MEKANISME PEMBAYARAN PBB (BILA WAJIB PAJAK MENGEMBALIKAN SPOP KE DIRJEN PAJAK).....66

BAGAN 4.3 MEKANISME PEMBAYARAN PBB (BILA WAJIB PAJAK TIDAK MENGEMBALIKAN SPOP).....67

BAGAN 4.4 MEKANISME PEMBAYARAN PBB (BILA WAJIB PAJAK MENGEMBALIKAN SPOP TETAPI TIDAK SESUAI DENGAN KEADAAN SEBENARNYA)..... 68

BAGAN 4.5 PROSEDUR PENGAJUAN KEBERATAN DAN BANDING PBB..... 71

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN 1	:	PETA KABUPATEN BOJONEGORO
LAMPIRAN 2	:	NILAI JUAL KENA PAJAK DAN BESARNYA PAJAK TERHUTANG ATAS BUMI
LAMPIRAN 3	:	KLASIFIKASI NILAI JUAL KENA PAJAK DAN BESARNYA PAJAK TERHITUNG ATAS BANGUNAN
LAMPIRAN 4	:	SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK (SPPT)
LAMPIRAN 5	:	CONTOH SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERHUTANG (SPPT)
LAMPIRAN 6	:	CONTOH SURAT TANDA TERIMA SETORAN (STTS)

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG MASALAH

Salah satu kunci dari peningkatan penerimaan dalam negeri adalah dengan mengupayakan peningkatan penerimaan pajak yang sampai saat ini belum dilakukan secara maksimal, mengingat pajak merupakan sumber penerimaan utama dalam APBN. Dalam hubungan ini langkah mendasar yang ditempuh oleh pemerintah ialah pembaharuan system perpajakan nasional (*tax reform)* yang dimulai pada tahun 1984, dengan maksud untuk meningkatkan penerimaan dalam negeri.

Pembaharuan sistem perpajakan nasional salah satunya melahirkan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak pusat yang hasil perolehannya diserahkan kepada daerah, dengan pembagian 90 : 10 yaitu 90 persen hasil perolehan akan dikembalikan kepada daerah dan 10 persen diserahkan pada pemerintah pusat. Hal ini bisa dilihat dalam table 1.1

TABEL 1.1
PRPORSI PEMBAGIAN DANA PERIMBANGAN
BERDASARKAN UU No.33 TAHUN 2004
(Dalam Persen)

No	Jenis Penerimaan	Pusat	Daerah
1	PBB	10	90
2	BPHTB	20	80
3	Sumber Daya Alam sector-sektor kehutanan, pertambangan umum dan perikanan	20	80
4	SDA sector pertambangan dan minyak	84,5	15,5
5	SDA sector pertambangan gas alam	69,5	30,5
6	SDA sector pertambangan panas bumi	20	80

Sumber : UU No.33 Tahun 2004

Kabupaten Bojonegoro sebagai salah satu daerah di Jawa Timur telah mampu mencapai keberhasilan dalam pembangunannya. Dari Tabel 1.2 diatas dinyatakan bahwa pada tahun 2001 *Produk Domestik Regional Bruto (PDRB)* menurut harga konstan 2000 sebesar 1.035 milyar rupiah meningkat menjadi 1.100,1 milyar rupiah pada tahun 2003. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa tingkat perkembangan daerah di Kabupaten Bojonegoro relative cepat, dimana dampak dari kondisi tersebut adalah adanya peningkatan potensi sumber-sumber keuangan daerah yang dapat digali, terutama apabila dikaitkan dengan perubahan klasifikasi objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Dilihat dari perkembangan jumlah penduduk menurut jenis pekerjaan di Kabupaten Bojonegoro secara keseluruhan mengalami peningkatan. Dari hasil penelitian Pemerintah daerah tercatat jumlah penduduk yang bekerja sebagai pegawai negeri sipil, buruh pabrik, penjahit, petani, pedagnag dna pegawai swasta pada tahun 1999 sebesar 53.061 orang menjadi 128.955 orang pada tahun 2003. sebagai rinciannya lihat table 1.3 berikut ini :

TABEL 1.3
JUMLAH PENDUDUK KABUPATEN BOJONEGORO
MENURUT JENIS PEKERJAAN TAHUN 1999-2003
(Dalam jiwa)

No	Jenis pekerjaan	1999	2000	2001	2002	2003
1	Pegawai Negeri (PNS)	41.394	52.450	52.450	75.450	102.147
2	Buruh Pabrik	3.856	4.500	6.067	7.500	10.760
3	Penjahit	189	223	256	279	306
4	Petani	2.968	3.750	3.780	3.840	3.920
5	Pedagang	4.410	5.113	7.560	8.901	10.432
6	Pegawai Swasta	244	479	556	1.078	1.390
	Jumlah	53.061	66.515	70.669	97.048	128.955

Sumber : BPS Kab. Bojonegoro, 2003

Peningkatan jumlah penduduk yang bekerja yang diikuti meningkatnya PDRB tersebut memberikan indikasi secara umum adanya peningkatan pendapatan keluarga sehingga dipastikan adanya kemampuan membayar pajak dari masyarakat, mengingat bahwa Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak langsung serta potensi jumlah obyek pajak yang dapat digali.

Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kabupaten Bojonegoro menjadi bagian terbesar dalam penerimaan daerah dibandingkan sektor pajak lainnya sehingga dari penerimaan PBB yang ada saat ini masih bisa ditingkatkan lagi karena perkembangan daerah dengan adanya otonomi daerah. Sehingga walaupun penerimaan PBB terbesar namun masih banyak kendala dalam peningkatan Pajak Bumi dan Bangunan..

Perkembangan dari penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Bojonegoro dapat dilihat dari tabel berikut :

TABEL 1.4
PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
KABUPATEN BOJONEGORO
TAHUN 1999-2003
(dalam ribuan rupiah)

Tahun Anggaran	Target (rupiah)	Realisasi (rupiah)	Persentase (%)
1999/2000	24.082.940	32.054.306	127,8
2000/2001	25.492.759	33.003.500	134,75
2001/2002	41.025.817	43.418.014	105,83
2002/2003	53.608.537	46.923.320	87,53
2003/2004	71.240.950	57.621.707	80,88

Sumber : Seksi penerimaan KP PBB, Bojonegoro

Berdasarkan data dari tabel 1.4 selama periode tahun yang telah ditetapkan selalu dapat terpenuhi meskipun tingkat pencapaiannya *variatif* anggaran

1999/2000 sampai dengan tahun 2001 / 2002, target dan realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan terus meningkat setiap tahunnya.

Pada tahun anggaran 2002/2003 pencapaian penerimaan pajak Bumi dan Bangunan mengalami penurunan dari 105,83% menjadi 87,53%. Terjadinya penurunan yang cukup besar karena penetapan target yang cukup tinggi pada tahun anggaran 2002/2003 yaitu sebesar Rp. 53.608.537.000 membuat penerimaan pajaknya tidak bisa memenuhi target yang sudah ditetapkan walaupun jumlah penerimaannya lebih besar dari tahun sebelumnya. Secara keseluruhan penerimaan PBB dari tahun anggaran 1999/2000–2002/2003 mengalami peningkatan walaupun persentase dari target menunjukkan peningkatan.

Hal yang menarik dari temuan diatas bila dikaitkan dengan kenyataan bahwa penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Bojonegoro belum sepenuhnya optimal adalah menunjukkan masih kurangnya perencanaan pemerintah dalam menetapkan target penerimaan pajak Bumi dan Bangunan. Sehingga pelaksanaan pajak Bumi dan Bangunan pada tahun 1999/2000 sampai 2001/2002 target selalu terpenuhi tapi karena adanya peningkatan target dari tahun 2001/2002 yang sebesar Rp. 41.025.817.000 dan pada tahun 2002/2003 targetnya sebesar Rp. 53.608.537.000 membuat realisasi PBB tidak bisa memenuhi target walaupun dalam realisasinya selalu meningkat dari tahun ke tahun.

Dari kenyataan diatas perlu dilakukan penyempurnaan terhadap rumusan target penerimaan dengan memperhatikan ketetapan / pokok PBB, potensi PBB, kondisi perekonomian masyarakat, tahapan perencanaan faktor kemampuan aparatur pelaksana, sarana dan prasarana penunjang lain.

1.2 PERUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang masalah seperti telah diuraikan sebelumnya, maka perumusan masalah yang diajukan adalah :

1. Seberapa besar tingkat kepatuhan para wajib pajak di Kabupaten Bojonegoro dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan ?
2. Bagaimana upaya pemerintah daerah untuk meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kabupaten Bojonegoro ?

1.3 TUJUAN PENELITIAN

Berdasarkan latar belakang masalah dan perumusan masalah maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah

1. Untuk mengidentifikasi tingkat kepatuhan masyarakat sebagai wajib pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kabupaten Bojonegoro.
2. Untuk mengetahui upaya pemerintah daerah yang dilakukan untuk meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

1.4 MANFAAT PENELITIAN

Manfaat penelitian yang diharapkan dari penelitian ini adalah :

1. Sebagai sumbangan pemikiran kepada Pemerintah Daerah dalam menyusun kebijaksanaan/ menyempurnakan kebijaksanaan di bidang keuangan daerah Kabupaten Bojonegoro,
2. Meningkatkan sumber-sumber penerimaan daerah Kabupaten Bojonegoro untuk menunjang kemandirian daerah dalam membiayai pembangunan serta memperkuat tingkat otonomi daerah,

3. Sebagai bahan pertimbangan bagi KP PBB terutama dalam menentukan jumlah obyek pajak berdasarkan potensi yang sebenarnya.

1.5. SISTEMATIKA PENULISAN

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini berisi penjelasan tentang latar belakang masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika skripsi.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini diuraikan beberapa teori yang berkaitan dengan pokok permasalahan, antara lain : penyelenggaraan pemerintah daerah, pengertian pajak secara umum, penggolongan pajak, dan Pajak Bumi dan Bangunan kemudian dilanjutkan dengan penelitian sebelumnya.

BAB III : METODE PENELITIAN

Dalam bab ini berisi tentang pendekatan penelitian dimana yang dipakai dalam skripsi ini adalah pendekatan kualitatif yaitu deskriptif dengan menggambarkan bagaimana pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Bojonegoro yang berisi pendekatan penelitian, definisi operasional, jenis dan sumber data, prosedur pengumpulan data, dan teknik analisis.

BAB IV : HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini diuraikan gambaran umum, deskripsi hasil penelitian serta pembahasan tentang keadaan Bojonegoro dari segala aspek kehidupan baik itu : geografis, penduduk, pertumbuhan ekonomi, pendidikan serta bagaimana untuk mengetahui tingkat kepatuhan

para wajib pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Bojonegoro yang ada dan upaya untuk mengatasinya.

BAB V : SIMPULAN DAN SARAN

Dalam bab ini berisi simpulan dari penulis dan saran yang diperlukan untuk menunjang manfaat dan pentingnya penulisan skripsi ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 LANDASAN TEORI

2.1.1 Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah

Dengan ditetapkannya UU No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah dan UU No. 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah telah terjadi perubahan mendasar mengenai pengaturan hubungan Pusat dan Daerah, khususnya di bidang administrasi pemerintahan maupun dalam hubungan keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah, yang dikenal sebagai otonomi daerah. Dalam era otonomi daerah sekarang ini, daerah diberikan kewenangan yang lebih besar untuk mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri. Tujuannya antara lain adalah untuk lebih mendekatkan pelayanan pemerintah kepada masyarakat, memudahkan masyarakat untuk memantau dan mengontrol penggunaan dana yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD), selain untuk menciptakan persaingan yang sehat antar daerah dan mendorong timbulnya inovasi. Sejalan dengan kewenangan tersebut, Pemerintah Daerah diharapkan lebih mampu menggali sumber-sumber keuangan khususnya untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan pemerintahan dan pembangunan di daerahnya melalui Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Dalam rangka meningkatkan kemampuan keuangan daerah agar dapat melaksanakan otonomi, Pemerintah melakukan berbagai kebijakan perpajakan daerah, diantaranya dengan menetapkan UU No. 34 Tahun 2000 tentang

perubahan atas UU No. 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Pemberian kewenangan dalam pengenaan pajak dan retribusi daerah, diharapkan dapat lebih mendorong Pemerintah Daerah terus berupaya untuk mengoptimalkan PAD, khususnya yang berasal dari pajak daerah dan retribusi daerah.

Menurut Teresa Ter-Minassian (1997), beberapa kriteria dan pertimbangan yang diperlukan dalam pemberian kewenangan perpajakan kepada tingkat Pemerintahan Pusat, Propinsi dan Kabupaten/Kota, yaitu :

1. Pajak yang dimaksudkan untuk tujuan stabilisasi ekonomi dan tujuan distribusi pendapatan tetap menjadi tanggung jawab Pemerintah Pusat.
2. Basis pajak yang diserahkan kepada daerah seharusnya tidak terlalu "*mobile*". Pajak daerah yang sangat "*mobile*" akan mendorong pembayar pajak merelokasi usahanya dari daerah yang beban pajaknya tinggi ke daerah yang beban pajaknya rendah dan sebaliknya.
3. Basis pajak yang distribusinya sangat timpang antar daerah, seharusnya diserahkan kepada Pemerintah Pusat.
4. Pajak daerah seharusnya "visible", dalam arti bahwa pajak seharusnya jelas bagi pembayar pajak daerah, objek dan subjek pajak dan besarnya pajak terutang dapat dengan mudah dihitung sehingga dapat mendorong akuntabilitas daerah.
5. Pajak daerah seharusnya tidak dapat dibebankan kepada penduduk daerah lain, karena akan memperlemah hubungan antar pembayar pajak dengan pelayanan yang diterima (pajak adalah fungsi dari pelayanan).

6. Pajak daerah seharusnya dapat menjadi sumber penerimaan yang memadai untuk menghindari ketimpangan fiskal vertikal yang besar. Hasil penerimaan, idealnya, harus elastis sepanjang waktu dan seharusnya tidak terlalu berfluktuasi.
7. Pajak yang diserahkan kepada daerah seharusnya relatif mudah diadministrasikan.
8. Pajak dan retribusi berdasarkan prinsip manfaat dapat digunakan secukupnya pada semua tingkat pemerintahan, namun penyerahan kewenangan pemungutannya kepada daerah akan tepat sepanjang manfaatnya.

Secara teoritis, hubungan antara pusat dan daerah dikembangkan atas tiga prinsip pokok, yaitu :

1. Desentralisasi, yang berarti penyerahan wewenang pemerintahan oleh Pemerintah Pusat kepada Daerah Otonom.
2. Dekonsentrasi, yang berarti pelimpahan wewenang dari pemerintah kepada Gubernur sebagai wakil pemerintah dan/atau perangkat pusat di daerah.
3. Tugas pembantuan (*medewind*), yang berarti penugasan dari pemerintah pusat kepada daerah dan desa serta dari daerah ke desa untuk melaksanakan tugas tertentu yang disertai pembiayaan, sarana dan prasarana serta sumberdaya manusia dengan kewajiban melaporkan pelaksanaannya dan mempertanggungjawabkannya kepada yang menugaskan.

Prinsip desentralisasi melahirkan kewenangan atributif, sedangkan kewenangan yang bersumber dari prinsip dekonsentrasi disebut kewenangan delegasi, serta kewenangan yang bersumber dari prinsip tugas pembantuan (*medewind*) akan melahirkan wewenang yang bersifat mandat.

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Otonomi Daerah menggariskan bahwa prinsip desentralisasi merupakan dasar alokasi kewenangan antara Pemerintah Pusat dengan daerah, sedangkan prinsip dekonsentrasi merupakan dasar alokasi kewenangan antara Pusat dan Propinsi. Perubahan ini membawa konsekuensi terhadap pengaturan kewenangan dibidang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Selama ini kewenangan di bidang perpajakan bumi dan bangunan masuk dalam jenis kewenangan yang dialokasikan berdasarkan prinsip dekonsentrasi dan *medewind*.

Atas dasar prinsip-prinsip tersebut, maka kewenangan daerah mencakup kewenangan dalam seluruh bidang pemerintahan, kecuali kewenangan dalam bidang politik luar negeri, pertahanan dan keamanan, peradilan, moneter, dan fiskal, agama serta kewenangan bidang lain.

UU No. 33 Tahun 2004, tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah, mengaitkan prinsip desentralisasi, dekonsentrasi dan tugas pembantuan dengan penyediaan sumber-sumber pembiayaan untuk mendukung penyelenggaraan otonomi daerah, dimana ada pembagian kewenangan, tugas dan tanggungjawab yang jelas antar tingkat pemerintah.

2.1.2. Sumber-sumber Penerimaan Daerah

Undang-undang No 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keungan antara Pemerintah Pusat dan Daerah pasal 6 menyebutkan bahwa sumber-sumber pembiayaan untuk mendukung penyelenggaraan otonomi daerah meliputi :

1. Pendapatan asli daerah, meliputi :
   a. Pajak daerah
   b. Retribusi daerah

c. Hasil perusahaan milik daerah dan hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan

d. Lain-lain pendapatan asli daerah yang sah, meliputi :

1) Hasil penjualan kekayaan daerah yang tidak dipisahkan

2) Jasa giro

3) Pendapatan bunga

4) Keuntungan selisih nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing

5) Komisi, potongan, ataupun bentuk lain sebagai akibat dari penjualan dan/atau pengadaan barang dan/atau jasa oleh daerah

2. Dana perimbangan, meliputi :

a. Bagian daerah dari penerimaan PBB

b. Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dan penerimaan dari sumberdaya alam

c. Dana Alokasi Umum

d. Dana Alokasi Khusus

3. Pinjaman daerah

4. Lain-lain penerimaan yang sah

Pajak dan retribusi daerah merupakan sumber pendapatan daerah yang penting untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan daerah. Dalam UU No. 34 Tahun 2000 dan PP pendukungnya, yaitu PP No. 65 Tahun 2001 tentang Pajak Daerah dan PP No. 66 Tahun 2001 tentang Retribusi Daerah menjelaskan perbedaan antara jenis pajak daerah yang dipungut oleh propinsi dan jenis pajak yang dipungut oleh Kabupaten/Kota. Pajak Propinsi ditetapkan sebanyak 4 (empat) jenis pajak, yaitu :

1. Pajak Kendaraan Bermotor dan Kendaraan di Atas Air
2. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor dan Kendaraan di Atas Air
3. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor
4. Pajak Pengambilan dan Pemanfaatan Air Bawah Tanah dan Air Permukaan

Sementara itu, Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota diberi kewenangan untuk memungut 7 (tujuh) jenis pajak, yaitu :

1. Pajak Hotel
2. Pajak Restoran
3. Pajak Hiburan
4. Pajak Reklame
5. Pajak Penerangan Jalan
6. Pajak Pengambilan Bahan Galian Golongan C
7. Pajak Parkir

Jenis pajak Kabupaten/Kota tidak bersifat limitatif, artinya Kabupaten/Kota diberi peluang untuk menggali potensi sumber-sumber keuangannya selain yang ditetapkan secara eksplisit dalam UU No. 34 Tahun 2000, dengan menetapkan sendiri jenis pajak yang bersifat spesifik dengan memperhatikan kriteria yang ditetapkan dalam UU tersebut. Kriteria dimaksud adalah :

a. Bersifat pajak dan bukan retribusi.
b. Obyek pajak terletak atau terdapat di wilayah Daerah Kabupaten/Kota yang bersangkutan dan mempunyai mobilitas yang cukup rendah serta hanya melayani masyarakat di wilayah Daerah Kabupaten/Kota yang bersangkutan.

c. Objek dan dasar pengenaan Pajak tidak bertentangan dengan kepentingan umum dan objek pajak bukan merupakan objek Pajak Propinsi dan/atau objek Pajak Pusat.

d. Potensinya memadai dan tidak berdampak negatif bagi ekonomi, memperhatikan aspek keadilan, kemampuan masyarakat dan menjaga kelestarian lingkungan.

2.1.3 Pajak

2.1.3.1. Definisi Pajak

Terdapat beberapa definisi pajak, diantaranya :

1. Menurut Prof Dr.P.J.A.Adriani, yang telah diterjemahkan oleh R. Santoso Brotodiharjo, SH dalam buku "Pengantar Ilmu Hukum Pajak" (1991:2), pajak adalah :

   Iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan, dengan tidak mendapat prestasi-kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas negara yang menyelenggarakan pemerintahan.

2. Menurut Mr.Dr.N.J.Feidmann dalam buku *De Over heidsmiddelen Van Indonesia* (terjemahan), pajak adalah :

   Prestasi yang dipaksakan sepihak oleh dan terutang kepada pengusaha (menurut norma-norma yang ditetapkannya secara umum), tanpa adanya kontra prestasi, dan semata-mata digunakan untuk menutup proyek-proyek umum.

3. Menurut Prof Dr. Rachmat Soemitro, SH dalam bukunya "Dasar-dasar Hukum Pajak dan Pajak Pendapatan (1990:5), pajak adalah :

   Iuran kapada kas negara berdasarkan Undang-undang (yang dapat dipaksakan dengan tidak mendapat jasa timbal (kontra prestasi) yang langsung dapat ditujukan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

   Dari pengertian-pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa ciri-ciri yang melekat pada pengertian pajak adalah :

   1. Pajak dipungut berdasarkan Undang-undang serta aturan pelaksanannya yang sifatnya dapat dipaksakan.
   2. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontra prestasi individual oleh pemerintah.
   3. Pajak dipungut oleh negara baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah.
   4. Pajak diperuntukkan bagi pengeluaran-pengeluaran pemerintah, yang bila dari pemasukannya masih terdapat surplus, dipergunakan untuk membiayai *public investment.*
   5. Pajak dapat pula mempunyai tujuan selain budgeter, yaitu mengatur

2.1.3.2. Fungsi Pajak

Fungsi pajak ada dua yaitu :

1. Fungsi penerimaan (*budgeter*)

   Pajak berfungsi sebagai sumber dana yang diperuntukkan bagi pembiayaan pengeluaran-pengeluaran pemerintah. Contoh : dimasukkannya pajak dalam APBN sebagai penerimaan dalam negeri.

2. Fungsi mengatur (*regulered)*

Pajak berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan di bidang sosial dan ekonomi. Sebagai contoh yaitu dikenakannya pajak yang lebih tinggi terhadap minuman keras sehingga konsumsi minuman keras dapat ditekan. Demikian pula terhadap barang mewah.

2.1.3.3. Penggolongan Pajak

Pajak dapat dikelompokkan dalam kelompok :

1. Menurut golongan
   a. Pajak langsung, adalah pajak yang pembebanannya tidak dapat dilimpahkan ke pihak lain, tetapi harus menjadi beban langsung wajib pajak yang bersangkutan. Sebagai contoh Pajak Penghasilan
   b. Pajak tidak langsung, adalah pajak yang pembebanannya dapat dilimpahkan ke pihak lain. Sebagai contoh Pajak Pertambahan Nilai
2. Menurut sifat

Pembagian pajak menurut sifat, maksudnya pembedaan dan pembagiannya berdasarkan pada ciri dan prinsip :

   a. Pajak subjektif, adalah pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subjeknya yang selanjutnya dicari syarat objektifnya, dalam arti memperhatikan keadaan dari wajib pajak. Contoh : Pajak Penghasilan
   b. Pajak objektif, adalah pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada objeknya, tanpa memperhatikan keadaan dari wajib pajak. Contoh : Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak atas Barang Mewah.

3. Menurut pemungutan

   a. Pajak pusat, adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara. Contoh : Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah, Pajak Bumi dan Bangunan, dan Bea Materai

   b. Pajak daerah, adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah. Contoh : Pajak Reklame dan Pajak Hiburan.

2.1.3.4. Asas-asas Pemungutan Pajak

Asas-asas pemungutan pajak sebagaimana dikemukakan oleh Adam Smith dalam buku "*An Inquiri into the Nature and cause of the Wealth of Nations*" mengatakan bahwa pemungutan pajak hendaknya berdasarkan pada :

1. *Equality*

   Pemungutan pajak harus bersifat adil dan merata, yaitu dikenakan pada orang pribadi yang harus sebanding dengan kemampuan membayar pajak *(ability to pay)* dan sesuai dengan manfaat yang diterima. Adil dimaksudkan bahwa setiap wajib pajak menyumbangkan uang untuk pengeluaran pemerintah sebanding dengan kepentingannya dan manfaat yang diminta.

2. *Certainty*

   Penetapan pajak itu tidak ditentukan sewenang-wenang. Oleh karena itu wajib pajak harus mengetahui secara jelas dan pasti pajak yang terutang, kapan harus dibayar, serta batas waktu pembayaran.

3. *Convenience*

Kapan wajib pajak itu harus membayar pajak sebaiknya sesuai dengan saat-saat yang tidakmenyulitkan wajib pajak, sebagai contoh pada saat wajib pajak memperoleh penghasilan. Sistem pemungutan ini disebut *pay as you earn.*

4. *Economy*

Secara ekonomi biaya pemungutan dan biaya pemenuhan kewajiban pajak bagi wajib pajak diharapkan seminimum mungkin, demikian pula beban yang dipikul wajib pajak

2.1.3.5. Sistem Pemungutan Pajak

Sistem pemungutan pajak dapat dibagi menjadi :

a. *Official Assessment System*

Sistem ini merupakan sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pemerintah (*fiscus*) untuk menentukan besarnya pajak terutang. Ciri-ciri *Official Assessment System* :

1. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang pada para *fiscus*
2. Wajib pajak bersifat pasif
3. Utang pajak timbul setelah dikeluarkan surat ketetapan pajak oleh *fiscus*

b. *Self Assessment System*

Sistem ini merupakan sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang, kepercayaan, tanggung jawab kepada wajib pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang harus dibayar.

c. *Witholding System*

Sistem ini merupakan sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga untuk memotong atau memungut besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak.

2.1.3.6. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Keberhasilan Pemungutan Pajak

Tiap negara menghadapi masalah yang berbeda didalam melakukan pemungutan pajak, demikian pula tingkat keberhasilannya. Salah satu ukuran yang dapat digunakan untuk menilai tingkat keberhasilan pemungutan pajak adalah *Tax Ratio*, yaitu rasio antara penerimaan pajak terhadap GNP. *Tax Ratio* ini pada umumnya berbeda antara satu negara dengan negara lainnya, antara satu daerah dengan daerah lainnya. Tubagus Chairul Amachi Zandjani (1992:32) menyatakan bahwa ada beberapa faktor penting yang menyebabkan kondisi tersebut antara lain :

a. Perbedaan Pendapatan per Kapita

Adanya perbedaan pendapatan perkapita ini menyebabkan perbedaan *tax ratio* antara satu negara atau daerah dengan negara atau daerah lainnya. Pada negara atau daerah yang mempunyai pendapatan perkapita lebih tinggi dari negara atau daerah lain, biasanya *tax ratio*-nya lebih tinggi dibandingkan dengan negara atau daerah yang pendapatan perkapitanya rendah.

b. Perbedaan Tingkat Keterbukaan Sistem Ekonomi

Tingkat keterbukaan sistem ekonomi yang diukur dengan rasio impor dan ekspor mempunyai korelasi positif dengan penerimaan pajak. Hal ini terbukti bahwa pada negara-negara yang mempunyai rasio impor dan ekspornya tertinggi, ternyata rasio penerimaan pajaknya juga tertinggi.

c. Perbedaan Tingkat Moneterisasi

Semakin tinggi moneterisasi, semakin mudah pula pemungutan pajaknya. Di daerah-daerah dimana peranan sektor agraris terhadap Pendapatan Domestik Regional Bruto (PDRB) lebih besar dibandingkan dengan sektor lainnya, biasanya ditandai dengan rendahnya tingkat moneterisasi. Hal ini menyulitkan untuk dilakukan pemungutan pajak, baik pajak langsung maupun pajak tidak langsung.

d. Pebedaan dalam Kapasitas Admininstrasi

Kapasitas administrasi yang dimaksud mencakup baik administrasi perpajakan maupun kapasitas administrasi pemerintah misalnya *interchecking* antar inspeksi pajak, kemampuan dan disiplin serta mental aparat. Disamping itu mutu pelayanan atau jasa administrasi negara pada umumnya dan perpajakan khususnya akan sangat mempengaruhi kepatuhan dan kesadaran masyarakat dalam membayar pajak. Wujud dari semakin baiknya mutu pelayanan atau jasa administrasi adalah kemudahan birokrasi, baik untuk pengurusan sertifikat tanah, pengurusan pajak, restitusi pajak, permohonan bebas pemotongan serta untuk keperluan lainnya.

e. Perangkat Peraturan Perpajakan dan Peraturan Pelaksanaan

Undang-undang beserta peraturan pelaksanaannya harus selalu disesuaikan dengan keadaan masyarakat serta dapat digunakan untuk menggali potensi pajak yang ada. Oleh karena itu sifatnya harus fleksibel dan dinamis.

f. Masyarakat, Khususnya Wajib Pajak dan Keadaan Lingkungannya

Faktor ini sangat luas cakupannya, demikian pula pengaruhnya terhadap keberhasilan pemungutan pajak. Antara lain termasuk :

a. Wajib pajak, baik jumlah, kemampuan ekonomi, tingkat pendidikan, serta kepatuhan dan kesadarannya dalam perpajakan.
b. Lingkungan mencakup hal-hal yang telah diutarakan dimuka

Jika dilihat dari perilaku wajib pajak, ada beberapa faktor yang mempengaruhi penerimaan pajak, yaitu :

1. Inflasi dan pengangguran pada tahun-tahun terakhir ini yang memperburuk faktor-faktor ekonomi
2. Suatu keyakinan bahwa hukum tidak menjangkau baik teori maupun praktek
3. Suatu persepsi bahwa penghindaran pajak sudah diterima secara umum
4. Ketidakpuasan terhadap prioritas pengeluaran yang dilakukan pemerintah dan tidak efisiennya administrasi pemerintah
5. Sanksi-sanksi dan persepsi bahwa sanksi akan dilaksanakan
6. Kesempatan menghindar
7. Kerumitan Undang-undang
8. Faktor-faktor demografi

2.1.4 Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB)

2.1.4.1 Dasar Hukum

Dasar hukum Pajak Bumi dan Bangunan adalah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana telah disempurnakan menjadi Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994.

2.1.4.2 Asas Pajak Bumi dan Bangunan

Asas Pajak Bumi dan Bangunan adalah :

1. Memberikan kemudahan dan kesederhanaan
2. Adanya kepastian hukum
3. Mudah dimengerti dan adil
4. Menghindari pajak berganda

2.1.4.3 Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan

Yang dimaksud dengan :

a. Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman (termasuk rawa-rawa tambak perairan) serta laut wilayah Republik Indonesia.

b. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau/ perairan untuk tempat tinggal, tempat usaha dan tempat yang diusahakan. Yang termasuk dalam pengertian bangunan adalah :

   1. Jalan lingkungan dalam satu kesatuan dengan komplek bangunan
   2. Jalan tol
   3. Kolam renang
   4. Pagar mewah
   5. Tempat olahraga
   6. Galangan kapal, dermaga
   7. Taman mewah
   8. Tempat penampungan atau kilang minyak, air dan gas, pipa minyak
   9. Fasilitas lain yang memberikan manfaat

Kategorisasi dan klasifikasi tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan. Antara lain tanah dapat dikategorisasikan dalam :

a. Tanah sawah
b. Tanah kebun (yang ditanami dengan berbagai pohon buah, ketela, ubi, singkong, jagung, dan sebagainya yang tidak mendapatkan pengairan secara teratur)
c. Tanah perumahan
d. Tanah pertanian, pekebunan, perhutanan
e. Tanah industri
f. Tanah pertokoan / perkantoran
g. Tanah peternakan
h. Tanah empang

Masing-masing kategori dapat dibagi dalam kelas-kelas, sesuai dengan kemampuan produksi masing-masing.

Bangunan dapat dikategorikan dalam :

a. Bangunan beton, bangunan bertingkat / susun
b. Bangunan terbuat dari batu
c. Bangunan semi permanen, dan sebagainya

2.1.4.4 Objek Pajak

Yang menjadi objek pajak adalah bumi dan/ atau bangunan. Klasifikasi objek pajak diatur oleh Menteri Keuangan. Yang dimaksud dengan klasifikasi bumi dan bangunan adalah pengelompokan bumi dan bangunan menurut nilai

jualnya dan digunakan sebagai pedoman serta untuk memudahkan penghitungan pajak yang terutang.

Dalam menentukan klasifikasi bumi atau tanah, faktor-faktor yang diperhatikan sebagai berikut :

a. Letak
b. Peruntukan
c. Pemanfaatan
d. Kondisi lingkungan

Dalam menentukan klasifikasi bangunan, faktor-faktor yang diperhatikan sebagai berikut :

a. Bahan yang digunakan
b. Rekayasa
c. Letak
d. Kondisi lingkungan

Objek pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan adalah objek pajak yang :

a. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang Ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan
b. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu.
c. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah pengembalaan yang belum dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak

d. Digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsultan berdasarkan azas perlakukan timbal balik
e. Digunakan oleh suatu badan atau perwakilan organisasi Internasional yang ditentukan oleh menteri keuangan

Objek pajak yang digunakan oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan, penentuan penggunaan pajaknya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

2.1.4.5 Subjek Pajak

Yang menjadi subjek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan/ atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/ atau memiliki, menguasai, dan/ atau memperoleh manfaat atas bangunan.

Subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi wajib pajak menurut Undang-undang ini. Dalam hal suatu objek pajak belum jelas diketahui wajib pajaknya, Direktorat Jenderal Pajak dapat menetapkan subjek pajak sebagai wajib pajak. Sebagai contoh :

1. Subjek pajak X memanfaatkan atau menggunakan bumi dan/ atau Bangunan milik Y bukan karena suatu hak berdasarkan Undang-undang atau bukan karena perjanjian, maka X yang memanfaatkan atau menggunakan bumi dan/ atau bangunan ditetapkan sebagai wajib pajak.
2. Suatu objek pajak yang masih dalam sengketa kepemilikan di pengadilan, maka orang atau badan yang memanfaatkan objek pajak tersebut ditetapkan sebagai wajib pajak.
3. Subjek pajak dalam waktu yang lama berada di luar wilayah letak objek pajak, sedang untuk merawat objek pajak tersebut dikuasakan kepada orang atau

badan, maka orang atau badan yang diberi kuasa dapat ditujuk sebagai wajib pajak. Penunjukan sebagai wajib pajak oleh Dirjen pajak bukan merupakan bukti kepemilikan hak.

Subjek pajak yang ditetapkan dapat memberikan keterangan secara tertulis kepada Dirjen Pajak bahwa ia bukan wajib pajak terhadap objek pajak dimaksud.

Bila keterangan yang diajukan oleh wajib pajak disetujui, maka Dirjen Pajak membatalkan penetapan sebagai wajib pajak dalam jangka waktu satu bulan sejak diterimanya surat keterangan dimaksud.

Bila keterangan yang diajukan oleh wajib pajak disetujui, maka Dirjen Pajak mengeluarkan surat keputusan penolakan dengan disertai alasan-alasannya.

Apabila setelah jangka waktu satu bulan sejak tanggal diterimanya keterangan Dirjen Pajak tidak memberikan keputusan, maka keterangan yang diajukan itu dianggap disetujui.

2.1.4.6 Tarif Pajak

Tarif pajak yang umum berlaku dalam perpajakan dapat dibedakan atas :

1. Tarif pajak proporsional

   Yang dimaksud dengan tarif pajak proporsional adalah pajak yang persentase tarifnya tidak berubah. Dengan tarif pajak ini semua objek pajak dikenai tarif dengan persentase yang sama, walau demikian jumlah pajak yang satu dengan yang lain tidak akan sama tergantung dari nilai objek pajaknya. Yang termasuk dalam jenis tarif ini, misalnya Nilai Jual Objek Pajak PBB.

2. Tarif pajak progesif

   Yaitu bentuk tarif dimana dengan semakin besar jumlah yang dikenakan pajak, maka semakin meningkat pula persentase tarif pajaknya. Jadi disini pengenaan tarif tidak sama, disesuaikan dengan besarnya jumlah pajak yang dipungut, misalnya : pajak dalam perseroan, semakin besar keuntungan yang diperoleh, maka makin naik pula persentase tarif pajaknya. Untuk itu biasanya ditentukan batas keuntungan yang dikenakan tarif, tapi tingkatan tarif itu tidak akan keluar dari batas keuntungan yang diperoleh. Dengan demikian pengenaan pajak tidak akan melemahkan usaha perseroan atau mengganggu modal usahanya.

3. Tarif pajak degresif

   Yaitu tarif pajak yang ditentukan oleh besarnya jumlah yang dikenakan pajak, dalam hal ini, makin besar jumlah objek pajaknya makin turun persentase tarif pajaknya.

Tarif pajak yang berlaku unutk Pajak Bumi dan Bangunan dan sesuai dengan pasal 5 Undang-undang Nomor 12 Tahun 1997 adalah tarif pajak proporsional atau tarif tunggal sebesar 0,5% dari nilai jual kena pajak.

2.1.4.7. Dasar Pengenaan Pajak

Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP adaiah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.

Besarnya NJOP ditetapkan setiap tiga tahun oleh Menteri Keuangan, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan daerahnya.

Sedangkan untuk merealisir penerimaan PBB maka diperlukan perencanaan sebagai langkah awal untuk mencapai tujuan. Perencanaan atau rencana penerimaan dalam bentuk target sangat penting di dalam merealisasi penerimaan. Adapun penetapan perkiraan/ target adalah sebagai berikut :

a. Menetapkan angka minimum tertentu atas pemasukan Pajak yang tak tergantung pada perubahan ekonomi yang tak terduga.
b. Untuk menyajikan garis pedoman guna penelitian dan perbandingan pajak
c. Untuk dijadikan dasar ukuran guna penilaian pekerjaan petugas pajak dan unit regional maupun fungsional dan administrasi pajak.

2.1.4.8. Dasar Perhitungan Pajak

Dasar perhitungan pajak adalah Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) yang ditetapkan serendah-rendahnya 20% dan setinggi-tingginya 100% dari NJOP.

Besarnya persentase NJKP ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah dengan memperhatikan kondisi ekonomi nasional. Dalam menetapkan nilai jual, Menteri Keuangan mendengar pertimbangan gubernur serta memperhatikan asas *self assessment*.

Yang dimaksud dengan NJKP (*assesment value*) adalah nilai jual yang dipergunakan sebagai dasar penghitungan pajak, yaitu suatu persentase tertentu dari nilai jual sebenarnya.

Besarnya Nilai Jual Kena Pajak sebagai dasar penghitungan pajak yang terutang, ditetapkan untuk :

1. Objek pajak perkebunan sebesar 40% (empat puluh persen) dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)
2. Objek pajak kehutanan sebesar 40% (empat puluh persen) dari NJOP
3. Objek pajak pertambangan sebesar 20% (dua puluh persen) dari NJOP
4. Objek pajak lainnya :
   c. sebesar 40% dari NJOP apabila NJOPnya Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) atau lebih.
   d. sebesar 20% dari NJOP apabila NJOPnya kurang dari Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah)

2.1.4.9. Besarnya Pajak yang Terutang

Besarnya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dihitung dengan cara mengalikan tarif pajak dengan NJKP.

Sehingga PBB = Tarif Pajak X NJKP

= Tarif Pajak X (%NJKP X (NJOP-NJOPTKP))

Kepada setiap wajib pajak diberikan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP). NJOPTKP ditetapkan setinggi-tingginya Rp 12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) untuk setiap wajib pajak.

Besarnya NJOPTKP untuk setiap daerah kabupaten/kota, ditetapkan oleh Kepala Kanwil Dirjen Pajak atas nama Menteri Keuangan dengan mempertimbangkan pendapat pemerintah daerah setempat.

Contoh penghitungan pajak :

Wajib pajak Andi mempunyai objek berupa :

a. Tanah seluas 800 m^2 dengan nilai jual Rp 300.000/m^2
b. Bangunan seluas 400 m^2 dengan nilai jual Rp 350.000/m^2
c. Taman mewah seluas 200 m^2 dengan nilai jual Rp 50.000/m^2
d. Pagar mewah sepanjang 120 m dan tinggi rata-rata pagar 1,5 m dengan nilai jual Rp175.000/m^2

Persentase NJKP misalnya 20%

Besarnya pajak yang terutang adalah sebagai berikut :

Nilai jual tanah 800 m^2 x Rp 300.000	= Rp 240.000.000,00
Rumah beserta garasi 400 x Rp 350.000	= Rp 140.000.000,00
Taman mewah 200 x Rp 50.000	= Rp 10.000.000,00
Pagar mewah (120 x 1,5) x Rp 175. 000	= Rp 31.500.000,00
NJOP	= Rp 421.500.000,00
NJOPTKP	= Rp 12.000.000,00
NJOPKP	= Rp 409.500.000,00

Sehingga PBB yang terutang adalah sebagai berikut :

PBB = 0,5% X 20% X Rp 409.500.000,00

= Rp 409.500,00

2.1.4.10. Tahun Pajak

Tahun Pajak adalah jangka waktu satu tahun takwim. Jangka waktu satu tahun takwim adalah dari 1 Januari sampai dengan 31 Desember.

2.1.4.11. Saat yang Menentukan Pajak Terutang

Saat yang menentukan pajak yang terutang adalah menurut keadaan objek pajak pada tanggal 1 Januari. Sebagai contoh :

a. Objek pajak pada tanggal 1 Januari 2001 berupa tanah dan bangunan. Pada tanggal 10 Januari 2001 bangunannya terbakar, maka pajak yang terutang tetap berdasarkan keadaan objek pajak pada tanggal 1 Januari 2001, yaitu keadaan sebelum bangunan tersebut terbakar.
b. Objek pajak pada tanggal 1 Januari 2001 berupa sebidang tanah tanpa bangunan diatasnya. Pada tanggal 10 Agustus 2001 dilakukan pendataan, ternyata diatas tanah tersebut telah berdiri suatu bangunan, maka pajak yang terutang untuk tahun 2001 tetap dikenakan pajak berdasarkan keadaan pada tanggal 1 Januari 2001. Sedangkan bangunannya baru akan dikenakan pada tahun 2002.

2.1.4.12. Tempat yang menentukan Pajak Terutang

Tempat pajak yang terutang yaitu :

a. Untuk daerah Jakarta, di wilayah DKI Jakarta
b. Untuk daerah lainnya, di wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II atau Kodya Tingkat II, yang meliputi letak objek pajak

2.1.4.13 Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP)

Dalam rangka pendataan, subjek pajak wajib mendaftarkan objek pajaknya dengan mengisi SPOP. Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) adalah surat yang digunakan oleh wajib pajak untuk melaporkan data objek pajak menurut ketentuan undang-undang.

Wajib pajak akan diberikan SPOP untuk diisi dan dikembalikan kepada Dirjen Pajak. Wajib pajak yang pernah dikenakan Iuran Pembanguan Daerah (IPEDA) tidak wajib mendaftarkan objek pajaknya kecuali kalau ia menerima SPOP, maka dia wajib mengisinya dan mengembalikannya kepada Dirjen Pajak.

SPOP harus diisi dengan jelas, benar, lengkap dan tepat waktu serta ditandatangani dan disampaikan kepada Dirjen Pajak yang wilayah keadaannya meliputi objek pajak selambat-lambatnya 30 hari setelah tanggal diterimanya SPOP oleh subjek pajak.

2.1.4.14. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT)

Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) adalah surat yang digunakan oleh Direktorat Jendral Pajak untuk memberitahukan besarnya pajak terutang kepada wajib pajak. Dirjen pajak menerbitkan SPPT berdasarkan SPOP wajib pajak.

2.1.4.15 Surat Ketetapan Pajak (SKP)

Dirjen Pajak dapat mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak (SKP) dalam hal-hal sebagai berikut :

a. Apabila SPOP tidak disampaikan dan setelah ditegur secara tertulis tidak disampaikan sebagaimana ditentukan dalam Surat Teguran.
b. Apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain, ternyata bahwa jumlah pajak yang terutang (seharusnya) lebih besar dari jumlah pajak yang dihitung berdasarkan SPOP yang disampaikan oleh wajib pajak.

SKP harus dilunasi selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sejak SPPT diterima.

SKP adalah jumlah pokok pajak ditambah dengan denda administrasi 25 % dihitung dari pokok pajak.

Bunga keterlambatan yaitu 2 % per bulan dari pokok pajak atas keterlambatan bayar SPPT.

2.1.4.16. Pengukuran Potensi Pajak Bumi dan Bangunan

Badan Analisa Keuangan Daerah (1998:25) menyatakan bahwa potensi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dapat diukur sekurang-kurangnya dengan 2 (dua) pendekatan, yaitu :

a. Pendekatan fungsi perpajakan

   Potensi suatu pajak dapat diukur melalui pengamatan atas pelaksanaan pemungutan pajak tersebut meliputi pendataan, penilaian, pengenaan dan usaha pemungutan. Efisien atau tidaknya pemungutan PBB dapat dilihat dari kemampuan administrasi perpajakan dalam menggali dan merealisir potensi pajak yang ada, baik dari segi penerimaan PBB, jumlah Wajib Pajak (WP) maupun dari segi objeknya. Sedangkan efektif atau tidaknya pemungutan PBB dapat dilihat dari kemampuan organisasi perpajakan untuk mencapai sasaran yang ditetapkan, dalam hal ini adalah penerimaan pajak yang direncanakan. Secara makro, efektifitas pemungutan PBB dapat dilihat dari *Tax Performance Index* (TPI).

b. Pendekatan Sosial Ekonomi

   Pengukuran potensi PBB dapat dilakukan dengan mengamati hubungan antara perkembangan penerimaan pajak dengan indikator-indikator sosial ekonomi, antara lain pertumbuhan ekonomi daerah dan tingkat pertumbuhan penduduk.

2.1.4.17. Sistem Pendataan dan Pemeliharaan Data PBB

Pendataan objek dan subjek Pajak Bumi dan Bangunan dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan PBB atau pihak lain yang ditunjuk oleh Direktorat Jenderal Pajak, dan selalu diikuti dengan kegiatan penilaian. Pendataan dilakukan dengan menggunakan formulir surat pemberitahuan objek pajak (SPOP) dan dilakukan sekurang-kurangnya untuk satu wilayah administrasi desa / kelurahan dengan menggunakan / memilih salah satu dari empat alternatif sebagai berikut :

a. Pendataan dengan penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP.

   Pendataan dengan alternatif ini hanya dapat dilaksanakan pada daerah / wilayah yang pada umumnya belum / tidak mempunyai peta, merupakan daerah terpencil, atau mempunyai potensi PBB relatif kecil. Pelaksanaannya dilakukanh sebagai berikut :

   1. *Penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP perorangan.*

      Penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP dengan memberikan SPOP langsung kepada subjek pajak atau kuasanya berpedoman peta ada ;

   2. Untuk daerah yang potensi PBB-nya relatif lebih kecil, cakupan wilayah dan objek pajaknya luas, dapat digunakan alternatif pendataan dengan *penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP kolektif.* Dengan alternatif ini, SPOP disebarkan melalui aparat desa/ kelurahan setelah terlebih dahulu membuat sket / peta blok.

b. Pendataan dengan Identifikasi Objek Pajak

   Pendataan dengan alternatif ini dapat dilaksanakan pada daerah / wilayah yang sudah mempunyai peta garis / peta foto dapat menentukan posisi relatif objek pajak tetapi tidak mempunyai data administrasi pembukuan Pajak

Bumi dan Bangunan. Data tersebut merupakan hasil pendataan secara lengkap tiga tahun terakhir

c. Pendataan dengan Verifikasi Data Objek Pajak

Alternatif ini dapat dilaksanakan pada daerah / wilayah yang sudah mempunyai peta garis / peta foto dan sudah mempunyai data administrasi pembukuan Pajak Bumi dan Bangunan hasil pendataan tiga tahun terakhir secara lengkap.

d. Pendataan dengan Pengukuran Bidang Objek Pajak

Alternatif ini dapat dilaksanakan pada daerah / wilayah yang hanya mempunyai sket peta desa / kelurahan (misalnya dari Biro Pusat Statistik atau instansi lain) dan / atau peta garis / peta foto tetapi belum dapat digunakan untuk menentukan posisi relatif objek pajak.

Data SPOP yang diperoleh dari pekerjaan persiapan dan pekerjaan lapangan perlu dilakukan penelitian sebelum dilakukan penyimpanan dan pemeliharaan data di computer. Penelitian ini dimaksudkan agar pengisian SPOP dan formulir tentang data harga jual dapat diisi dengan benar, jelas dan lengkap serta ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Sedangkan penelitian tentang net konsep / peta blok digambar sesuai dengan petunjuk teknis pengukuran dan identifikasi objek pajak bumi dan bangunan. Apabila dalam pengisian / penggambaran tersebut belum memenuhi syarat, maka data masukan tersebut harus dikembalikan kepada petugas yang bersangkutan.

2.1.4.18. Perekaman Data

a) *Perekaman Zona Nilai Tanah (ZNT) dan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB)*

Perekaman ZNT dilakukan dengan memasukkan kode masing-masing ZNT beserta NIR-nya ke dalam komputer.

Perekaman DBKB dilakukan dengan memasukkan harga bahan bangunan dan upah pekerja dari setiap wilayah Daerah Kabupaten / Kota ke dalam komputer.

Perekaman ZNT dan DBKB harus dilakukan terlebih dahulu sebelum dilakukan perekaman SPOP.

b) *Perekaman Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP)*

1) SPOP yang sudah dibendel diserahkan kepada masing-masing Operator *Data Entry* untuk direkam ke dalam komputer. Proses penerimaan dan perekaman SPOP dikoordinir oleh *Operator Console*
2) Perekaman data dilaksanakan setiap hari, dan apabila jumlah yang akan direkam cukup banyak, perekaman dapat dilaksanakan siang dan malam. Untuk itu perlu dibuatkan jadwal penugasan *Operator Data Entry*.

2.1.4.19. Pengawasan Kualitas Data

1. Validasi Daftar Hasil Rekaman (DHR)

a. Kegiatan ini dimaksudkan untuk memeriksa kebenaran perekaman data dari SPOP ke dalam komputer yang dilaksanakan oleh petugas yang ditunjuk oleh pejabatan yang berwenang.
b. Petugas Pemeriksa memberi tanda dengan warna tertentu, misalnya merah, atas setiap kesalahan yang ditemui dalam DHR.

c. Petugas Pemeriksa membuat Daftar Hasil Pemeriksaan DHR yang memuat nomor urut, NOP, jenis kesalahan, dan keterangan lainnya. Daftar tersebut ditandatangani oleh petugas pemeriksa dan diserahkan kepada petugas perekam data melalui Kepala Seksi Pengolahan Data dan Informasi.

Contoh formulir Daftar Hasil Pemeriksaan dapat dilihat pada Lampiran 17.

d. Hasil pemeriksaan tersebut dijadikan bahan untuk membetulkan kesalahan yang terjadi dalam perekaman data.

e. Bahan yang dijadikan acuan dalam pemeriksaan DHR adalah SPOP, peta blok, dan peta ZNT yang bersangkutan.

f. Validasi hasil rekaman dapat juga dilaksanakan tanpa melalui hasil

2. *Penggunaan Hasil Validasi*

a. Mencocokkan SK Kepala Kantor Wilayah DJP dengan peta ZNT, untuk mengetahui kebenaran dna kesamaan kode ZNT dan NIR yang ada pada Lampiran SK Kepala Kantor Wilayah tersebut tidak tercatat pada peta ZNT.

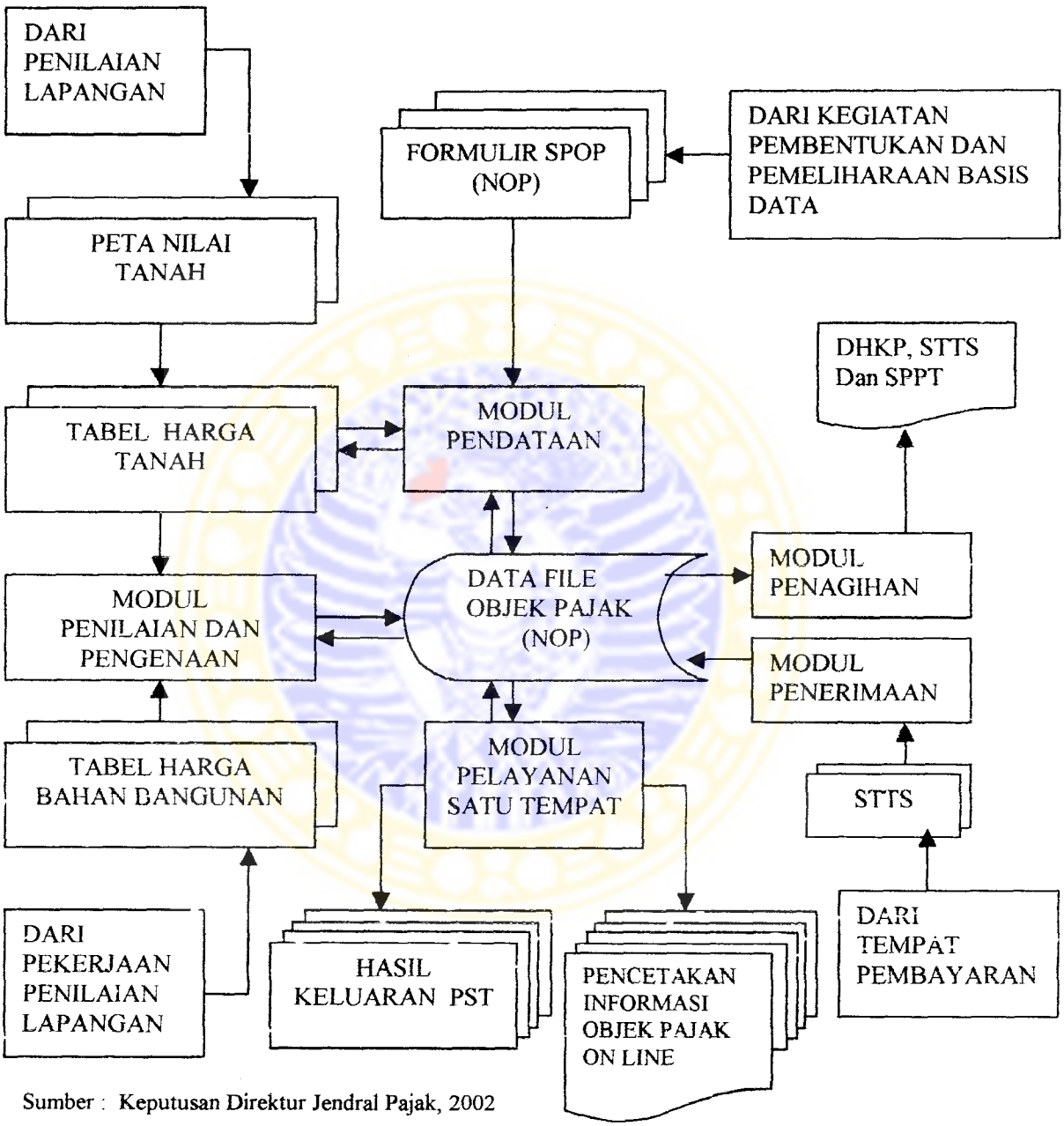
b. Mencocokkan jumlah objek pajak yang telah direkam dengan objek pajak yang terdapat di lapangan / peta blok.

c. Mengetahui objek-objek, pajak yang tidak dikenakan / dikecualikan dari pengenaan pajak, agar tidak diterbitkan SPPT atas objek dimaksud.

d. Mengetahui objek-objek janggal untuk diteliti ulang.

2.1.4.20 Struktur / Bagan Umum SISMIOP

BAGAN 2.1
STRUKTUR / BAGAN UMUM SISMIOP



Sumber : Keputusan Direktur Jendral Pajak, 2002

2.2 HASIL PENELITIAN SEBELUMNYA

Penelitian sebelumnya tentang Pajak Bumi dan Bangunan pernah dilakukan oleh Vientina Fajarianti tahun 2001 dari Fakultas Ekonomi Universitas Airlangga Surabaya yang disusun dalam skripsi berjudul "Analisis Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan sebagai salah satu sumber pembiayaan pembangunan di Kabupaten Bondowoso". Tujuan utama dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Bondowoso dengan menjelaskan penerimaan PBB yang ada dengan mengatasi kendala yang ada dan usaha-usaha yang dilakukan.

Hasil penelitian yang ada menyebutkan bahwa ternyata pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan masih mengalami hambatan-hambatan, sehingga KP PBB bekerjasama dengan Pemerintah Daerah bersama-sama mencari jalan keluar untuk memperbaiki pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Bondowoso.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. PENDEKATAN PENELITIAN

Penelitian yang dilakukan untuk menganalisis Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Bojonegoro ini, menggunakan pendekatan kualitatif.

> *"Pendekatan kualitatif, berusaha memahami pertanyaan penelitian secara mendalam terfokus pada keadaan sebenarnya (tidak direduksi menjadi suatu model hubungan kausalitas), serta holistic. Dalam hal ini fokus studi yang akan diteliti dipahami secara konstektual, tidak memilah-milah dari beberapa sisi pandang (hanya beberapa variabel) dan tidak pula memisahkan kompleksitasnya. Hasil penelitian akan merupakan suatu pengetahuan yang utuh dan mendalam , dan mungkin spesifik, sehingga tidak bersifat umum" (Juwono Slamet, Eddy dkk, Buku Pedoman Tata Cara Penulisan Skripsi, 2001)*

Dengan mengacu pada apa yang menjadi rumusan dalam permasalahan yang diangkat maka pendekatan yang digunakan adalah pendekatan kualitatif, hal ini dikarenakan untuk menjawab apa yang ada dalam permasalahan secara rinci dengan menguraikan dan menampilkan data-data dan potensi PBB ditinjau dari segi penerimaan PAD baik dari berbagai sumber data maupun literatur yang mendukung penelitian ini.

Disamping itu penelitian ini digunakan untuk menjawab pertanyaan penelitian yang tertuang dalam rumusan masalah secara mendalam yang terfokus pada fenomena yang saat ini terjadi.

3.2 DEFINISI OPERASIONAL

1. Potensi Pajak Bumi dan Bangunan

   Potensi Pajak Bumi dan Bangunan yang dimaksud disini adalah kemampuan maksimal dari dasar pajak untuk dieksploitasi dan kemampuan optimal untuk eksploitasi, meliputi subjek, objek dan presisi pemungutannya. Dengan perkataan lain yang dimaksud dengan potensi dalam pengertian ini menggambarkan sampai seberapa jauh ketiga hal tersebut dapat dimanfaatkan dan dicapai agar diperoleh penerimaan PBB yang optimal.

2. *Tax performance Index (TPI)*

   Pengertian mengenai *Tax performance Index* adalah ratio antara realisasi penerimaan PBB dengan target penerimaan PBB.

3. Pertumbuhan Ekonomi Daerah

   Pertumbuhan ekonomi daerah adalah pertumbuhan Produk Domestik regional Bruto (PDRB) Kabupten Bojonegoro menurut harga konstan 2000 selama 5 (lima) tahun terakhir.

4. Tingkat Pertumbuhan Penduduk

   Tingkat pertumbuhan penduduk adalah tingkat pertumbuhan penduduk di Kabupaten Bojonegoro selama 5 (lima) tahun terakhir.

3.3 JENIS DAN SUMBER DATA

Dilihat dari sumber datanya, data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dari :

1. Biro Pusat Statistik Kab. Bojonegoro
2. Dispenda Kab. Bojonegoro

3. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) Kab Bojonegoro
4. Kantor Pelayanan Pajak Bojonegoro
5. Pemerintah Kabupaten Bojonegoro
6. Sumber kepustakaan lain

3.4. PROSEDUR PENGUMPULAN DATA

Untuk menunjang penelitian ini, maka data yang akan dikumpulkan adalah menggunakan prosedur sebagai berikut :

a. Metode Dokumentasi

Yaitu mengumpulkan data dan bacaan-bacaan yang bersumber dari literarur-literatur yang berfungsi sebagai bahan referensi.

b. Metode wawancara

Yaitu mengumpulkan data yang diperoleh dengan cara tanya jawab dengan pegawai yang ada di instansi terkait seperti pegawai KP PBB Bojonegoro, Bappeda Bojonegoro dan Dispenda Bojonegoro.

3.5. TEKNIK ANALISIS

Dalam menganalis tingkat kepatuhan wajib pajak dalam penelitian ini digunakan teknik analisis kualitatif yang didukung oleh data sekunder, serta melalui studi literature yang mengungkapkan fenomena yang terjadi khususnya yang menyangkut objek penelitian yang dikaitkan dengan teori. Analisa yang dilakukan dengan menganalisis data yang diperoleh dari Dinas Pendapatan Daerah Bojonegoro, KP PBB Bojonegoro dan BPS Bojonegoro.

$$\textit{Prosentase tingkat kepatuhan (\%)} = \frac{\text{Jumlah SPPT yang kembali}}{\text{Daftar penerima SPPT yang ada}}$$

Sedangkan untuk mengetahui kesesuaian antara rencana dengan realisasi penerimaan menurut Ibnu Syamsi (1983:200) dengan bukunya dasar–dasar digunakan rumus perhirungan menyatakan bahwa pengertian sesuai tidak harus berarti sama persis angkanya, tetapi dengan menggunakan toleransi. Besarnya toleransi secara umum adalah 10%.

$$\textit{Prosentase kesuaian (\%)} = \frac{\text{Rencana}}{\text{Realisasi}} \times 100\% \text{ (batas toleransi 10\%)}$$

Selanjutnya dari kedua hasil perhitungan yang diperoleh diatas maka dilakukan pembahasan secara diskriptif-kualitatif, untuk melihat bagaimana proses perencanaan yang dilakukan dan perkembangan dari masing-masing variabel yang diamati, serta kaitan satu dengan yang lainnya.

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1. GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN

4.1.1. Letak dan Luas Wilayah Propinsi Jawa Timur

Propinsi Jawa Timur sebagai bagian dari Negara Kesatuan Republik Indonesia memiliki pemerintahan yang didasarkan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Pemerintahan di Daerah. Disamping itu juga berdasarkan atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 yang berarti bahwa Jawa Timur merupakan satu kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah yang berhak dan berwenang serta bertanggungjawab mengurus rumah tangganya sendiri dalam ikatan Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Secara astronomi propinsi Jawa Timur terletak pada $110^0$54' BT sampai $115^0$57' BT, $5^0$37' LS sampai $8^0$48' LS yang mempunyai batas wilayah sebagai berikut :

a. Sebelah utara berbatasan dengan Laut Jawa
b. Sebelah timur berbatasan dengan Laut Bali dan Selat Bali
c. Sebelah barat berbatasan dengan Propinsi Jawa Tengah
d. Sebelah selatan berbatasan dengan Samudera Indonesia

Berdasarkan karakteristik fisik secara umum, Jawa Timur terbagi atas 4 karakteristik wilayah, yaitu :

a. Wilayah I mencakup dataran tinggi bagian tengah merupakan wilayah subur dan berkembang

b. Wilayah II mencakup dataran rendah bagian utara merupakan wilayah dengan kesuburan sedang dan tingkat perkembangan sedang
c. Wilayah III mencakup wilayah pegunungan kapur selatan merupakan wilayah tandus, tidak subur dan belum begitu berkembang
d. Wilayah IV merupakan wilayah kepulauan masih merupakan wilayah yang kemudahan hubungannya kurang dan belum berkembang.

Luas wilayah Propinsi Jawa Timur adalah 46.428,57 km^2 yang terdiri dari pulau-pulau kecil sebanyak 74, pulau yang tersebar di sekitar wilayah atas dan bawah daratan teritorial Propinsi Jawa Timur dan di sekitar Pulau Madura.

Secara umum, wilayah Jawa Timur dapat dibagi menjadi dua bagian besar yaitu Jawa Timur daratan dan Kepulauan Madura. Luas Jawa Timur daratan adalah 90 persen dari luas seluruh wilayah Propinsi Jawa Timur. Sedangkan luas Kepulauan Madura hanya sekitar 10 persen. Propinsi Jawa Timur terbagi dalam 37 pemerintahan kabupaten/kota (29 kabupaten dan 8 kota), 615 kecamatan dan 8413 desa/kelurahan. Kabupaten Malang memiliki jumlah kecamatan terbanyak yaitu 35 kecamatan. Banyaknya kecamatan yang dimiliki tidak secara otomatis menjadi daerah dengan jumlah desa/kelurahan terbanyak pula. Kabupaten yang memiliki jumlah desa/keluran terbanyak adalah Lamongan, yaitu 475 desa/kelurahan. Sementara itu, daerah yang memiliki luas wilayah terbesar adalah Kabupaten Banyuwangi dengan total luas wilayah 5.782,50 km^2.

4.1.2. Keadaan Geografis Kabupaten Bojonegoro

Kabupaten Bojonegoro merupakan salah satu kabupaten di propinsi Jawa Timur yang terkenal dengan kayu jati dan juga daerah banjir yang mempunyai luas wilayah sebesar lebih kurang 2000 km^2. Secara astronomis Kabupaten Bojonegoro terletak diantara garis Bujur Timur $111^0$25' dan $112^0$09' dan diantara garis Lintang Selatan $6^0$59' dan $7^0$37', dan berbatasan dengan :

Bagian Selatan : Kabupaten Madiun dan Kabupaten Nganjuk

Bagian Timur : Kabupaten Lamongan

Bagian Utara : Kabupaten Tuban

Bagian Barat : Propinsi Jawa Tengah

Keadaan topografinya bahwa Kabupaten Bojonegoro menunjukkan bahwa di sepanjang daerah aliran sungai (DAS) sungai Bengawan Solo merupakan daerah dataran rendah, sedangkan di daerah selatan merupakan dataran tinggi. Dilihat secara keseluruhan, wilayah Kabupaten Bojonegoro seluas 81,29 % berada pada ketinggian 25 m lebih. Luas wilayah dengan kemiringan kurang dari 2 % merupakan yang teriuas, kemudian dengan kemiringan 2 sampai 14,99 % sebesar 36,16 % dan sisanya 8,74 % kemiringannya diatas 15 %. Dari wilayah seluas diatas, yang digunakan untuk sawah tercatat sekitar 32,65 %, terbanyak merupakan hutan negara sebanyak 42,74 % yang lebih dijelaskan dengan tabel 4.1 dibawah ini :

TABEL 4.1
KOMPOSISI PENGGUNAAN TANAH
DI KABUPATEN BOJONEGORO TAHUN 2003

No	Penggunaan Tanah	Luas (%)
1.	Tanah sawah	32,65
2.	Tanah kering	24,39
3.	Hutan negara	42,74
4.	Perkebunan	0,04
5.	Lain-lain	0,18
	Jumlah	100,00

Sumber : BPS Kabupaten Bojonegoro

Secara administratif, Kabupaten Bojonegoro terdiri dari 27 kecamatan dan 430 desa/kelurahan, seperti terinci dalam Tabel 4.2 sebagai berikut :

TABEL 4.2
LUAS WILAYAH KECAMATAN DAN JUMLAH DESA
KABUPATEN BOJONEGORO 2003

Kecamatan	Luas wilayah (km^2)	Jumlah desa
1 Margomulyo	139.68	6
2 Ngraho	71.48	16
3 Tambakrejo	209.52	18
4. Ngambon	48.65	5
5. Sekar	130.24	6
6. Bubulan	84.73	5
7. Gondang	107.01	7
8 Temayang	124.67	14
9. Sugihwaras	87.15	17
10.Kedungadem	145.15	23
11.Kepohbaru	79.64	25
12.Baureno	66.37	25
13.Kanor	59.78	25
14.Sumberejo	76.58	26
15.Balen	60.52	23
16.Sukosewu	47.48	14
17.Kapas	46.38	21
18.Bojonegoro	25.71	18
19.Trucuk	36.71	12
20.Dander	118.36	16
21.Ngasem	180.20	23
22.Kalitidu	83.01	24
23.Malo	65.41	20
24.Purwosari	62.32	12
25.Padangan	42	16
26.Kasiman	51.8	10
27.Kedewan	56.51	5
Jumlah	2307.06	430

Sumber : Bojonegoro Dalam Angka 2003

4.1.3. Pertumbuhan Ekonomi Kabupaten Bojonegoro

Kontribusi sektor pertanian dalam perekonomian Kabupaten Bojonegoro merupakan yang terbesar diantara sektor-sektor perekonomian lainnya. Tanah sawah di Kabupaten Bojonegoro, luasnya tercatat sebanyak 75,17 ribu ha, dimana sebanyak 22,56 persennya adalah sawah dengan pengairan teknis, 5,43 persen berpengairan setengah teknis, 0,17 persen berpengairan sederhana dan non-PU, dan sisanya merupakan sawah tadah hujan dan lainnya. Sawah seluas diatas, sebanyak 10,25 persennya dapat ditanami lebih dari satu kali. Pada tahun 2003 luas panen tanaman padi seluas 97,222 ribu ha dan padi (gkp) yang dihasilkan sebanyak 609,6 ribu ton. Luas tanah menurut penggunaannya dapat dilihat dalam Tabel 4.3 dan luas tanaman berikut ini :

TABEL 4.3
LUAS TANAH MENURUT PENGGUNAANNYA
TAHUN 2001-2003
(Ha)

Tahun	Tanah Sawah	Tanah Kering	Hutan	Perkebunan
2001	75.171	57.100	98.275	100
2002	75.091	56.052	98.275	100
2003	75.171	50.185	98.275	100

Sumber : Dinas Pertanian Kab. Bojonegoro

Sedangkan luas tanaman sawah menurut pengairan dan frekuensi penanaman padi dapat dilihat dari tabel 4.4 berikut ini :

TABEL 4.4
LUAS TANAMAN SAWAH MENURUT PENGAIRAN
DAN FREKUENSI PENANAMAN PADI
TAHUN 2003 (Ha)

Pengairan	Penanaman padi setahun 1 kali	Penanaman padi setahun > 1 kali	Sementara tidak diusahakan	Jumlah
1. Teknis	3.291	13.672	-	16.963
2. Semi Teknis	1.188	2.896	-	4.084
3. Sederhana PU	127	-	-	127
4. Non PU	2.105	5.599	-	7.704
5. Tadah Hujan	42.308	3.813	92	46.213
6. Lain-lain	-	-	-	-

Sumber : Dinas Pertanian Kab. Bojonegoro

Selain subsektor tanaman pangan, salah satu subsektor pertanian yang memberi kontribusi besar adalah perkebunan. Tembakau termasuk salah satu produk andalan dari subsektor ini. Ada dua jenis tembakau yang diusahakan oleh petani, yaitu jenis virginia dan jawa. Areal tanaman tembakau ini pada tahun 2003, tercatat seluas 6233 ha untuk tembakau virginia dan 701 ha untuk tembakau jawa. Dibandingkan dengan tahun 2002, terjadi penurunan luas areal tanam sebesar 50,50 persen untuk tembakau virginia dan kenaikan 32,76 persen untuk tembakau jawa. Luas areal tanaman perkebunan dapat dilihat dari tabel 4.5 berikut ini :

TABEL 4.5
LUAS AREAL TANAMAN PERKEBUNAN
2001-2003 (Ha)

Tahun	Kelapa	Kapuk Randu	Tembakau Virginia	Tembakau Jawa
2001	8.369	2.472	12.163	574
2002	8.374	2.472	12.592	528
2003	8.509	2.461	6.233	701

Sumber : Bojonegoro Dalam Angka 2003

Bertambahnya luas areal tanaman tembakau jawa, ternyata diikuti dengan naiknya produksi. Tercatat, produksi tembakau jawa naik sebesar 32,76 persen yaitu dari 320 ton pada tahun 2002 menjadi 622 ton pada tahun 2003. Sedangkan pada tembakau virginia yang areal tanamnya menurun, produksinya pun turun dari 7581 ton pada tahun 2002 menjadi 5460 ton pada tahun 2003.

4.2. DESKRIPSI HASIL PENELITIAN

PBB merupakan pajak pusat yang pengelolaannya ada pada Menteri Keuangan. Pelaksanaan pajak tersebut didaerah dilakukan oleh Kantor Pelayanan PBB (KP PBB) tersebut antara lain adalah :

a. Mendata objek pajak dan subjek pajak di wilayah kerjanya

b. Menetapkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

c. Menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT)

d. Memberikan pelayanan yang diperlukan oleh masyarakat misalnya dalam hal pengajuan dan penyelesaian keberatan, banding maupun pengurangan atas Pajak Bumi dan Bangunannya.

Wilayah kerja KP PBB Bojonegoro meliputi tiga kabupaten, yaitu Kabupaten Bojonegoro, Kabupaten Tuban dan Kabupaten Lamongan, yang terdiri dari 73 kecamatan serta terdiri dari 1232 desa/kelurahan.

Wilayah kerja KP PBB tersebut berbatasan dengan wilayah kerja KP PBB Gresik, KP PBB Mojokerto, KP PBB Ngawi dan KP PBB Pati.

Objek pajak yang terdapat di wilayah kerja KP PBB Bojonegoro terdiri dari 4 (empat) sektor, yaitu sektor pedesaan, sektor perkotaan, sektor perhutanan

dan sektor pertambangan. Sedangkan sektor perkebunan sampai saat ini tidak terdapat di wilayah KP PBB Bojonegoro.

Jumlah objek pajak dan pokok ketetapan PBB yang dikelola oleh KP PBB saat ini :

a. Sektor Pedesaan 1.775.817 objek pajak dengan pokok ketetapan 17.403.412

b. Sektor Perkotaan 196.840 objek pajak dengan pokok ketetapan 4.225.857

Minus PT Semen Gresik Cabang Tuban (belum tercetak)

c. Sektor Perhutanan belum tercetak

d. Sektor Pertambangan belum tercetak

4.2.1. Pendataan dan Pendaftaran Objek Pajak

Pendataan terhadap objek pajak dimulai dengan akivitas KP PBB yang melakukan penentuan batas blok dari peta ZNT (Zona Nilai Tanah) tiap kelurahan yang ada di seluruh wilayah Kabupaten Bojonegoro sehingga diperoleh Peta Blok. Penentuan Batas Blok tesebut didasarkan pada batas-batas alam ataupun batas-batas buatan manusia seperti sungai, jalan saluran dan sebagainya. Ukuran umum dari luasnya blok-blok tersebut biasanya terdiri dari kurang lebih 200-600 objek pajak atau 3-5 ha tanah. Berdasarkan peta-peta blok tersebut KP PBB menggambarkan letak dan batas bidang objek pajak dari subjek pajak PBB dengan memberikan SPOP kepada wajib pajak untuk diisi dan dikembalikan kepada KP PBB Bojonegoro. Pendataan jenis ini banyak menimbulkan keluhan dari wajib pajak karena adanya penetapan yang sama terhadap semua NJOP objek pajak dalam satu wilayah. KP PBB dalam hal ini masih perlu mengadakan pendataan secara seksama dan lebih aktif untuk mengetahui kondisi dan potensi suatu

wilayah khususnya yang mengalami perkembangan dalam pelaksanaan pembangunan.

Pemberitahuan dan pendaftaran objek pajak dapat dilakukan pada Kantor Direktorat Jendral Pajak di wilayah Kabupaten Bojonegoro dengan cara mengisi Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP). SPOP tersebut dapat diambil di kantor Dirjen Pajak Kabupaten Bojonegoro atau tidak jarang pula SPOP yang dikirimkan ke rumah atau alamat subjek pajaknya, untuk diisi dengan jelas, benar dan lengkap, sejujur-jujurnya agar tidak timbul masalah di kemudian hari.

Yang perlu diperhatikan oleh subjek pajak sehubungan dengan diterimanya SPOP selain pengisiannya dengan jelas, benar dan lengkap, yaitu mengirimkannya kembali dalam waktu selambat-lambatnya 30 hari setelah tanggal penerimannya ke Kantor Dirjen Pajak (yang wilayah kerjanya meliputi letak objek pajak) dimana SPOP diterima atau dikirimkan.

Pengembalian SPOP yang telah diisi tersebut dalam jangka waktu terbatas 30 hari setelah tanggal penerimaannya hendaknya benar-benar diperhatikan oleh setiap subjek pajak, sebab kalau jangka waktu itu diabaikan maka sebagai konsekuensinya subjek pajak akan menerima Surat Ketetapan Pajak (SKP) bukan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT). Tabel berikut ini menunjukkan luas objek pajak PBB di Kabupaten Bojonegoro :

oleh pemerintah Kabupaten Bojonegoro sehingga dapat menambah sumber penerimaan negara khususnya dari Pajak Bumi dan Bangunan.

4.2.2. Pendataan Wajib Pajak

Permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan pelaporan dan pembayaran pajak bumi dan bangunan atas wajib pajak disebabkan oleh beberapa hal yaitu adanya sejumlah wajib pajak yang melaporkan SPPT tidak lengkap karena data-datanya yang kurang lengkap sehingga oleh pihak kantor pelayanan pajak Bojonegoro SPPT tersebut dikembalikan. Selain itu adanya wajib pajak yang terlambat dalam melaksanakan pembayaran dan pelaporan pajak bumi dan bangunan. Dalam pelaksanaan pembayaran SPPT tahunan kendala yang dihadapi oleh kantor pelayanan pajak Bojonegoro adalah adanya wajib pajak negatif yang tidak melaksanakan kewajiban pembayaran SPPT tahunan walaupun ia tercantum sebagai WP terdaftar. Ini disebabkan mungkin wajib pajak tersebut pindah tempat, meninggal dunia atau yang dihapus. Kendala yang berkaitan dengan pelaporan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB atas wajib pajak di kantor pelayanan pajak Bojonegoro yaitu banyaknya jumlah WP yang tidak patuh bayar dibanding WP patuh bayar, sehingga ini menyebabkan jumlah wajib pajak yang mempunyai hutang pajak PBB untuk dibayar pada tahun pajak berikutnya lebih banyak. Hal ini dialami kantor pelayanan pajak Bojonegoro pada tahun pajak 2002. Untuk lebih jelas berikut disajikan tabel 4.8 dan tabel 4.9.

Tabel 4.8
Data pelaksanaan pembayaran SPPT Tahunan Atas Wajib Pajak di KPP Bojonegoro

Tahun	WP Terdaftar	WP Efektif Melaksanakan Pembayaran SPPT	WP Negatif
1999	21.256	21.158	99
2000	42.289	42.169	120
2001	47.584	47.169	415
2002	66.946	66.396	550
2003	82.461	81.984	477

Sumber : Seksi Tata Usaha Perpajakan KPP Bojonegoro

Dari tabel diatas dapat diuraikan dan dijelaskan tentang pelaksanaan pembayaran surat pemberitahuan pajak terhutang (SPPT) oleh wajib pajak untuk tahun 1999 sampai tahun 2002 ternyata jumlah wajib pajak (WP) negatif / tidak mengembalikan SPPT mengalami peningkatan dari 99 WP menjadi 550 WP dan jumlah wajib pajak yang mengembalikan / membayar SPPT dari tahun 1999 sampai dengan tahun 2003 mengalami peningkatan dari 21.157 WP menjadi 82.984 Untuk tahun 2003 wajib pajak yang tidak mengembalikan SPPT mengalami penurunan yaitu sebanyak 477 WP.

Tabel 4.9
Data Pelaksanaan Pelaporan SPPT Tahunan Di KPP Bojonegoro

Thn.	WP	Penyampaian / Pelaporan SPPT Tahunan					Jml. SPPT Kem-bali	Tkt. Kepatuhan
		WP Neg	WP tdk patuh Bayar		WP patuh Bayar			
			SPPT	Rp	SPPT	Rp		
1999	21.257	99	321	24.601.915	20.837	32.054.306.000	21.158	98.02%
2000	42.289	120	347	25.726.220	41.822	33.003.500.000	42.169	98.89%
2001	47.584	415	459	27.320.331	46.710	43.418.014.000	47.169	98.16%
2002	66.946	550	581	29.443.289	65.815	46.923.320.000	66.396	98.31%
2003	82.461	477	724	34.832.224	81.260	57.621.707.000	82.984	98.54%

Sumber : : Seksi Tata Usaha Perpajakan KPP Bojonegoro

Dari tabel 4.9 dapat diketahui pelaksanaan pelaporan surat pemberitahuan pajak terhutang (SPPT) tahunan bagi wajib pajak untuk tahun pajak 1999 dan 2003 yang dihubungkan dengan tingkat kepatuhan wajib pajak badan di KPP Bojonegoro.

a. Tahun 1999

Jumlah wajib pajak tahun 1999 sejumlah 21.257 orang dan yang mengembalikan SPPT sebesar 21.158 WP, namun jumlah wajib pajak yang patuh bayar sebanyak 20.837 WP. Dari jumlah tersebut ternyata SPPT tahun 1999 yang negatif sejumlah 99 buah dan yang tidak patuh bayar sejumlah 321 orang. Jumlah penerimaan pajak bumi dan bangunan pada tahun 1999 sebesar Rp.32.054.306.000

Dari tabel 4.9 tersebut juga dapat diketahui prosentase tingkat kepatuhan wajib pajak atas pelaporan dan pembayaran SPPT tahunan masih tergolong tinggi, dengan menggunakan rumus:

$$\text{Prosentase (\%)} = \frac{\text{Jumlah SPPT yang kembali tepat waktu}}{\text{Jumlah SPPT yang dikeluarkan}}$$

Tahun 1999 jumlah SPPT yang kembali tepat waktu berjumlah 20.837, sedangkan SPPT yang dikeluarkan pemerintah daerah kabaten Bojonegoro sekitar 21.257. Jadi yang tercapai sebesar 98.02%.

$$\text{Prosentase (\%)} = \frac{20.837}{21.257} = 98{,}02\%$$

b. Tahun 2000

Jumlah wajib pajak tahun 2000 sejumlah 42.289 orang dan yang mengembalikan SPPT sebesar 42.169 WP, namun jumlah wajib pajak yang patuh bayar sebanyak 41.822 WP. Dari jumlah tersebut ternyata SPPT tahun 2000 yang negatif sejumlah 120 buah dan yang tidak patuh bayar sejumlah 347 orang. Jumlah penerimaan pajak bumi dan bangunan pada tahun 2000 sebesar Rp. 33.003.500.000

Dari tabel 4.9 tersebut juga dapat diketahui prosentase tingkat kepatuhan wajib pajak atas pelaporan dan pembayaran SPPT tahunan masih tergolong tinggi, dengan menggunakan rumus:

$$\text{Prosentase (\%)} = \frac{\text{Jumlah SPPT yang kembali tepat waktu}}{\text{Jumlah SPPT yang dikeluarkan}}$$

Tahun 2000 jumlah SPPT yang kembali tepat waktu berjumlah 41.822, sedangkan SPPT yang dikeluarkan pemerintah daerah kabaten Bojonegoro sekitar 42.289. Jadi yang tercapai sebesar 98.89%.

$$\text{Prosentase (\%)} = \frac{41\,822}{42.289} = 98{,}02\%$$

c. Tahun 2001

Jumlah wajib pajak tahun 2001 sejumlah 47.584 orang dan yang mengembalikan SPPT sebesar 47.169 WP, namun jumlah wajib pajak yang patuh bayar sebanyak 46.710 WP. Dari jumlah tersebut ternyata SPPT tahun 2001 yang negatif sejumlah 415 buah dan yang tidak patuh bayar sejumlah

459 orang. Jumlah penerimaan pajak bumi dan bangunan pada tahun 1999 sebesar Rp. 43.418.014.000

Dari tabel 4.9 tersebut juga dapat diketahui prosentase tingkat kepatuhan wajib pajak atas pelaporan dan pembayaran SPPT tahunan masih tergolong tinggi, dengan menggunakan rumus:

$$\text{Prosentase (\%)} = \frac{\text{Jumlah SPPT yang kembali tepat waktu}}{\text{Jumlah SPPT yang dikeluarkan}}$$

Tahun 2001 jumlah SPPT yang kembali tepat waktu berjumlah 46.710, sedangkan SPPT yang dikeluarkan pemerintah daerah kabaten Bojonegoro sekitar 47.584. Jadi yang tercapai sebesar 98.16%%.

$$\text{Prosentase (\%)} = \frac{20.837}{21.257} = 98{,}16\%$$

d. Tahun 2002

Jumlah wajib pajak tahun 2002 sejumlah 66.946 orang dan yang mengembalikan SPPT sebesar 66.396 WP, namun jumlah wajib pajak yang patuh bayar sebanyak 65.815 WP. Dari jumlah tersebut ternyata SPPT tahun 2002 yang negatif sejumlah 550 buah dan yang tidak patuh bayar sejumlah 581 orang. Jumlah penerimaan pajak bumi dan bangunan pada tahun 2002 sebesar Rp. 46.923.320.000

Dari tabel 4.9 tersebut juga dapat diketahui prosentase tingkat kepatuhan wajib pajak atas pelaporan dan pembayaran SPPT tahunan masih tergolong tinggi, dengan menggunakan rumus :

$$\text{Prosentase (\%)} = \frac{\text{Jumlah SPPT yang kembali tepat waktu}}{\text{Jumlah SPPT yang dikeluarkan}}$$

Tahun 2002 jumlah SPPT yang kembali tepat waktu berjumlah 65.815, sedangkan SPPT yang dikeluarkan pemerintah daerah kabaten Bojonegoro sekitar 66.946. Jadi yang tercapai sebesar 98.31%.

$$\text{Prosentase (\%)} = \frac{65.815}{66.946} = 98{,}31\%$$

e. Tahun 2003

Jumlah wajib pajak tahun 2003 sejumlah 82.461 orang dan yang mengembalikan SPPT sebesar 82.984 WP, namun jumlah wajib pajak yang patuh bayar sebanyak 81.260 WP. Dari jumlah tersebut ternyata SPPT tahun 2003 yang negatif sejumlah 477 buah dan yang tidak patuh bayar sejumlah 724 orang. Jumlah penerimaan pajak bumi dan bangunan pada tahun 2003 sebesar Rp. 57.621.707.000.

Dari tabel 4.9 tersebut juga dapat diketahui prosentase tingkat kepatuhan wajib pajak atas pelaporan dan pembayaran SPPT tahunan masih tergolong tinggi, dengan menggunakan rumus:

$$\text{Prosentase (\%)} = \frac{\text{Jumlah SPPT yang kembali tepat waktu}}{\text{Jumlah SPPT yang dikeluarkan}}$$

Tahun 2003 jumlah SPPT yang kembali tepat waktu berjumlah 81.260, sedangkan SPPT yang dikeluarkan pemerintah daerah kabaten Bojonegoro sekitar 82.461. Jadi yang tercapai sebesar 98.54%.

$$\text{Prosentase (\%)} = \frac{81.260}{82.461} = 98{,}54\%$$

Jumlah wajib pajak yang tidak patuh bayar dan wajib pajak negatif dari tahun 1999 sampai dengan tahun 2003 cenderung meningkat menandakan bahwa ada segolongan wajib pajak yang semakin tahun semakin tidak mampu membayar besarnya pajak PBB tahunan atau tingkat kesadaran penduduk akan pentingnya membayar pajak semakin berkurang. Hal ini apabila dihubungkan dengan peningkatan jumlah penduduk yang bekerja dan diikuti meningkatnya PDRB tersebut yang memberikan indikasi secara umum adanya peningkatan kemampuan membayar pajak, mengingat bahwa Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak langsung serta potensi jumlah obyek pajak yang dapat digali.

Peningkatan jumlah wajib pajak dari tahun 1999 sampai dengan tahun 2003 menandakan bahwa pemerintah telah berhasil menjalankan program intensifikasi dan ekstensifikasi PBB, yaitu dengan melakukan pendataan dan pemeliharaan data PBB terhadap objek-objek baru yang belum terjaring di basis data PBB maupun terhadap objek-objek pajak yang tidak sesuai lagi dengan basis data PBB yang ada.

4.2.3. Penerbitan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dan Surat Ketetapan Pajak (SKP)

Penerbitan SPPT dilakukan oleh Kepala Kantor Dirjen Pajak Kabupaten Bojonegoro yang wilayah kerjanya meliputi letak objek pajak yang bertindak atas wewenang Dirjen Pajak. Penerbitannya berdasarkan SPOP yang telah masuk

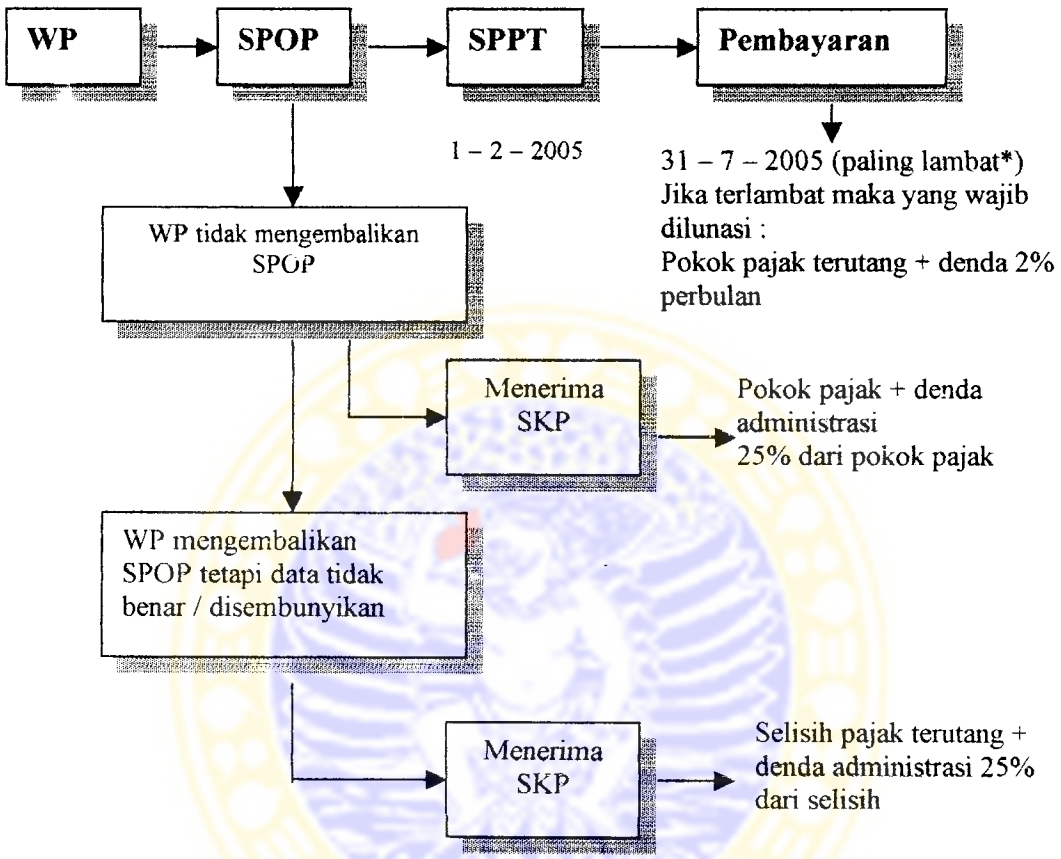
dalam jangka waktu 30 hari setelah tanggal penerimaan oleh subjek pajak. Selain itu dapat pula diterbitkan dengan berdasarkan data yang ada di kantor Dirjen Pajak yang dimaksud. Penerbitan SPPT demikian dimaksudkan untuk membantu subjek / wajib pajak.

Ada beberapa keuntungan bagi subjek / wajib pajak dengan diterimanya SPPT yaitu :

a. Apabila dalam SPPT terdapat kekeliruan perhitungan besarnya pajak yang terutang atau tidak sesuai dengan perhitungan jumlah pajak terutang yang semestinya sehingga wajib pajak merasa dirugikan, maka wajib pajak yang bersangkutan dapat mengajukan keberatan. Dengan demikian perbaikan-perbaikan yang wajar dapat dilakukan oleh penerbit SPPT.
b. Dengan diterimanya SPPT wajib pajak tidak akan menerima sanksi administrasi sebagaimana dikenakan terhadap wajib pajak yang menerima Surat Ketetapan Pajak. Jadi tidak ada beban tambahan lainnya yang memperbesar jumlah pajak terutang.

Untuk lebih jelasnya berikut akan disampaikan bagan tentang sistem pengenaan PBB :

BAGAN 4.1
SISTEM PENGENAAN PBB



Keterangan :
WP : wajib pajak
SPOP : surat pemberitahuan objek pajak
SPPT : surat pemberitahuan pajak terutang
SKP : surat ketetapan pajak
* : SPPT harus dilunasi selambat-lambatnya 6 bulan sejak diterimanya oleh wajib pajak

4.2.4. Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan

Karena pada Pajak Bumi dan Bangunan belum diberlakukan sistem *self-assessment*, maka pajak baru harus dibayar setelah ada SPPT atau SKP. Pajak yang terutang berdasarkan SPPT harus dilunasi selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal diterima SPPT. Pajak yang terutang berdasarkan SKP harus dilunasi selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sejak tanggal diterima SKP.

Pajak harus sudah lunas pada saat hutang jatuh temponya. Pembayaran dapat diatur sendiri oleh wajib pajak, asal tidak melampaui batas waktu.

Jika pada saat hutang pajak jatuh tempo dan ternyata pajak belum dibayar atau belum dibayar semua, maka dikenakan denda administrasi sebesar 2 % sebulan, untuk jumlah yang sudah jatuh temponya tetapi belum dibayar, yang dihitung dari saat jatuh tempo sampai dengan hari pembayaran. Untuk jangka waktu paling lama 24 bulan.

Jika hutang pajak itu ternyata belum dibayar pada waktu pengecekan atau pengawasan dilakukan, maka oleh Kantor Inspeksi Pajak yang mengadministrasikan hutang pajak itu, akan dikeluarkan Surat Tagihan Pajak sebesar jumlah pajak yang belum dibayar ditambah denda 2 % untuk setiap bulan terlambat membayar. STP harus dilunasi dalam jangka waktu satu bulan terhitung sejak tanggal diterima STP tersebut.

Pajak Bumi dan Bangunan yang terhutang dapat dibayar di Bank, Kantor Pos dan Giro dan tempat-tempat lain yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan. Karena Pajak Bumi dan Bangunan hasilnya sebagian besar akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah maka dirasa perlu untuk menentukan tempat-tempat

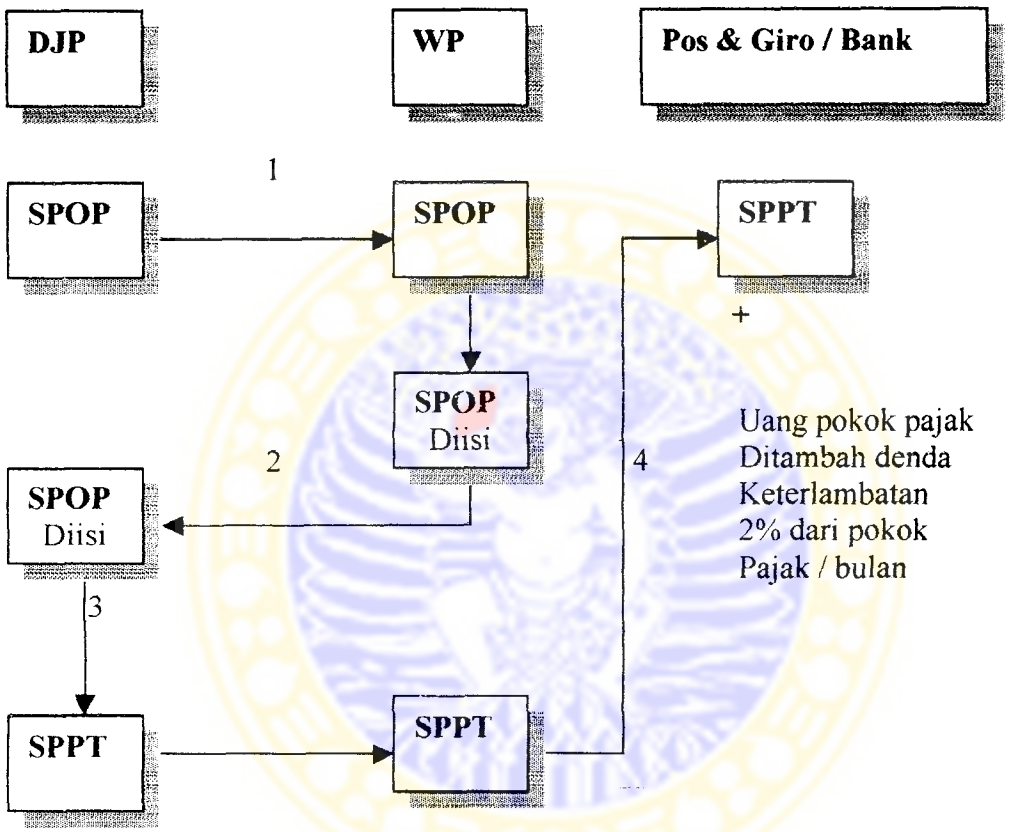
pembayaran yang memudahkan wajib pajak dan pula agar Pemerintah Daerah dapat segera memanfaatkan hasil penerimaan pajak untuk membiayai pembangunan di masing-masing wilayahnya.

Kantor Pos dan Giro tersebar dimana-mana sampai ke kota-kota kecil, yang akan sangat memudahkan para wajib pajak yang tempat tinggalnya jauh dari kota-kota besar. Juga Bank terdapat dimana-mana, yang juga dapat dimanfaatkan untuk menerima pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan. Disamping itu Menteri Keuangan masih dapat menunjuk tempat-tempat lain yang diberi tugas untuk menerima pembayaran Pajak Bumi dan Banguan.

Dalam hal Pajak Bumi dan Bangunan dibayar melalui petugas pemungut yang ditunjuk untuk itu, maka setiap hari petugas pemungut wajib menyetorkan hasil pungutan Pajak Bumi dan Bangunan ke Kantor Pos dan Giro setempat atau ke Cabang Bank Pemerintah setempat.

Untuk lebih jelasnya, berikut disampaikan mekanisme pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dalam bentuk bagan :

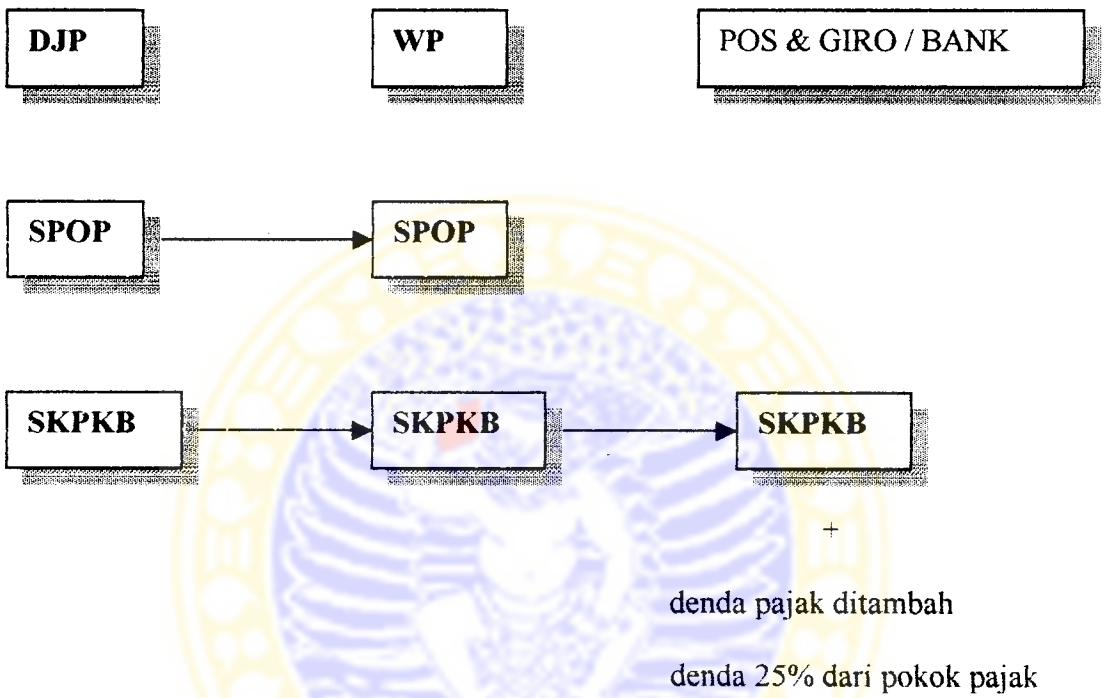
BAGAN 4.2
MEKANISME PEMBAYARAN PBB
(Bila WP mengembalikan SPOP ke Dirjen Pajak)



Ket : 1. SPOP diterbitkan oleh Dirjen pajak dikirim ke wajib pajak
2. Wajib pajak mengisi SPOP dengan benar dan dikembalikan ke Dirjen pajak dalam jangka waktu 1 bulan sejak SPOP diterima.
3. Dirjen pajak menerbitkan SPPT berdasarkan SPOP
4. SPPT diterima oleh wajib pajak dan harus dibayar dalam jangka waktu 6 bulan sejak terbitnya SPPT, bila terlambat dikenakan denda 2% dari produk

Sumber : Kewajiban perpajakan bagi badan usaha dan orang pribadi : tinjauan dari sisi wajib pajak, hal 123.

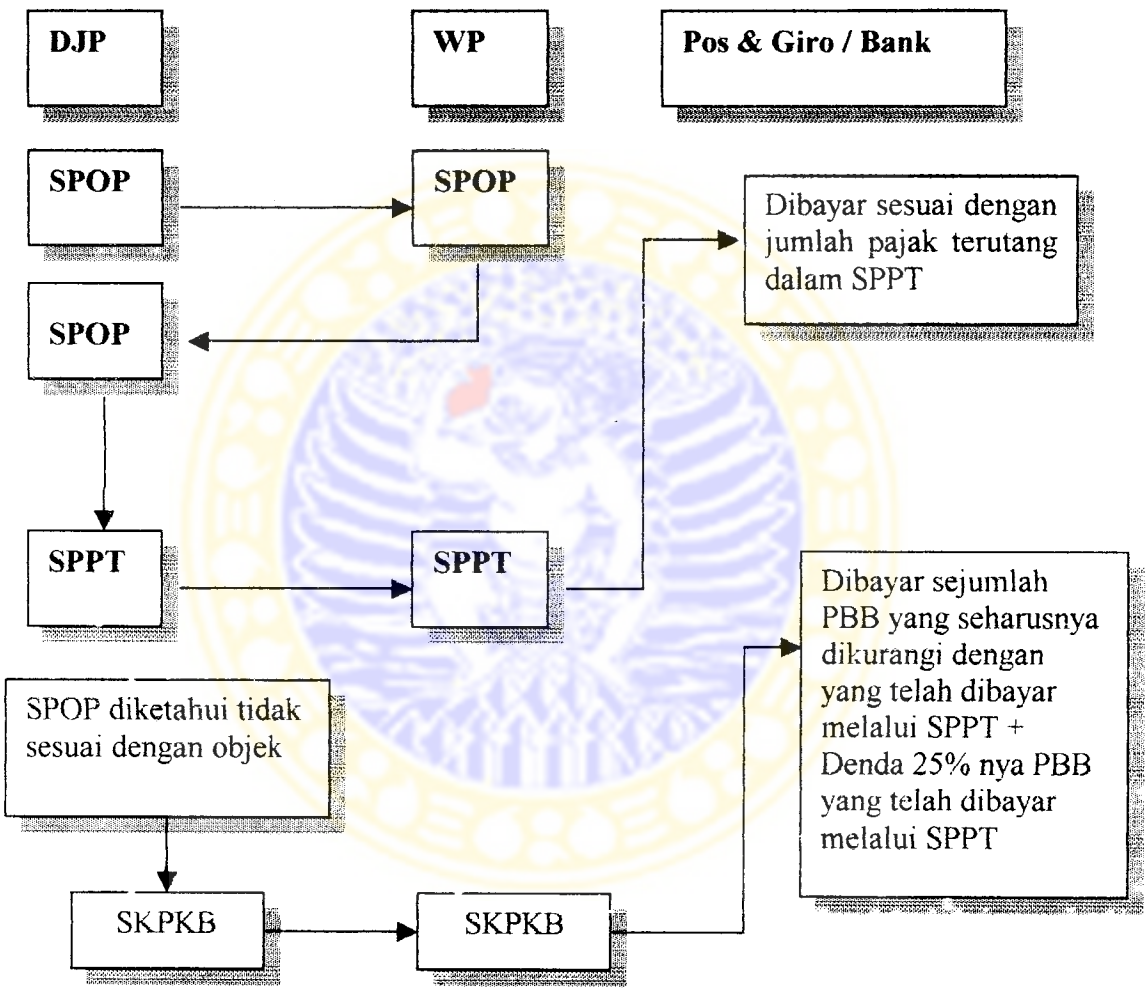
BAGAN 4.3
MEKANISME PEMBAYARAN PBB
(Bila Wajib Pajak tidak mengembalikan SPOP)



Ket : 1. SPOP dikirim oleh Dirjen pajak ke wajib pajak dan wajib pajak tidak mengisi dan tidak mengembalikan SPOP.
2. Dirjen pajak menerbitkan SKPKB yang berisi pokok pajak ditambah denda 25% dari pokok pajak dan harus dilunasi oleh wajib pajak dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak terbitnya SKPKB.
3. Pembayaran melalui POS dan GIRO atau Bank

Sumber : Kewajiban perpajakan bagi badan usaha dan orang pribadi : tinjauan dari sisi wajib pajak, hal 124

BAGAN 4.4
MEKANISME PEMBAYARAN PBB
(Bila WP mengembalikan SPOP tetapi tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya)



Sumber : Kewajiban perpajakan bagi Badan Usaha dan orang pribadi : tinjauan dari sisi wajib pajak, hal 125

4.2.5. Pengajuan Keberatan, Pengurangan dan Banding

Berdasarkan pasal 15 UU Nomor 12 Tahun 1985, wajib pajak dapat mengajukan keberatan atas SPPT dan SKP kepada Dirjen Pajak melalui Kepala Kantor Dirjen Pajak Kabupaten Bojonegoro yang wilayah kerjanya membawahi letak objek pajak.

Keberatan diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan menyatakan alasan secara jelas. Jangka waktu pengajuan keberatan ini adalah 3 (tiga) bulan terhitung sejak diterimanya SPPT dan/ atau SKP oleh wajib pajak yang bersangkutan. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memberi waktu yang cukup kepada wajib pajak untuk mempersiapkan Surat Keberatan beserta alasan-alasannya dan apabila ternyata batas waktu tiga bulan itu tidak dapat dipenuhi oleh wajib pajak karena keadaan diluar kekuasaannya, maka tenggang waktu tersebut masih dapat dimintakan pertimbangan untuk diperpanjang oleh Dirjen Pajak.

Atas keberatan yang diajukan oleh wajib pajak itu, Dirjen Pajak dapat mengabulkan sebagian atau menolak seluruh keberatannya itu. Pemberian keputusan ini dapat dilakukan Dirjen Pajak daiam jangka waktu paling lama 12 bulan sejak tanggal Surat Keberatan itu diterima. Ada kalanya keputusan itu selain menerima seluruhnya atau sebagian, menolak bahkan dapat menambah besarnya jumlah pajak yang terutang. Jika wajib pajak merasa kurang puas dengan diktum keputusan Dirjen Pajak tersebut maka wajib pajak yang bersangkutan dapat mengajukan banding kepada Badan Peradilan Pajak dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak tanggal diterimanya surat keputusan tersebut.

Permohonan banding diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan dilampiri salinan surat keputusan tadi.

Yang perlu diperhatikan oleh wajib pajak :

a. Pengajuan keberatan terhadap besarnya jumlah pajak terutang dalam SPPT dan/ atau SKP tidak menunda pembayaran pajak. Jadi, pembayaran atau pelunasan atas pajak terutangnya harus dilakukan.
b. Pengajuan banding atas surat keputusan Dirjen Pajak juga tidak menunda pembayaran atau pelunasan pajak terutangnya.

Menurut pasal 19 UU No.12 / 1985, Menteri Keuangan dapat memberikan pengurangan atas pajak yang terutang dengan mengingat dan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

a. Kondisi tertentu objek pajak yang ada hubungannya dengan subjek dan objek pajak, dalam hal ini misalnya :
   1. Lahannya serba sangat terbatas, misalnya tambak yang luas tetapi tercemar oleh limbah pabrik
   2. Wajib pajaknya memang benar-benar tidak mampu, biasanya dilihat dari fasilitas yang dimilikinya seperti ada tidaknya listrik, air PDAM, telepon dan lain sebagainya.
   3. Nilai Jual Objek Pajaknya (NJOP) yang tinggi tetapi kemampuan wajib pajak dapat dikatakan sangat lemah, seperti janda atau duda pahlawan, pensiunan dan sebagainya dimana penghasilannya hanya berasal dari dana pensiun saja. Pengurangannya dapat berkisar 0% sampai dengan 75%.

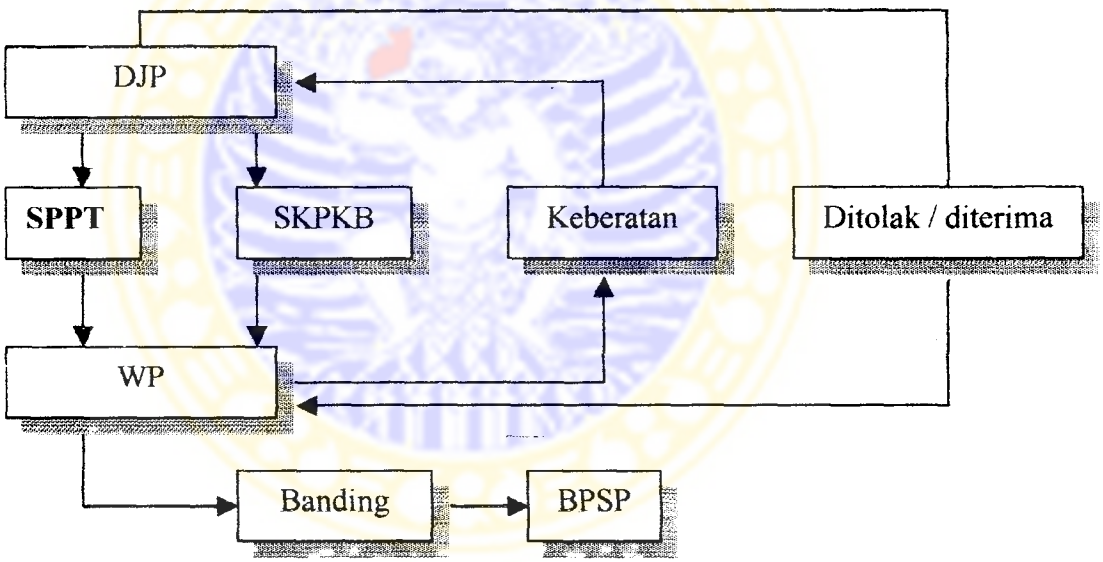
b. Objek pajak terkena bencana alam atau sebab-sebab lain yang luar biasa, dalam hal ini misalnya :

1. Terkena banjir, gempa bumi, maupun terserang longsor
2. Mengalami kebakaran, kekeringan, terkena wabah / hama

Pengurangan dapat berkisar antara 0% sampai dengan 100%.

Berikut disajikan prosedur keberatan dan banding Pajak Bumi dan Bangunan :

BAGAN 4.5
PROSEDUR PENGAJUAN KEBERATAN DAN BANDING PBB



Ket :
1. Keberatan diajukan oleh wajib pajak atas SPPT atau SKPKB
2. Keberatan dapat diajukan wajib pajak dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan Setelah SKPKB diterima wajib pajak
3. Dalam jangka waktu 12 bulan sejak keberatan dietrima Dirjen pajak maka Dirjen pajak akan memberikan keputusan berupa :
   - ditolak, diterima, diterima sebagian.
   - Dalam hal Dirjen pajak tidak memberikan keputusan dalam jangka waktu 12 bulan, maka keberatan dianggap diterima / dikabulkan.
4. Dalam hal keberatan ditolak / diterima sebagian maka wajib pajak masih punya hak mengajukan banding ke BPSP dalam jangka waktu 3 bulan setelah keputusan keberatan diterima wajib pajak.

Sumber : Kewajiban perpanjakan bagi Badan Usaha dan orang pribadi : Tinjauan dari sisi wajib pajak, hal 125

selama ini hanya menerima pengajuan keberatan dan pengurangan selama tahun anggaran pajak.

TABEL 4.10
LAPORAN PENGAJUAN KEBERATAN, URAIAN BANDING DAN PENGURANGAN PBB KABUPATEN BOJONEGORO TAHUN ANGGARAN 1999/2000-2003/2004

Tahun Anggaran	Keberatan (lbr)	Banding	Pengurangan (lbr)
1999/2000	540	-	159
2000/2001	4314	-	324
2001/2002	794	-	328
2002/2003	71	-	102
2003/2004	56	-	121

Sumber : Seksi keberatan dan pengurangan KP PBB Kab Bojonegoro

4.2.6. Sanksi Admininistrasi dan Sanksi Pidana

Sanksi atau denda administrasi adalah denda yang dijatuhkan oleh pihak administrasi (Dirjen Pajak) karena wajib pajak tidak mematuhi ketentuan Undang-Undang seperti :

a. Terlambat mengembalikan SPOP yang disampaikan kepadanya, atau setelah ditegur tidak mengembalikan SPOP sebagaimana ditentukan dalam surat teguran. Sehingga wajib pajak dikenakan SKP ditambah dengan denda 25 % dari pokok pajak.
b. Bunga administrasi sebesar 2 % sebulan, yang dikenakan kepada wajib pajak yang tidak membayar hutang pajak yang sudah jatuh temponya.

Dalam hukum pajak disamping sanksi administrasi terdapat juga sanksi pidana. Sanksi pidana adalah sanksi yang dijatuhkan oleh Hukum Pidana untuk

kejahatan. Tindak pidana dalam hukum pajak pada umumnya atau dalam UU PBB pada khususnya dibagi dalam :

1. Tindak pidana yang dilakukan karena kealpaan atau tidak dengan sengaja :
   a. tidak mengembalikan atau tidak menyampaikan SPOP kepada Dirjen Pajak (jika terlambat menyampaikan SPOP hanya dijatuhi sanksi administrasi)
   b. menyampaikan SPOP yang isinya tidak benar, tidak lengkap dan/ atau melampirkan keterangan yang tidak benar,

   Sehingga karena itu menimbulkan kerugian kepada negara, berupa pidana kurungan selama-lamanya 6 (enam) bulan atau denda setinggi-tingginya sebesar dua kali pajak yang terutang.

   Kealpaan itu terjadi dengan tidak disengaja, karena kurang hati-hati, atau karena lalai, yang dapat disebabkan oleh berbagai hal, umpamanya wajib pajak sakit, menderita sakit yang lama, atau berpergian ke luar negeri untuk jangka waktu lama.
2. Tindak pidana yang dilakukan dengan sengaja, oleh wajib pajak :
   a. tidak mengembalikan atau menyampaikan SPOP kepada Dirjen Pajak
   b. menyampaikan SPOP yang isinya tidak benar, tidak lengkap, dan atau melampirkan keterangan yang tidak benar
   c. memperlihatkan surat palsu atau yang dipalsukan atau memperlihatkan dokumen lain yang palsu atau dipalsukan seolah-olah itu benar sehingga karena itu menimbulkan kerugian pada negara, berupa pidana penjara paling lama dua tahun atau denda paling tinggi lima kali pajak yang terutang.

Selanjutnya barang siapa yang bukan merupakan wajib pajak yang bersangkutan yang dengan sengaja :

a. tidak memperlihatkan atau tidak menyampaikan surat atau dokumen lainnya yang sangat diperlukan oleh Dirjen Pajak untuk penetapan Pajak Bumi dan Bangunan.
b. tidak menunjukkan data atau tidak menyampaikan keterangan yang diperlukan diancam dengan pidana kurungan paling lama satu tahun atau denda paling tinggi Rp 2.000.000,00 (dua juta rupiah).

4.2.7. Pembagian Hasil Penerimaan PBB

Hasil penerimaan PBB adalah dimaksudkan untuk kepentingan masyarakat daerah yang berkepentingan, maka oleh sebab itu sebagian besar hasil PBB diserahkan kepada Pemerintah Daerah. Penggunaan pajak demikian oleh daerah akan merangsang masyarakat untuk memnuhi kewajibannya membayar pajak sekaligus mencerminkan sifat kegotong-royongan rakyat dalam pembiayaan pembanguan.

Hasil penerimaan PBB merupakan penerimaan negara yang dibagi antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dengan rincian sebagai berikut :

a. 10 % dari hasil penerimaan PBB merupakan bagian penerimaan untuk pemerintah pusat dan oleh karena itu harus sepenuhnya disetorkan ke kas negara
b. 90 % dari hasil penerimaan merupakan bagian penerimaan untuk Pemerintah Daerah, yang harus dikurangi terlebih dahulu dengan biaya pemungutan 10 %.

Dan setelah itu sisanya dibagi antara Pemerintah Daerah Tingkat I dan Pemda Tingkat II dengan perbandingan :

1. Pemda Tingkat I : 20 % (dua puluh persen)
2. Pemda Tingkat II : 80 % (delapan puluh persen)

Untuk jelasnya dapat dikemukakan contoh sebagai berikut :

a. Jumlah PBB yang telah disetorkan ke kas negara untuk wilayah Daerah Tingkat II Kabupaten Bojonegoro dalam bulan Juli tahun 2005 adalah sebesar Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah)

b. Pembagian hasil penerimaan PBB adalah sebagai berikut :

Penerimaan PBB.....Rp 100.000.000,00

1. Penerimaan pusat
   10% X Rp 100.000.000,00..... Rp 10.000.000,00

   Sisa..... Rp 90.000.000,00

2. Biaya pemungutan
   10% X Rp 90.000.000,00..... Rp 9.000.000,00

   Sisa.....Rp 81.000.000,00

3. Pemda Tingkat I Propinsi
   20% X Rp 81.000.000,00 .....Rp 16.200.000,00

4. Pemda Tingkat II Kab/Kodya
   80% X Rp 81.000.000,00.....Rp 64.800.000,00

4.3 ANALISIS PBB DI KABUPATEN BOJONEGORO

4.3.1. Implementasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan

Jumlah penduduk di kabupaten Bojonegoro yang bekerja dari tahun 1999 sampai dengan 2003 yang terus meningkat dan diikuti dengan meningkatnya PDRB memberikan indikasi secara umum adanya peningkatan kemampuan dalam membayar pajak oleh masyarakat. Oleh karena itu penerimaan PBB harus dikembangkan, dan Pemerintah Kabupaten Bojonegoro terus berupaya meningkatkan kepatuhan masyarakat akan membayar pajak serta melakukan berbagai penyempurnaan dalam pelaksanaannya. Hal-hal yang harus terus disempurnakan adalah :

a. Melaksanakan pendataan PBB melalui pola SISMIOP (Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak) secara lengkap dan akurat.

   Pola pendataan secara lengkap dan akurat dalam mendata wajib pajak yang ada bertujuan untuk memperkecil kelolosan dari kesalahan penetapan PBB pada setiap wajib pajak. Jika informasi yang ditampilkan pada SISMIOP lebih berkualitas dari sebelumnya maka akan mempermudah mendata dan menetapkan PBB yang sesuai dengan kelas jalannya dan luas tanah dan bangunannya.

   Maksud dan tujuan dari kegiatan tersebut adalah menciptakan suatu basis data yang akurat dan *up to date*, dengan demikian diharapkan dapat tercipta pengenaan pajak yang lebih adil dan merata, peningkatan pokok ketetapan, peningkatan tertib administrasi dan peningkatan penerimaan PBB serta memberikan pelayanan yang lebih baik kepada wajib pajak.

Perencanaan penerimaan pajak bumi dan bangunan di Kabupaten Bojonegoro harus memperhatikan ketetapan/pokok PBB, potensi PBB, kondisi perekonomian masyarakat, tahapan perencanaan dan faktor-faktor lainnya yang relevan, seperti : kemampuan aparatur pelaksana, sarana dan prasarana penunjang lainnya. Setiap rencana dumaksudkan untuk nantinya dapat direalisasi dengan sebaik-baiknya, suatu rencana yang baik, apabila realisasinya sesuai dengan rencananya. Oleh karena itu setiap anggaran perlu diperbandingkan antara rencana yang ada dengan realisasi yang terjadi. Pengertian sesuai di sini tidak harus berarti sama persis angkanya, tetapi dengan menggunakan toleransi. Besarnya toleransi secara umum adalah 10%.

TABEL 4.11
RENCANA PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
KABUPATEN BOJONEGORO
TAHUN 1999-2003
(dalam ribuan rupiah)

Tahun Anggaran	Rencana Penerimaan	Peningkatan (%)
1999/2000	24.082.940	-
2000/2001	25.492.759	5,9
2001/2002	41.025.817	60,9
2002/2003	53.608.537	30,6
2003/2004	71.240.950	32,9

Sumber : Seksi penerimaan KP PBB, Bojonegoro

TABEL 4.12
REALISASI PENERIMAAN PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN KABUPATEN BOJONEGORO
TAHUN 1999-2003
(dalam ribuan rupiah)

Tahun Anggaran	Realisasi Penerimaan	Peningkatan (%)
1999/2000	32.054.306	-
2000/2001	33.003.500	2,9
2001/2002	43.418.014	31,6
2002/2003	46.923.320	8,1
2003/2004	57.621.707	22,8

Sumber : Seksi penerimaan KP PBB, Bojonegoro

TABEL 4.13
JUMLAH OBJEK PBB DAN KETETAPAN PBB
KABUPATEN BOJONEGORO

Tahun	Objek pajak	Ketetapan
1999	358.121	3.521.566.890
2000	475.280	4.169.750.880
2001	594.197	5.571.410.388
2002	615.942	5.738.830.908
2003	647.542	7.201.569.334

Sumber : Seksi Pendataan dan Penilaian KP PBB Bojonegoro

Berdasarkan Tabel 4.11 dan 4.12 maka diperoleh perhitungan :

- Tahun anggaran 1999 / 2000 :

$$= \frac{24.082.940}{32.054.306} \times 100\% = 75\% \text{ (tidak sesuai)}$$

- Tahun anggaran 2000 / 2001 :

$$= \frac{25.492.759}{33.003.500} \times 100\% = 77\% \text{ (tidak sesuai)}$$

- Tahun anggaran 2001 / 2002 :

$$= \frac{41.025.817}{43.418.014} \times 100\% = 94\% \text{ (sesuai)}$$

- Tahun anggaran 2002 / 2003 :

$$= \frac{53.608.537}{46.923.320} \times 100\% = 114\% \text{ (tidak sesuai)}$$

- Tahun anggaran 2003 / 2004 :

$$= \frac{71.240.950}{57.621.707} \times 100\% = 123\% \text{ (tidak sesuai)}$$

Dari lima periode analisis dengan menggunakan batas toleransi 10% terjadi ketidaksesuaian yang relatif tinggi di luar batas toleransi sebanyak 4 periode, yaitu ; tahun anggaran 1999/2000 sebesar 25%, tahun anggaran 2000/2001 sebesar 23%, tahun anggaran 2002/2003 sebesar 14% dan tahun anggaran 2003/2004 sebesar 23%.

Dalam Tabel 4.11 persentase peningkatan rencana penerimaan sangat berfluktuasi dan relatif lebih tinggi dibandingkan dengan persentase peningkatan realisasi penerimaan yang juga berfluktuasi (Tabel 4.12). Peningkatan rencana penerimaan pada tahun anggaran 2000/ 2001 sebesar 5,9%, tahun anggaran 2001/2002 meningkat sebesar 60,9%, tahun anggaran 2002/2003 meningkat sebesar 30,6% dan tahun anggaran 2003/2004 meningkat sebesar 32,9%. Sedangkan persentase peningkatan realisasi penerimaan pada tahun anggaran 2000/2001 sebesar 2,9, pada tahun anggaran

2001/2002 sebesar 31,6, tahun anggaran 2002/2003 sebesar 8,2% dan tahun anggaran 2003/2004 sebesar 22,8%.

Jika dibandingkan antara rencana penerimaan (tabel 4.11) dengan ketetapan pokok PBB (tabel 4.13), terlihat bahwa rencana penerimaan yang ditetapkan lebih tinggi dari ketetapan / pokok PBB pada tahun anggaran 1999/2000 sampai dengan tahun anggaran 2003/2004.

Dari perhitungan diatas menunjukkan bahwa terdapat ketidaksesuaian yang cukup tinggi antara rencana penerimaan dan realisasi penerimaan PBB di Kabupaten Bojonegoro. Hal ini menunjukkan bahwa pemerintah daerah dalam merumuskan rencana penerimaan belum memperhatikan sepenuhnya mengenai kondisi objek pajak, ketetapan / pokok dan potensi PBB serta perkembangan ekonomi masyarakat Kabupaten Bojonegoro.

b. Pelaksanaan intensifikasi dan ekstensifikasi PBB, yaitu dengan melakukan pendataan dan pemeliharaan data PBB terhadap objek-objek baru yang belum terjaring di basis data PBB maupun terhadap objek-objek pajak yang tidak sesuai lagi dengan basis data PBB yang ada.

Hal ini perlu dilakukan karena dari data rencana penerimaan PBB (tabel 4.11) dengan potensi PBB (tabel 4.6) terlihat bahwa rencana penerimaan yang ditetapkan terlalu rendah.

$$= \frac{\text{Rencana penerimaan PBB}}{\text{Nilai Bumi + Nilai Bangunan (dalam rupiah)}} \times 100\%$$

- Tahun anggaran 1999/2000

$$= \frac{24.082.940}{29.472.326 + 2.581.980} \times 100\% = 75.13\%$$

- Tahun anggaran 2000/2001

$$= \frac{25.492.759}{27.382.175 + 5.621.325} \times 100\% = 77.24\%$$

- Tahun anggaran 2001/2002

$$= \frac{41.025.817}{35.835.454 + 7.582.560} \times 100\% = 94.50\%$$

- Tahun anggaran 2002/2003

$$= \frac{53.608.537}{37.372.860 + 9.550.460} \times 100\% = 114.25\%$$

- Tahun anggaran 2003/2004

$$= \frac{71.240.950}{45.081.387 + 12.540.320} \times 100\% = 123.63\%$$

Dari hasil perhitungan diatas dapat disimpulkan bahwa terjadi peningkatan penerimaan PBB dari tahun anggaran 1999 sampai dengan 2003, oleh karenanya program intensifikasi dan ekstensifikasi pengelolaan pajak dan bumi bangunan perlu dikembangkan dalam menjaring objek-objek baru agar penerimaan PBB semakin meningkat dari tahun ke tahun.

c. Selalu melakukan sosialisasi yang pro aktif kepada masyarakat akan pentingnya pajak sebagai roda penunjang pembangunan.

d. Reklasifikasi Zona Nilai Tanah dan program stimulus

e. Meningkatkan tim intensifikasi

Meningkatkan aktifitas tim intensifikasi PBB dan BPHTB dan petugas pemungut untuk lebih giat dalam melaksanakan penagihan terutama wajib pajak yang potensial dan pencairan tunggakan PBB tahun-tahun yang lalu.

e. Penyelesaian cetak SPPT, STTS, DHKP yang profesional serta dengan pengirimannya yang lebih awal.

f. Peningkatan kualitas seluruh kegiatan pengelolaan PBB, baik dari segi teknis maupun administratif.

g. Mempercepat penyelesaian administrasi pengajuan pembetulan, keberatan dan pengurangan

h. Peningkatan monitoring/pemantauan dan pengawasan ke tempat pembayaran agar tidak terjadi pengendapan di luar ketentuan.

i. Memberikan kontribusi yang nyata kepada masyarakat lewat pembangunan di segala bidang.

k. Pemberian sanksi kepada para wajib pajak yang tidak membayar pajak PBB.

4.3.2. Hambatan dalam Pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan

Pelaksanaan PBB di Kabupaten Bojonegoro ini ternyata masih menghadapi kendala-kendala di lapangan, yaitu :

a. Adanya syarat-syarat pengajuan keberatan, pengurangan dan pembetulan yang masih belum dipahami oleh wajib pajak, sehingga syarat yang diperlukan kurang dan hal ini akan menghambat proses penyelesaian pengajuan tersebut.

b. Masih kurangnya informasi dari desa-desa dan kecamatan tentang tanah-tanah dan bangunan yang belum terdaftar.

c. Aset-aset yang telah dikuasai oleh BPPN dan Bank sulit untuk ditagih pembayaran Pajak Bumi dan Bangunannya.

d. Belum tertibnya petugas pemungut untuk melaksanakan pembayaran PBB secara terperinci (pembayaran secara titipan) sehingga menyulitkan tempat pembayaran untuk merinci STTS tanda pelunasan mana yang sudah bayar dan mana yang belum.

4.3.3. Upaya – Upaya Untuk Meningkatkan Penerimaan Pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Bojonegoro

Dalam rangka untuk meminimalisasi dan berusaha mengatasi hambatan – hambatan dalam pelaksanaan penerimaan pajak bumi dan bangunan untuk meningkatkan pendapatan dari sektor pajak bumi dan bangunan dari implementasi yang sudah dilakukan di kabupaten Bojonegoro, maka upaya – upaya yang harus dilakukan oleh pemerintah daerah kabupaten Bojonegoro adalah sebagai berikut :

1. Menerapkan dan mengimplementasikan sistem membayar pajak sendiri (MPS) atau yang lebih dikenal dengan sistem *self assessment* yaitu sistem yang memberikan kepercayaan dan tanggung jawab penuh kepada wajib pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar dan melaporkan sendiri pajak yang terutang sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan perpajakan, sehingga dengan sistem *self assessment* ini masyarakat wajib pajak ditempatkan sebagai subyek aktif perpajakan yang diharapkan akan menjadi wajib pajak yang patuh.

2. Meninjau ulang kondisi di lapangan, karena tidak menutup kemungkinan banyak Wajib Pajak tidak melaporkan data kena pajaknya (bumi dan bangunan). Dengan langkah tersebut diharapkan dapat menambah potensi pendapatan pajak untuk sektor pajak bumi dan bangunan.
3. Melakukan koordinasi dengan semua pihak instansi terkait, karena instansi diluar Kabupaten Bojonegoro dapat memberikan informasi sumber-sumber potensi pajak khususnya pajak bumi dan bangunan yang belum terdeteksi/teridentifikasi oleh pihak Kabupaten.
4. Membuat sistem jaringan online-isasi pajak, dengan sistem *on-line* tersebut maka akan mempermudah proses penerimaan semua informasi yang berhubungan dengan Wajib Pajak khususnya pembayaran dan administrasi perpajakannya serta pihak eskternal dalam memberikan informasi perpajakan.
5. Memperkuat dan mengimplementasikan sanksi hukum perpajakan bagi Wajib Pajak yang melanggar baik itu pejabat ataupun tidak..
6. Meningkatkan kualitas sumber daya manusia pemungut pajak dengan cara :
   a. Secara konsistenan dan berkelanjutan memberikan pelatihan – pelatihan yang *up to date* sesuai dengan permasalahan / kondisi di lapangan.
   b. Memberikan kesempatan dan membiayai untuk melanjutkan pendidikan yang lebih tinggi / lebih intensif untuk memperdalam ilmunya bagi anggota tim pemeriksa yang berprestasi dan berpotensi.
   c. Secara konsisten mengadakakan seminar, sosialisasi dan konsorsium, sehingga dengan langkah tersebut dapat menambah wawasan, pemahaman dan pengalaman baik bagi internal tim pemeriksa maupun Wajib Pajak.

7. Melakukan pemetaan potensi sumber-sumber pendapatan asli daerah dalam hal ini adalah pada Bumi dan Bangunan, pemetaan ini difokuskan pada daerah dan sub dinasnya, dengan menghitung langsung jumlah bumi dan bangunan masing-masing wilayah beserta potensinya. Sehingga dari pemetaan akan didapatkan laporan yang akurat sub dinas mana yang akan mampu meningkatkan pendapatan.

BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

5.1 SIMPULAN

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan maka dapat disimpulkan bahwa tingkat kepatuhan masyarakat dalam membayar pajak di Kabupaten Bojonegoro tahun anggaran 1999 sampai dengan 2003 masih tinggi dengan rata-rata tingkat kepatuhan 98%. Sedangkan perencanaan penerimaan PBB yang ditetapkan dibandingkan dengan realisasi penerimaan PBB pada tahun anggaran 1999/2000 sampai dengan tahun anggaran 2003/2004 dengan batas toleransi 10% masih tinggi tingkat ketidaksesuaiannya. Hal ini menunjukkan perumusan rencana penerimaan PBB yang ditetapkan belum memperhatikan sepenuhnya mengenai kondisi obyek pajak, ketetapan/pokok dan potensi PBB serta perkembangan ekonomi masyarakat Kabupaten Bojonegoro, walaupun pada tabel 1.2 tentang PDRB Kabupeten Bojonegoro tahun 1999 – 2003 menunjukkan peningkatan.

Dari hasil perhitungan yang diperoleh antara perencanaan penerimaan PBB dengan potensi obyek PBB Kabupaten Bojonegoro 1999 – 2003 (tabel 4.6) terjadi peningkatan, sehingga pelaksanaan intensifikasi dan ekstensifikasi PBB yaitu dengan melakukan pendataan dan pemeliharaan data PBB terhadap objek-objek baru yang belum terjaring sepenuhnya sehingga perlu ditingkatkan, agar penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Bojonegoro yang masih berpotensi besar ini dapat ditingkatkan lagi penerimaannya dimasa yang akan datang.

Pemerintah daerah kabupaten Bojonegoro dalam penyusunan perencanaan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan perlu penelitian dan pengkajian yang cermat.

Sedangkan sosialisasi efektif yang dilakukan Pemerintah Bojonegoro untuk meningkatkan kesadaran masyarakat tentang pentingnya pajak adalah dengan bekerjasama dengan KP PBB Bojonegoro untuk terus berusaha mengatasi kendala-kendala yang muncul dalam usaha meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Bojonegoro. Sehingga sistem pemungutan pajak yang terpadu sesuai tahapan-tahapan yang ada akan mampu mendapatkan kepercayaan masyarakat apabila dijalankan dengan baik antara aparatur perpajakan dengan masyarakat luas sebagai wajib pajak.

Mekanisme sistem pembayaran pajak yang baik akan mendorong masyarakat lebih mudah membayar pajak. Hal ini diharapkan akan efektif mengatasi kendala yang ada.

Adapun kendala-kendala yang muncul dalam pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Bojonegoro adalah :

a. Adanya syarat-syarat pengajuan keberatan, pengurangan dan pembetulan yang masih belum dipahami oleh wajib pajak, sehingga syarat yang diperlukan kurang dan hal ini akan menghambat proses penyelesaian pengajuan tersebut.
b. Masih kurangnya informasi dari desa-desa dan kecamatan tentang tanah-tanah dan bangunan yang belum terdaftar.
c. Aset-aset yang telah dikuasai oleh BPPN dan Bank sulit untuk ditagih pembayaran Pajak Bumi dan Bangunannya.

d. Belum tertibnya petugas pemungut untuk melaksanakan pembayaran PBB secara terperinci (pembayaran secara titipan) sehingga menyulitkan tempat pembayaran untuk merinci STTS tanda pelunasan mana yang sudah bayar dan mana yang belum.

e. Kurangnya sosialisasi yang pro aktif dari KPP Bojonegoro dikarenakan kurangnya sarana dan prasarana yang memadai.

5.2 SARAN

Berdasarkan kesimpulan yang telah disampaikan, maka strategi pengembangan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah sebagai berikut :

a. Untuk meningkatkan penerimaan PBB sebagai salah satu sumber penerimaan daerah yang potensial di Kabupaten Bojonegoro perlu dilakukan penyempurnaan terhadap perumusan rencana penerimaan dengan memperhatikan ketetapan/pokok PBB, potensi PBB, kondisi perekonomian masyarakat, tahapan perencanaan dan factor-faktor lainnya yang relevan, seperti : kemampuan aparatur pelaksana, sarana dan prasarana penunjang lain.

b. Memberikan sosialisasi yang pro aktif kepada masyarakat akan pentingnya membayar pajak dalam menunjang pembangunan daerah.

c. Memberikan program nyata akan pentingnya pajak kepada masyarakat lewat pembangunan di segala bidang, misalnya pembuatan bendungan air sebagai sarana irigasi dan agar tidak banjir, membuat jalan-jalan ke desa-desa yang tertinggal, merenovasi sekolahan yang rusak, program kesehatan ibu dan anak yang gratis dan sebagainya.

d. Penetapan dan pendataan pajak diarahkan untuk meningkatkan tingkat akurasi data dan kecepatan penyelesaian ketetapan pajak, sehingga dapat menunjang penerimaan PBB.

e. Diarahkan agar semua tenaga dan sarana yang ada pada Direktorat Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) mampu melaksanakan tugas-tugas teknis maupun administrasi secara optimal dalam rangka mengamankan rencana penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang telah ditetapkan.

f. Maksimalisasi koordinasi antara instansi dan fungsionalisasi pejabat-pejabat terkait langsung maupun tidak langsung dengan proses pemutakhiran data tentang objek dan wajib pajak.

DAFTAR PUSTAKA

Brotodihardjo, Santoso R.,SH., *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Edisi Ketiga, PT.Eresco, Bandung, 1995.

Departemen Keuangan, *Pedoman Pengukuran Potensi Pendapatan Pemerintah Daerah*, Badan Analisa Keuangan Daerah, 1998.

Kantor Statistik kabupaten Bojonegoro, *Bojonegoro Dalam Angka*, Beberapa Penerbitan.

Kartasapoetra, G; Komaruddin, E; Kartasapoetra, Rience G, *Pajak Bumi dan Bangunan : Prosedur dan Pelaksanaannya*, Bina Aksara, Jakarta, 1989.

Mardiasmo, 1999, *Perpajakan*, Andi Yoga, Edisi Ketujuh, Jogjakarta.

Sambodo, Drs. Agus, SH., *Kewajiban Perpajakan Bagi Badan Usaha dan Orang Pribadi (Tinjauan dari Sisi Wajib Pajak)*, BPFE, Edisi Pertama, Jogjakarta, 1999.

Soemitro, Rochmat, *Pajak Bumi dan Bangunan*, Eresco, Bandung, 1989.

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah, Arkola, Surabaya, 2004.

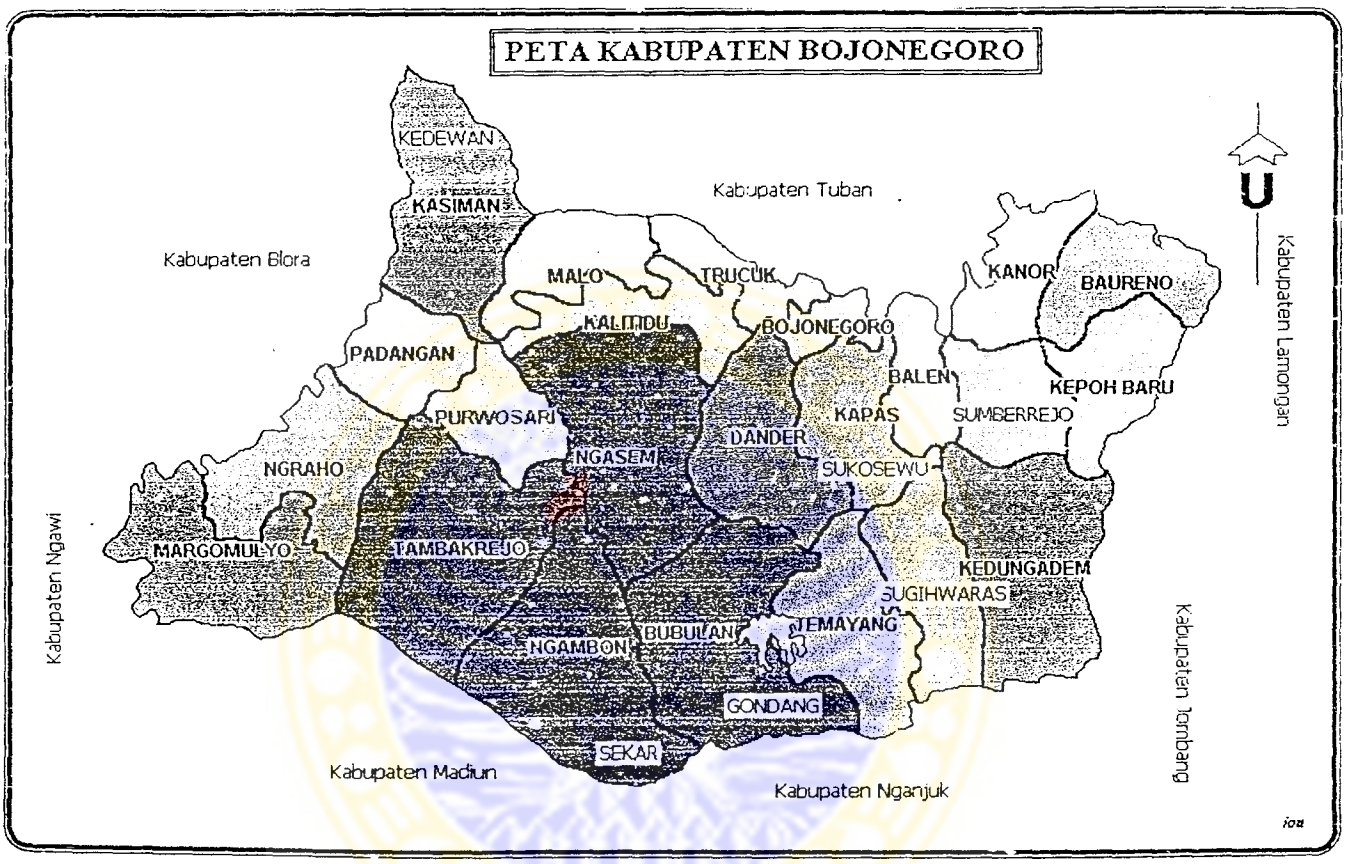
Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah, Arkola, Surabaya, 2004.

Ter-Minassian, Teresa, *"Fiscal Federalism In Theory and Practice"*, International Monetary Fund, Washington, 1997.

Zandjani, Tubagus Chairil A., *Perpajakan*, PAU-UI, Gramedia Pustaka Utama, 1992.

LAMPIRAN : 1

PETA KABUPATEN BOJONEGORO



LAMPIRAN : 2

KLASIFIKASI NILAI JUAL KENA PAJAK DAN BESARNYA PAJAK TERHUTANG ATAS BUMI

Kelas	Penggolongan Nilai Jual Bumi (Rp / M2)	Ketentuan Nilai Jual (Rp/M2)	Prosentase Nilai Jual 20%	
			Nilai Jual Kena Pajak	Tarip/M2
1.	> 1.500.000 s/d	1.650.000	330.000	1.650.-
2.	> 1.200.000 s/d 1.500.000	1.350.000	270.000	1.350.-
3.	> 960.000 s/d 1.200.000	1.080.000	216.000	1.080.-
4.	> 768.000 s/d 960.000	864.000	172.000	864.-
5.	> 614.000 s/d 768.000	691.000	138.000	691.-
6.	> 492.000 s/d 614.000	553.000	110.600	553,-
7.	> 393.000 s/d 492.000	442.500	88.500	443,-
8.	> 315.000 s/d 393.000	354.000	70.000	354,-
9.	> 252.000 s/d 315.000	283.500	56.700	284,-
10.	> 201.000 s/d 252.000	226.500	45.300	227.-
11.	> 161.000 s/d 201.000	181.000	36.200	181.-
12.	> 129.000 s/d 161.000	145.000	29.000	145,-
13.	> 103.000 s/d 129.000	116.000	23.200	116.-
14.	> 82.000 s/d 103.000	92.500	18.500	93.-
15.	> 66.000 s/d 82.000	74.000	14.000	74.-
16.	> 53.000 s/d 66.000	59.500	11.900	60.-
17.	> 42.000 s/d 53.000	47.500	9.500	48.-
18.	> 34.000 s/d 42.000	38.000	7.600	38.-
19.	> 27.000 s/d 34.000	30.500	6.100	31.-
20.	> 22.000 s/d 27.000	24.500	4.900	25.-
21.	> 17.000 s/d 22.000	19.500	3.900	20.-
22.	> 14.000 s/d 17.000	15.500	3.100	16.-
23.	> 11.000 s/d 14.000	12.500	2.500	13.-
24.	> 9.000 s/d 11.000	10.000	2.000	10.-
25.	> 7.000 s/d 9.000	8.000	1.600	8.-
26.	> 5.500 s/d 7.000	6.250	1.250	6.25.-
27.	> 4.500 s/d 5.500	5.000	1.000	5.-
28.	> 3.500 s/d 4.500	4.000	800	4.-
29.	> 3.000 s/d 3.500	3.250	650	3,25.-
30.	> 2.500 s/d 3.000	2.750	550	2,75.-
31.	> 2.000 s/d 2.500	2.250	450	2,25.-
32.	> 1.500 s/d 2.000	1.750	350	1,75.-
33.	> 1.200 s/d 1.500	1.350	270	1,35
34.	> 950 s/d 1.200	1.075	215	1,08.-
35.	> 750 s/d 950	850	170	0,85,
36.	> 600 s/d 750	675	135	0,68
37.	> 475 s/d 600	538	108	0,54
38.	> 375 s/d 475	425	85	0,43
39.	> 300 s/d 375	338	68	0,34
40.	> 250 s/d 300	275	55	0,28
41.	> 200 s/d 250	225	45	0,23
42.	> 150 s/d 200	175	35	0,18
43.	> 125 s/d 150	138	28	0,14
44.	> 100 s/d 125	113	23	0,12

45.	>	80 s/d	100	90	18	0,09
46.	>	46 s/d	80	73	15	0,08
47.	>	50 s/d	65	58	12	0,06
48.	>	40 s/d	50	45	9	0,05
49.	>	35 s/d	40	38	8	0,04
50.	>	30 s/d	35	33	7	0,03

Sumber : Rachmat Soemitro, Pajak Bumi dan Bangunan

LAMPIRAN : 3

KLASIFIKASI NILAI JUAL KENA PAJAK DAN BESARNYA PAJAK TERHUTANG ATAS BANGUNAN

Kelas	Penggolongan Nilai Jual Bumi (Rp / M2)	Ketentuan Nilai Jual (Rp/M2)	Prosentase Nilai Jual 20%	
			Nilai Jual Kena Pajak	Tarip/M2
A. 1	> 600.000 s/d	700.000	140.000	700,-
2	> 504.000 s/d 600.000	552.000	110.400	552,-
3	> 423.000 s/d 504.000	463.000	92.700	464,-
4	> 356.000 s/d 423.000	389.500	77.900	390,-
B. 1	> 229.000 s/d 356.000	327.500	65.500	328,-
2	> 251.000 s/d 299.000	275.000	55.000	275,-
3	> 211.000 s/d 251.000	231.000	46.200	231,-
4	> 177.000 s/d 211.000	194.000	38.000	194,-
C. 1	> 149.000 s/d 177.000	163.000	32.600	163,-
2	> 125.000 s/d 149.000	137.000	27.400	137,-
3	> 105.000 s/d 125.000	115.000	23.000	115,-
4	> 88.000 s/d 105.000	96.500	19.300	97,-
D. 1	> 74.000 s/d 88.000	81.000	16.200	81,-
2	> 62.000 s/d 74.000	68.000	13.600	68,-
3	> 52.000 s/d 62.000	57.000	11.400	57,-
4	> 44.000 s/d 52.000	48.000	9.600	48,-
E. 1	> 37.000 s/d 44.000	40.500	8.100	41,-
2	> 31.000 s/d 37.000	34.000	6.800	34,-
3	> 26.000 s/d 31.000	28.500	5.700	29,-
4	> 20.000 s/d 26.000	23.000	4.600	23,-

Sumber : Rachmat Soemitro, Pajak Bumi dan Bangunan.

ADLN - Perpustakaan Unair

DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA

DIREKTORAT JENDERAL PAJAK

SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK

No. Formulir

Selain yang diisi oleh Petugas (bagian yang diarsir diisi oleh Wajib Pajak.
Beri tanda silang pada kolom yang sesuai.

ITOR PELAYANAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN BOJONEGORO

ENIS TRANSAKSI ☐ 1. Perekaman Data ☐ 2. Pemutakhiran Data ☐ 3. Penghapusan Data

	PR	DT II	KEC.	KEL/DES	BLOK	NO. URUT	KODE
IOP	3 5						
IOP BERSAMA							

A. INFORMASI TAMBAHAN UNTUK DATA BARU

ROP. ASAL							

O. SPPT LAMA

B. DATA LETAK OBJEK PAJAK

AMA JALAN

7. BLOK/KAV/NOMOR

ELURAHAN / DESA

9. RW 10. RT

C. DATA SUBJEK PAJAK

TATUS ☐ 1. Pemilik ☐ 2. Penyewa ☐ 3. Pengelola ☐ 4. Pemakai ☐ 5. Sengketa

EKERJAAN ☐ 1. PNS *) ☐ 2. ABRI *) ☐ 3. Pensiunan *) ☐ 4. Badan ☐ 5. Lainnya

AMA SUBJEK PAJAK

14. NPWP

AMA JALAN

16. BLOK/KAV/NOMOR

ELURAHAN/DESA

18. RW 19. RT

ABUPATEN/KOTAMADYA – KODE POS

OMOR KTP

D. DATA TANAH

JAS TANAH
I2)

23. ZONA NILAI TANAH

NIS TANAH ☐ 1. Tanah + Bangunan ☐ 2. Kavling Siap Bangun ☐ 3. Tanah Kosong ☐ 4. Fasilitas Umum

an : *) yang penghasilannya semata – mata berasal dari gaji atau uang pensiunan

3B 1.1 / 94

Dilanjutkan dihalaman berikutny

ADLN - Perpustakaan Unair

MPIRAN SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK

No. Formulir :

NIS TRANSAKSI ☐ 1. Perekaman Data ☐ 2. Pemutakhiran Data ☐ 3. Penghapusan Data ☐ 4. Penilaian Individual

OP PR DT II KEC KEL / DES BLOK NO URUT KODE 3. JUMLAH BNG 4. BANGUNAN KE

A. RINCIAN DATA BANGUNAN

S PENGGUNAAN NGUNAN
☐ 1. Perumahan ☐ 2. Perkantoran Swasta ☐ 3. Pabrik
☐ 4. Toko/Apotik/Pasar/Ruko ☐ 5. Rumah Sakit / Klinik ☐ 6. Olah raga / Rekreasi
☐ 7. Hotel / Wisma ☐ 8. Bengkel/Gudang/Pertanian ☐ 9. Gedung Pemerintah
☐ 10. Lain-lain ☐ 11. Bng Tidak Kena Pajak ☐ 12. Bangunan Parkir
☐ 13. Apartemen ☐ 14. Pompa Bensin ☐ 15. Tangki Minyak
☐ 16. Gedung Sekolah

JAS BANGUNAN M2) ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐ 7. JUMLAH LANTAI ☐☐

HN DIBANGUN ☐☐☐☐

HN DIRENOVASI ☐☐☐☐ 10. DAYA LISTRIK TERPASANG (WATT) ☐☐☐☐☐☐☐☐☐

ONDISI PADA MUMNYA ☐ 1. Sangat Baik ☐ 2. Baik ☐ 3. Sedang ☐ 4. Jelek

ONSTRUKSI ☐ 1. Baja ☐ 2. Beton ☐ 3. Batu Bata ☐ 4. Kayu

TAP ☐ 1. Decroban/ Beton/ Gtg Glazur ☐ 2. Gtg Beton/ Aluminium ☐ 3. Gtg Biasa/ Sirap ☐ 4. Asbes ☐ 5. Seng

INDING ☐ 1. Kaca/ Aluminium ☐ 2. Beton ☐ 3. Bata bata/ Conblok ☐ 4. Kayu ☐ 5. Seng ☐ 6. Tidak ada Din-ding

ANTAI ☐ 1. Marmer ☐ 2. Keramik ☐ 3. Teraso ☐ 4. Ubin PC/ Papan ☐ 5. Semen

ANGIT-LANGIT ☐ 1. Akustik/ Jati ☐ 2. Triplek/Asbes Bambu ☐ 3. Tidak ada

B. FASILITAS

JMLAH AC ☐☐ Split ☐☐ Window

18. AC Sentral ☐ 1. Ada ☐ 2. Tdk Ada

JAS KOLAM ENANG (M2) ☐☐☐☐

☐ 1. Diplester ☐ 2. Dengan Pelapis

20. LUAS PERKERASAN HALAMAN (M2)
☐☐☐☐ Ringan ☐☐☐☐ Berat
☐☐☐☐ Sedang ☐☐☐☐ Dengan Penutup Lantai

JMLAH APANGAN ENIS

	DGN LAMPU	TNP LAMPU
Beton	☐☐	☐☐
Aspal / Tanah	☐☐	☐☐
Liat / Rumput	☐☐	☐☐

22. JUMLAH LIFT
☐☐ Penumpang
☐☐ Kapsul
☐☐ Barang

22. JUMLAH TANGGA BERJALAN
Lbr < 0,80 M ☐☐
Lbr > 0,80 M ☐☐

ANJANG PAGAR 1) ☐☐☐☐

AHAN PAGAR ☐ 1. Baja / Besi ☐ 2. Bata/ Batako

25. PEMADAM KEBAKARAN
☐ 1. Hydrant ☐ 1. Ada ☐ 2. TidakAda
☐ 2. Sprinkler ☐ 1. Ada ☐ 2. TidakAda
☐ 3. Fire Al. ☐ 1. Ada ☐ 2. TidakAda

ML SALURAN ES.PABX ☐☐☐☐

27. KEDALAMAN SUMUR ARTESIS (M) ☐☐☐☐

LAMPIRAN : 5

CONTOH SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERUTANG (SPPT)

KANTOR WILAYAH DJP JAWA BAGIAN TIMUR II
KANTOR PELAYANAN PBB BOJONEGORO

SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERUTANG
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TAHUN

NO. SPPT(NOP) : NPWP :

LETAK OBJEK PAJAK	NAMA DAN ALAMAT WAJIB PAJAK

OBJEK PAJAK	LUAS (M2)	KELAS	NJOP (Rp)	
			PER M2	JUMLAH

NJOP sebagai dasar pengenaan PBB =
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak) =
NJOP untuk penghitungan PBB =
NJKP (Nilai Jual Kena Pajak) =
Pajak Bumi dan Bangunan yang Terutang =

PAJAK BUMI DAN BANGUNAN YANG HARUS DIBAYAR (Rp)

TGL. JATUH TEMPO
TEMPAT PEMBAYARAN

KEPALA KANTOR

SPPT DAN STTS PBB
BUKAN MERUPAKAN BUKTI PEMILIKAN HAK

KP.PBB.3.2.

NAMA WP	:	Diterima tgl	:
Letak Objek Pajak	: Kecamatan	Tanda Tangan	:
	Desa/Kel		
No. SPPT (NOP)	:	(.....)	
SPPT Tahun/Rp.	:	Nama Terang	

LAMPIRAN 6

CONTOH SURAT TANDA TERIMA SETORAN (STTS)

KANTOR WILAYAH DJP JAWA BAGIAN TIMUR II
KANTOR PELAYANAN PBB BOJONEGORO

SURAT TANDA TERIMA SETORAN (STTS)

Tempat Pembayaran :
Telah menerima pembayaran PBB Th. [ ] dari:
Nama Wajib Pajak :
Letak Objek Pajak : Kecamatan
: Desa / Kel.
Nomor SPPT (NOP) :
Sejumlah : Rp [ ]

Tanggal Jatuh Tempo :
Jumlah yang harus dibayar (termasuk denda) jika pembayaran dilakukan pada bulan ke (setelah tanggal jatuh tempo) :

I	XIII
II	XIV
III	XV
IV	XVI
V	XVII
VI	XVIII
VII	XIX
VIII	XX
IX	XXI
X	XXII
XI	XXIII
XII	XXIV

Tanggal Pembayaran : L.T :
Jumlah yang dibayar : L.B :
Rp. [ ]

Tanda Terima dan Cap Bank/Pos

KP. PBB. 5.2. Lembar untuk Wajib Pajak

KANTOR WILAYAH DJP JAWA BAGIAN TIMUR II
KANTOR PELAYANAN PBB BOJONEGORO

SURAT TANDA TERIMA SETORAN (STTS)

Tempat Pembayaran :
Telah menerima pembayaran PBB Th. [ ] dari:
Nama Wajib Pajak :
Letak Objek Pajak : Kecamatan
: Desa / Kel.
Nomor SPPT (NOP) :
Sejumlah : Rp [ ]
Tanggal Pembayaran :
Jumlah yang dibayar : Rp. [ ]

Tanda Terima dan Cap Bank/Pos

KP. PBB. 5.2. Lembar untuk Dipenda

Tanggal Pembayaran :
Jumlah yang dibayar : Rp. [ ]

Tanda Terima dan Cap Bank/Pos

KP. PBB. 5.2. Lembar untuk KP. PBB