

**PELAKSANAAN SISTEM PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN
BANGUNAN DI WILAYAH KOTA KEDIRI**
(Study Pada Kantor Pelayanan Pajak Kediri)

SKRIPSI
Untuk Memenuhi Sebagai Syarat-Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Kesarjanaan
Dalam Ilmu Hukum

Disusun oleh :
ARIF SETYAWAN
NIM : 0001013017



DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
MALANG
2007

LEMBAR PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Disetujui pada tanggal :

Oleh :

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping

Agus yulianto, SH,MH
NIP. 131 573 915

Tunggul Anshari Setyanegara, SH,MH.
NIP. 131 573 924

Disahkan Oleh
Ketua Bagian Hukum

Hukum Administrasi Negara

Agus yulianto, SH,MH
NIP. 131 573 915

LEMBAR PENGESAHAN

Disetujui pada tanggal :

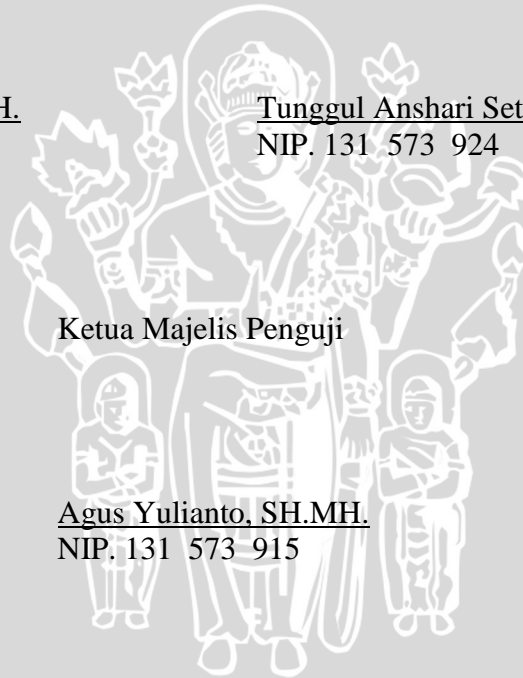
Oleh :

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping

Agus Yulianto, SH.MH.
NIP. 131 573 915

Tunggul Anshari Setianegara, SH.MH
NIP. 131 573 924



Ketua Majelis Penguji

Agus Yulianto, SH.MH.
NIP. 131 573 915

Disahkan Oleh
Ketua Bagian
Hukum Administrasi Negara

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Brawijaya
Malang

Agus Yulianto, SH.MH.
NIP. 131 573 915

Herman Suryokumoro, SH.MS
NIP. 131 472 741

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI.....	vii
ABSTRAKSI.....	ix
BAB I : PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	8
1.3 Tujuan dan Manfaat Hasil Penelitian.....	9
1.3.1 Tujuan Penelitian.....	9
1.3.2 Manfaat Hasil Penelitian.....	9
a. Bagi Penulis dan Mahasiswa.....	9
b. Bagi Masyarakat.....	10
c. Bagi Pemerintah.....	10
1.4 Metode Pengumpulan Data.....	10
1.4.1 Lokasi.....	10
1.4.2 Metode Pendekatan.....	11
1.4.3 Jenis Data.....	11
a. Data Primer.....	11
b. Data Skunder.....	11
1.4.4 Teknik Pengumpulan Data.....	11
1.4.5 Penentuan Responden.....	12
1.4.6 Responden.....	12
1.4.7 Analisa Data.....	12
1.5 Sistematika Penulisan.....	13
BAB II : TINJAUAN UMUM TENTANG PRINSIP – PRINSIP UMUM PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN	

II.1. Pajak Bumi Dan Bangunan.....	15
II.1.1 Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan.....	15
a. Bumi.....	16
b. Bangunan.....	16
II.1.2 Maksud dan Tujuan Pajak Bumi dan Bangunan.....	16
II.1.3 Sifat Pajak Bumi dan Bangunan.....	17
II.1.4 Subyek Pajak Bumi dan Bangunan.....	18
II.1.5 Wajib Pajak Bumi dan Bangunan.....	19
II.1.6 Obyek Pajak Bumi dan Bangunan.....	20
II.1.7 Tarif Pajak Bumi dan Bangunan.....	21
II.1.8 Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.....	23
II.1.9 Cara Perhitungan Pajak Bumi Dan Bangunan.....	25
II.1.10 Pembagian Hasil Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan.....	25
II.2 Sistem Pemungutan Pajak.....	26
II.2.1 Sistem Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan.....	26
a. Official Assessment System.....	26
b. Semi Self Assessment System.....	27
c. Full Self Assessment System.....	27
d. With Holding System.....	27
II.2.2 Sistem Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan.....	28

BAB III : PELAKSANAAN SISTEM PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI WILAYAH KOTA KEDIRI

III.1 Sistem Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan.....	35
III.2 Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.....	39
III.3 Mekanisme Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan.....	45
III.3.1 Pelaksanaan.....	45
III.3.2 Pelaporan dan penyetoran.....	52
III.4 Permasalahan yang Muncul Dalam Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan.....	52

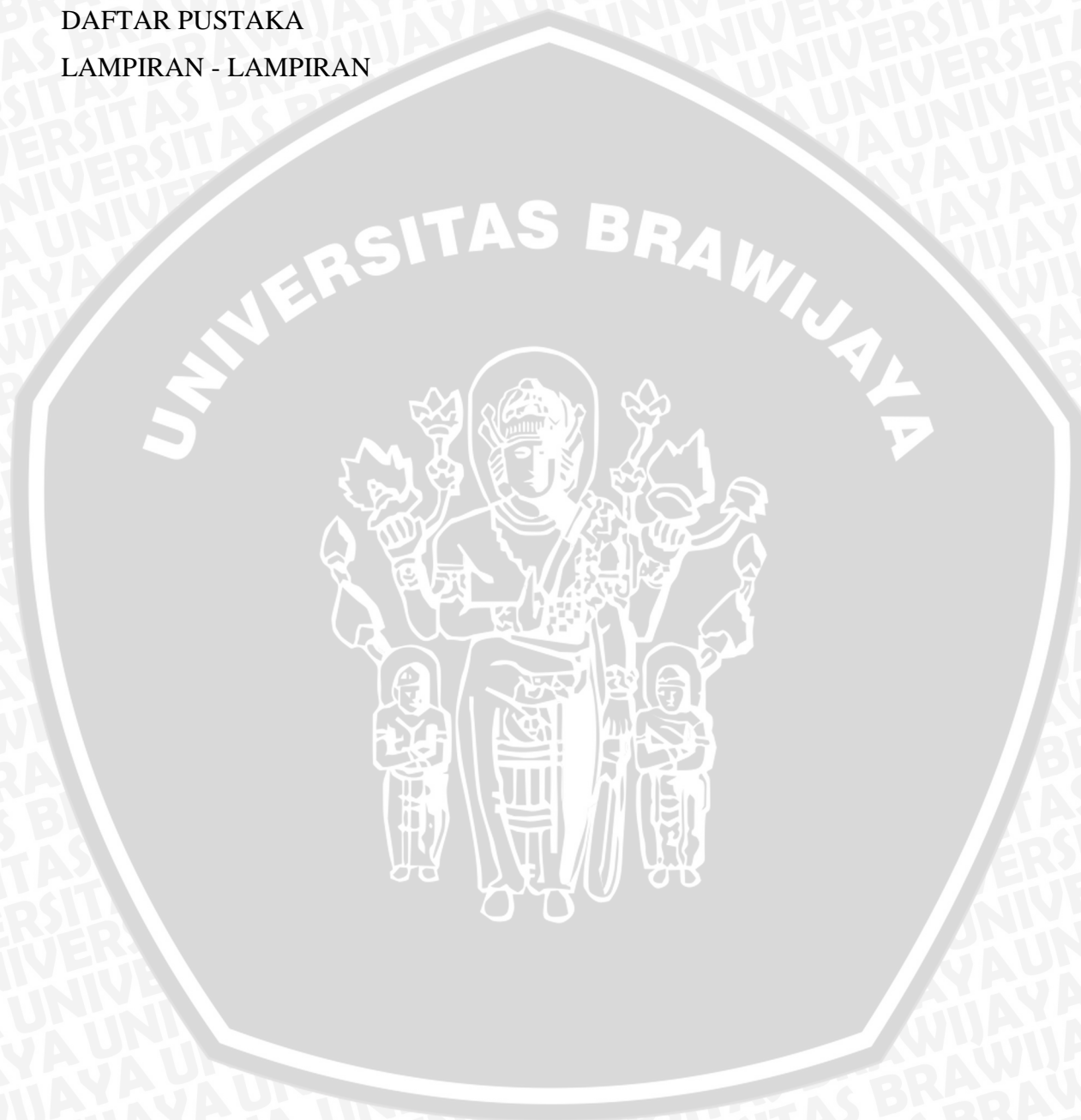
BAB IV : PENUTUP

IV.1 Kesimpulan..... 59

IV.2 Saran..... 60

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN - LAMPIRAN



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Sebelum berlakunya Undang-undang Nomor 12 tahun 1985 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan ini, terhadap tanah yang tunduk pada Hukum Adat dipungut pajak berdasarkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 11 Tahun 1959 dan terhadap tanah yang tunduk pada hukum barat dipungut pajak berdasarkan Ordonansi Verponding Indonesia 1923 dan Ordonansi Verponding 1928.

Di samping itu terdapat pula pungutan pajak atas bangunan rumah, perabotan rumah tangga, rumah peristirahatan, atas tanah dan bangunan yang didasarkan pada Ordonansi Pajak Rumah Tangga 1908 serta lain-lain pungutan daerah atas tanah dan bangunan.

Pajak-pajak tersebut di atas, khususnya pajak kebendaan dan kekayaan atas pemilikan harta benda, sebagian besar masih dilaksanakan berdasarkan perundang-undangan pajak yang disusun pada jaman kolonial.

Di samping itu, pemungutan pajak-pajak tersebut, oleh karena dilaksanakan oleh berbagai instansi pada tingkat Pusat dan Daerah, telah menimbulkan pemungutan yang berkali-kali atas obyek yang sama, sehingga selain menimbulkan kebingungan bagi para wajib pajak, juga mengakibatkan beban pajak berganda serta pemungutannya yang tidak efektif.

Bumi dan bangunan tidak dapat disangkal lagi memberikan keuntungan dan/atau kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang atau badan yang mempunyai suatu hak atasnya atau memperoleh manfaat dari padanya. Oleh karena itu wajar apabila mereka diwajibkan memberikan sebagian dari manfaat atau kenikmatan yang diperolehnya kepada negara melalui pajak.

Memperhatikan pertimbangan-pertimbangan tersebut, wajarlah apabila:

- a. Ordonansi Pajak Rumah Tangga 1908;
- b. Ordonansi Verponding Indonesia 1923;
- c. Ordonansi Verponding 1928;
- d. Ordonansi Pajak Kekayaan 1932;
- e. Ordonansi PAJAK JALAN 1942;
- f. Pasal 14 huruf j, k dan l Undang-undang Nomor 11 Drt Tahun 1957;
- g. Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 11 Tahun 1959 Tentang Pajak Hasil Bumi;
dicabut dan digantikan dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

Dengan adanya Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1985, diharapkan pendapatan pemerintah daerah akan lebih meningkat. Dengan lebih meningkatnya pendapatan daerah, maka laju pembangunan daerah akan lebih meningkat pula. Disamping itu, Pajak Bumi dan Bangunan ingin mewujudkan adanya Kesederhanaan, kemudahan dan kepastian hukum bagi wajib pajak. Kesederhanaan, kemudahan dan kepastian hukum diwujudkan

dengan tarif tunggal, cara pengenaan pajak, obyek pajak yang tidak banyak jenisnya dan tidak dipungut pajak berkali-kali atas obyek yang sama.¹

Ketentuan umum tentang perpajakan di Indonesia diatur dalam Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, yaitu Undang-undang No.9 Tahun 1994. Dimana dalam pasal-pasalannya mengatur secara umum mengenai tata cara pemungutan pajak di Indonesia. Adapun pasal-pasal tersebut adalah :

Pasal 2 ayat 1 :

“Setiap Wajib Pajak wajib mendaftarkan diri pada kantor Direktorat Jendral Pajak yang wilayah kerjanya meliputi tempat tinggal atau tempat kedudukan Wajib Pajak dan kepadanya diberikan Nomor Pokok Wajib Pajak”.

Pasal 3 ayat 1 :

“Setiap Wajib Pajak wajib mengisi Surat Pemberitahuan, menandatangani dan menyampaikannya ke Kantor Direktorat Jendral Pajak tempat Wajib Pajak terdaftar atau dikukuhkan atau tempat lain yang ditentukan oleh Direktorat Jendral Pajak”.

Pasal 3 ayat 2 :

“Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mengambil sendiri Surat Pemberitahuan di tempat yang ditentukan oleh Direktorat Jendral Pajak”.

Pasal 8 ayat 1 :

“Wajib Pajak dapat membetulkan Surat Pemberitahuan atas kemauan sendiri dengan menyampaikan pernyataan tertulis dalam jangka waktu dua tahun sesudah saat terhutangnya pajak atau berakhirnya Masa Pajak, Bagian Tahun Pajak atau Tahun Pajak, dengan syarat Direktur Jendral Pajak belum melakukan tindakan pemeriksaan”.

Pasal 8 ayat 2 :

“Dalam hal Wajib Pajak membetulkan sendiri Surat Pemberitahuan yang mengakibatkan hutang pajak menjadi lebih besar, maka kepadanya dikenakan

¹ Direktorat Jenderal Pajak, *Pajak Bumi dan Bangunan*, 1986, hal 1-2

sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan atas jumlah pajak yang kurang dibayar, dihitung sejak saat penyampaian Surat Pemberitahuan berakhir sampai dengan tanggal pembayaran karena pembetulan Surat Pemberitahuan itu”.

Selain itu dalam penjelasan atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 9 tahun 1994 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, didalam penjelasan umum pada beberapa point menjelaskan mengenai sistem pemungutan pajak itu sendiri, yaitu :

point ke 3 b :

“Tanggung jawab atas kewajiban pelaksanaan pemungutan pajak, sebagai pencerminan kewajiban di bidang perpajakan berada pada anggota masyarakat Wajib Pajak sendiri. Pemerintah dalam hal ini aparat perpajakan sesuai dengan fungsinya berkewajiban melakukan pembinaan, pelayanan dan pengawasan terhadap pemenuhan kewajiban perpajakan berdasarkan ketentuan yang digariskan dalam peraturan perundang-undangan perpajakan”.

point ke 3 c :

“Anggota masyarakat Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk dapat melaksanakan kegotongroyongan nasional melalui sistem menghitung, memperhitungkan, membayar dan melaporkan sendiri pajak yang terutang (self assessment), sehingga melalui sistem ini administrasi perpajakan diharapkan dapat dilaksanakan dengan lebih rapi, terkendali, sederhana dan mudah untuk dipahami oleh anggota masyarakat Wajib Pajak. Sistem pemungutan pajak tersebut mempunyai arti bahwa penentuan penetapan besarnya pajak yang terutang dipercayakan kepada Wajib Pajak sendiri dan melaporkannya secara teratur jumlah pajak yang terutang dan yang telah dibayar sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan perpajakan.

Dengan sistem ini diharapkan pula pelaksanaan administrasi perpajakan yang berbelit-belit dan birokratis akan dapat dihindari.

Sejalan dengan harapan tersebut, wewenang direktur Jenderal Pajak yang bersifat teknis administratif dapat dilimpahkan kepada aparat bawahannya. Menurut ketentuan Undang-undang ini, administratif perpajakan berperan aktif dalam melaksanakan pengendalian administrasi pemungutan pajak yang meliputi tugas-tugas pembinaan, pelayanan, pengawasan dan penerapan

sanksi pajak. Pembinaan masyarakat Wajib Pajak dapat dilakukan melalui berbagai upaya, antara lain pemberian penyuluhan pengetahuan perpajakan baik melalui media massa maupun penerapan langsung kepada masyarakat.

Pasal 2 ayat 1

“ semua wajib pajak berdasarkan system “ self assessment” mendaftarkan diri pada Kantor Direktorat Jenderal Pajak untuk dicatat sebagai Wajib pajak dan sekaligus untuk mendapatkan Nomor Wajib Pajak “

Sedangkan dalam Peraturan mengenai Pajak Bumi dan Bangunan , yaitu Undang-undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang telah disempurnakan dengan Undang-Undang nomor 12 tahun 1994, pada pasal-pasalnya menyatakan tentang pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan yang diantaranya adalah :

Pasal 9:

(ayat 1) :

“ Dalam rangka pendataan, subyek pajak wajib mendaftarkan obyek pajaknya dengan mengisi Surat Pemberitahuan Obyek Pajak”

(Ayat 2)

Surat pemberitahuan Obyek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus diisi dengan jelas , benar dan lengkap serta ditandatangani dan disampaikan kepada Direktorat pajak yang wilayah kerjanya meliputi letak obyek pajak , selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal diterimanya Surat Pemberitahuan Obyek Pajak”.

Penjelasan pasal 10 :

“ Surat Pemberitahuan Obyek pajak terhutang (SPPT) diterbitkan atas dasar surat pemberitahuan obyek pajak (SPOP), namun untuk membantu obyek pajak

Surat Pemberitahuan pajak terhutang dapat diterbitkan berdasarkan data obyek pajak yang telah ada pada Direktorat Jenderal Pajak “.

(ayat 2) :

“ Ketentuan ayat ini memberi kewenangan kepada Direktur jenderal pajak untuk dapat mengeluarkan surat ketetapan pajak (SKP) terhadap wajib pajak yang tidak memenuhi kewajiban perpajakan sebagaimana mestinya...”

(Ayat 3)

“Surat ketetapan pajak ini, berdasarkan data yang ada pada direktorat jenderal pajak memuat penetapan obyekl pajak dan besarnya pajak yang terhutang beserta denda admistrasi yang dikenakan kepada wajib pajak”

Selain peraturan diatas, di dalam Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia nomor:19/1986 tentang tata cara pendaftaran obyek pajak dari Pajak Bumi dan Bangunan , juga dinyatakan dalam pasal pasalnya antara lain sebagai berikut :

Pasal 1

(ayat 1)

“ Dalam rangka pendataan, kepada subyek pajak akan diberikan blangko surat pemberitahuan obyek pajak (selanjutnya disingkat (SPOP)).

Ayat 2

“subyek pajak wajib mengisi SPOP dengan jelas, benar dan lengkap serta menandatangani dan mengembalikan SPOP kepada Kantor Direktorat Jenderal Pajak yang wilayah kerjanya meliputi letak obyek pajak , dalam waktu selambat-lambatnya 30(tigapuluh) hari kerja setelah tanggal diterimanya blanko spop oleh subyek pajak.”

Dari uraian tersebut di atas, jelas terlihat bahwa adanya suatu hal yang menimbulkan ketidakpastian hukum. Dimana dalam peraturannya umumnya dinyatakan bahwa di sistem pemungutan pajak di Indonesia adalah menggunakan

sistem *self assessment*, akan tetapi didalam Pajak Bumi dan Bangunan hal ini ditekankan. Yang terjadi adalah dalam Pajak Bumi dan Bangunan peranan aparatur pajaklah yang ditekankan. Hal ini bisa dilihat dari uraian diatas tentang bagaimana Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang dapat diterbitkan berdasarkan data obyek pajak yang telah ada pada Direktorat Jenderal Pajak oleh aparatur pajak.

Selain itu adanya ketentuan yang memberi wewenang kepada Direktorat Jenderal Pajak untuk dapat mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak (SKP) terhadap wajib pajak yang tidak memenuhi kewajiban perpajakan sebagaimana mestinya. Sehingga dengan demikian meskipun para wajin pajak dapat menghitung sendiri jumlah pajak yang harus dibayarkan, namun aparatur pajak dengan kewenangan yang dimilikinya dapat dengan mudah pula menerbitkan SPPT dan SKP.

Dasar sistem yang dianut dalam Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan adalah sama dengan sistem yang di anut dalam undang-undanga ketentuan umum dan Tata Cara Perpajakan yaitu sistem *self assessment*. Dasar *self assessment* dalam undang undang pajak bumi dan bangunan terletak pada kerelaan para wajib pajak untuk memberitahukan data obyek pajak yang dimilikinya dan atau dikuasainya kepada fiskus sebagaimana tertuang dalam Surat Pemberitahuan Obyek Pajak.

Namun dalam pelaksanaannya, perlu diperhatikan bahwa wajib pajak sebagian besar bertempat di pedesaan. Mereka perlu diberikan bantuan oleh fiskus agara dapat memenuhi kewajiban kenegaraannya dalam membayar pajak,²

² ibid , h 6.

Namun demikian dalam Pajak Bumi dan Bangunan juga dikenal system official assessment , dalam arti bahwa wewenang untuk menentukan besarnya pajak yang terhutang terletak pada aparatur pajak. Timbulnya hutang pajak setelah ada ketetapan atau pemberitahuan dari fiskus, bukan karena berlakunya Undang-undang.

1.2 RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka permasalahan yang diangkat oleh penulis dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimanakah sesungguhnya ketentuan sistem pemungutan pajak dalam Pajak Bumi dan Bangunan :
2. Bagaimanakah praktek pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan khususnya di kota Kediri ?
3. Upaya- upaya apa sajakah yang dapat ditempuh oleh fiskus untuk mengatasi maslaah pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan ?

1.3 TUJUAN DAN MANFAAT HASIL PENELITIAN

1.3.1 Tujuan Penelitian

Dengan adanya penelitian ini, maka tujuan yang ingin dicapai oleh penulis adalah sebagai berikut :

- a) Untuk mengetahui bagaimanakah sesungguhnya ketentuan sistem pemungutan pajak dalam Pajak Bumi dan Bangunan
- b) Untuk mengetahui dan memahami penerapan sistem pemungutan pajak dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan khususnya di Kota Kediri.
- c) Untuk mengetahui masalah-masalah apa saja yang terkait dengan penerapan sistem pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan.

1.3.2 Manfaat Hasil Penelitian

Adapun manfaat yang ingin dicapai oleh penulis dengan adanya penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Bagi Penulis dan Mahasiswa

1. Untuk menambah wawasan keilmuan dan pengetahuan penulis tentang bagaimana penerapana sistem pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan
2. Sebagai salah satu sumbagan pemikiran dari penulis yang merupakan sebagian dari wujud aktualisasi peran mahasiswa dalam pengabdianya terhadap masyarakat.
3. Sebagai pengalaman yang dapat dijadikan sebagai salah satu acuan dalam penulisan penelitian selanjutnya.

b. Masyarakat

Sebagai salah satu sumber informasi yang penting bagi masyarakat tentang penerapan sistem pemungutan pajak dalam Pajak Bumi dan Bangunan, sehingga dapat meningkatkan ketaatan dalam pelaksanaan pemenuhan kewajiban perpajaknya

c. **Pemerintah**

Sebagai salah satu masukan yang dapat dijadikan pertimbangan dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya, yaitu pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap wajib pajak

Sebagai salah satu sumber atau masukan untuk mengetahui keefektifan pelaksanaan hukum di dalam kehidupan sehari-hari

1.4 **METODE PENGUMPULAN DATA**

Untuk mendapatkan statu karya ilmiah serta untuk mengetahui lebih mendalam dan tidak menyimpang dari kreteria–kreteria tertentu dalam penelitian serta penyusunannya, maka harus didasari pada statu tapan-tahapan tertentu yang telah digariskan. Oleh karena itu penulis mengadakan statu pendekatan serta penelitian pada pokok permasalahan dengan memakai metode penelitian sebagai berikut :

1.4.1 **Lokasi**

Dalam rangka penyusunan skripsi ini, penulis menggunakan bahan data dari hasil penelitian yang dilaksanakan melalui wawancara di Kantor pelayanan Pajak Pajak Bumi dan Bangunan di Wilayah Kota Kediri. Pemilihan lokasi penelitian ini dasarkan atas keberadaan Kota Kediri itu sendiri sebagai salah satu kota di wilayah Jawa Timar yang memiliki perkembangan yang cukup pesat dalam pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan

1.4.2 **Metode Pendekatan**

Pada masalah yang divas penulis menggunakan metode pendekatan secara yuridis sosiologi, yaitu selain didasarkan pada aturan-aturan hukum yang

berlaku, juga dikaitkan dengan kenyataan yang ada dalam praktek dan aspek-aspek sosial yang berpengaruh.³

1.4.3. Jenis Data

Adapun data yang digunakan oleh penulis untuk karya tulis ini hádala :

a. Data Primer

Yaitu data yang langsung diperoleh dari wawancara dengan pejabat –pejabat di Kantor Pajak Bumi dan Bangunan

b. Data Sekunder

Yaitu data yang diperoleh dari dokumen berupa peraturan peraturan, buku-buku dan karangan-karangan ilmiah yang berhubungan erat dengan permasalahan yang diangkat oleh penulis dalam penelitian ini

1.4.4 Teknik Pengumpulan Data

Di dalam melaksanakan penelitian ini penulis menggunakan teknik wawancara atau interview dengan responden dalam usaha mendapatkan data yang selengkap-lengkapnyanya dan berhubungan dengan permasalahan yang diangkat oleh penulis.

1.4.5 Penentuan Responden

Dalam pengambilan responden sebagai sampel ini, penulis menggunakan cara purposive sampling, yaitu pengambilan sampel dengan pertimbangan tertentu yang sesuai dengan pertimbangan yang telah ditentukan

1.4.6 Responden

³ Soerjono Soekamto, Pengantar Penelitian Hukum, 1987, h. 265

Adapun responden dalam penelitian ini adalah :

Pejabat pejabat pada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan di

Lokasi penelitian:

- a. KaSie Keberatan dan Keringanan
- b. Koordinator Pelaksana Tata Usaha Penerimaan dan Restitusi
- c. Penilai PBB
- d. Sie Penetapan

1.4.7 Analisis Data

Setelah data yang didapat diperoleh dan terkumpul secara lengkap, kemudian data ini diolah dan disusun sesuai outline yang ada. Untuk itu penulis menggunakan metode analisis kualitatif, yaitu analisis yang ditujukan terhadap data-data yang sifatnya berdasarkan koalitas dan mutu. Hal mana yang utama menjadi perhatian adalah untuk dapat memahami sifat-sifat fakta atau gejala-gejala yang benar berlaku.

Kemudian untuk menarik keseimpulannya, maka penyusun menggunakan metode induktif yaitu menarik suatu kesimpulan atau ketentuan –ketentuan yang bertitik tolak dari suatu kekhususan menuju pada yang umum.

1.5 SISTEMATIKA PENULISAN

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini dijabarkan mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat hasil penelitian serta metode pengumpulan data serta sistematika penulisan.

BAB II TINJUAAN UMUM TENTANG PRINSIP PRINSIP UMUM

PEMUNGUTAN PAJAK DAN BANGUNAN .

Dalam bab ini dijelaskan mengenai maksud dan tujuan Pajak Bumi dan Bangunan, sifat Pajak Bumi dan Bangunan, Dasar Pajak Bumi dan Bangunan, Subyek Pajak Bumi dan Bangunan, Wajib Pajak Bumi dan Bangunan, Obyek Pajak Bumi dan Bangunan , Tarif Pajak Bumi dan Bangunan. Pembagian Hasil Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan, dan Cara perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Selain itu juga dijabarkan pula definisi tentang sistem pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan.

BAB III PELAKSANAAN SISTEM PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI WILAYAH KOTA KEDIRI

Dalam bab ini dijelaskan mengenai sistem pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan, dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan, mekanisme pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan yang meliputi pelaksanaan dan pelaporan beserta penyetoran. Disamping itu akan dijabarkan mengenai permasalahan yang muncul dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan

BAB IV PENUTUP

Dalam bab ini diuraikan tentang Kesimpulan dan Saran dari Penulis atas Pelaksanaan Sistem Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Wilayah Kota Kediri

DAFTAR PUSTAKA



BAB II

TINJAUAN UMUM

TENTANG PRINSIP -PRINSIP UMUM PEMUNGUTAN

PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

I.1. Pajak Bumi dan Bangunan

II.1.1 Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan

Berdasarkan Edaran Direktorat Penyuluhan Perpajakan mengenai Pajak Bumi dan Bangunan, yang dimaksud dengan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Pajak Negara yang dikenakan terhadap bumi dan atau bangunan berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994.

Pajak Bumi dan Bangunan merupakan Pajak yang tidak langsung dipungut oleh Pemerintah Pusat, namun hasil penerimaannya diarahkan kepada tujuan untuk kepentingan masyarakat di daerah yang bersangkutan dengan letak obyek Pajak tersebut Pajak Bumi dan Bangunan 1985, sebagaimana ternyata dari namanya, bermaksud mengenakan Pajak Bumi dan Bangunan .

Tentunya perlu diketahui apa yang dimaksud dengan :

a. BUMI

Sebagaimana tercantum dalam pasal 1 UU Pajak Bumi dan Bangunan . Bumi adalah permukaan bumi (tanah dan perairan) dan tubuh bumi yang berada dibawahnya.

b. BANGUNAN

Adalah konstruksi teknik yang ditanamkan atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan , di wilayah Republik Indonesia. Contohnya: rumah tempat tinggal, bangunan tempat usaha, gedung bertingkat, pusat pembelanjaan, jalan tol, kolam renang , anjungan minyak lepas pantai.

II.1.2 Maksud dan Tujuan Pajak Bumi dan Bangunan

Yang dijadikan alasan untuk dipungut pajak bumi dan bangunan adalah :

- a. Dasarnya falsafah yang digunakan dalam berbagai undang-undang yang berasal dari zaman kolonial adalah tidak sesuai dengan pancasila .
- b. Berbagai undang-undang mengenakan pajak atas harta tak bergerak sehingga membingungkan masyarakat.
- c. Undang-undang yang berasal dari zaman kolonial sukar dimengerti oleh rakyat.
- d. Undang-undang yang berasal dari zaman penjajahan masih tertulis dalam bahasa belanda dan perubahan tertulis dalam bahasa Indonesia, sehingga merupakan bahasa gado-gado, sedangkan terjemahan resmi tidak ada.
- e. Undang-undang zaman tidak lagi sesuai dengan aspirasi dan kepribadian Bangsa Indonesia.
- f. Undang undang yang lama kurang memberikan kepastian hukum ⁴

Yang menjadi tujuan Pajak Bumi dan Bangunan adalah :

⁴ Racmat Soeminto , *Pajak Bumi dan Bangunan*, PT Eresco, Bandung, 1989, h 4.

1. Menyerderhanakan peraturan perundang-undangan pajak sehingga mudah dimengerti oleh rakyat.
2. Memberi dasar hukum yang kuat pada pungutan pajak atas harta tak bergerak dan sekaligus menyerasikan pajak atas harta tak bergerak di semua daerah dan menghilangkan simpang siur.
3. Memberikan kepastian hukum kepada masyarakat, sehingga rakyat tahu sejauh mana hak dan kewajibannya.
4. Menghilangkan pajak ganda yang terjadi sebagai akibat berbagai undang-undang pajak yang sifatnya sama :
5. Memberikan penghasilan kepada daerah yang sangat diperlukan untuk menegakkan otonom daerah
6. Menambah penghasilan bagi daerah⁵

II.1.3 Sifat Pajak Bumi dan Bangunan

Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas harta tak gerak, maka oleh sebab itu yang dipentingkan adalah obyeknya dan oleh karena itu keadaan atau status orang atau badan yang dijadikan subyek tidak penting dan tidak mempengaruhi besarnya pajak. Walaupun pajak ini merupakan pajak yang obyektif tetapi dipungut dengan surat ketetapan pajak yang pada prinsipnya setiap tahun dikeluarkan.

II.1.4 Subyek Pajak Bumi dan Bangunan

⁵ Ibid. , 4-5

Berdasarkan Edaran Direktorat Penyuluhan Perpajakan mengenai Pajak Bumi dan Bangunan, yang dimaksudkan dengan subyek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata:

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

Sedangkan yang dimaksud dengan wajib Pajak adalah Subyek Pajak yang dikenakan kewajiban membayar Pajak Bumi dan Bangunan.

Subyek Pajak Bumi dan Bangunan adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas dan atau bangunan (pasal 4 ayat 1 UU PBB).

Mempunyai hak atas bumi dan atau bangunan, adalah mempunyai hak atas bumi atau bangunan menurut ketentuan Undang-undang yang berlaku seperti UU tentang Pokok-Pokok Agraria (UU no 5 tahun 1960) dan UU tentang Rumah Susun (UU no 16 Tahun 1985).

Tetapi mungkin juga orang atau badan mempunyai hak atas tanah dan bangunan berdasarkan suatu perjanjian kekuatan hukum. UU Pajak Bumi dan Bangunan jangkauannya lebih luas, karena juga meliputi orang atau badan yang memperoleh manfaat dari tanah dan atau bangunan, tanpa memiliki atau mempunyai hak yang sah atas tanah dan atau bangunan.

II.1.5 Wajib Pajak Bumi dan Bangunan

Subyek Pajak Bumi dan Bangunan, belum tentu merupakan wajib Pajak Bumi dan Bangunan. Subyek (orang atau badan) baru merupakan wajib Pajak Bumi dan Bangunan kalau memenuhi syarat-syarat obyektif, yaitu mempunyai obyek Pajak Bumi dan Bangunan yang dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan.

Mempunyai obyek yang dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan, hal ini berarti mempunyai hak atas obyek yang dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan, memiliki, menguasai atau mendapat manfaat dari bangunan yang nilai jual kena pajaknya kurang dari Rp.7.00.000 (tujuh juta rupiah) tetap merupakan subyek menjadi wajib Pajak⁸

Dalam Pasal 4 ayat 2 UU Pajak Bumi dan Bangunan diuraikan, bahwa subyek Pajak Bumi dan Bangunan sebagai dimaksud dalam ayat 1 yang dikenakan kewajiban membayar Pajak Bumi dan Bangunan, menjadi wajib Pajak Bumi dan Bangunan menurut Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan .

Apabila dalam hal suatu obyek Pajak Bumi dan Bangunan belum jelas diketahui wajib pajaknya, maka Direktorat Jenderal Pajak dapat menentukan Wajib pajaknya atas obyek Pajak Bumi dan Bangunan tersebut. Penunjukkan sebagai Wajib Pajak Bumi dan Bangunan oleh pajaknya atas obyek Pajak tersebut.

Pajak Bumi dan Bangunan karena merupakan Pajak Bumi dan Bangunan yang obyektif, tidak mengenal pengecualian subyek. Yang ada hanya pengecualian obyek seperti diatur dalam pasal 3 UU Pajak Bumi dan Bangunan.

II.1.6 Obyek Pajak Bumi dan Bangunan

Yang menjadi obyek Pajak Bumi dan Bangunan adalah “ BUMI” , yaitu permukaan bumi dan tubuh yang ada dibawahnya serta yang ada di bawah air (UU No 5 tahun 1960 pasal 1 ayat 4) meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Indonesia (UU Pokok Agraria, UU No.5 tahun 1960 pasal 1 Ayat 5) dan BANGUNAN, adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah atau perairan untuk tempat tinggal, tempat

⁸ Rahmat Soemintoro, op. cit., h.17

usaha dan tempat yang diusahakan termasuk dalam pengertian Bangunan

(UU Pasal 1 ayat 2) adalah :

- a. Jalan lingkungan yang termasuk suatu kompleks bangunan, seperti hotel, pabrik dan emplasemennya dan lain-lain yang merupakan satu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut
- b. Jalan tol
- c. Kolam renang
- d. Pagar mewah
- e. Tempat olahraga
- f. Galangan Kapal
- g. Taman Mewah
- h. Tempat penampungan /kilang minyak, air dan gas, pipa minyak
- i. Fasilitas lain yang memberikan manfaat.

Pajak Bumi dan Bangunan karena merupakan Pajak Bumi dan Bangunan yang obyektif, tidak mengenal pengecualian subyek.

Yang ada hanya pengecualian obyek seperti diatur dalam pasal 3 UU Pajak

Bumi dan Bangunan yaitu :

- 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 penggembalan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
- d. Digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsultan berdasarkan asa perlakuan timbal balik;

- e. Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan¹⁰

II.1.7 Tarif Pajak Bumi dan Bangunan

Tarif Pajak yang berlaku pada Pajak Bumi dan Bangunan adalah tarif sebanding, yaitu suatu tarif dengan prosentase tertentu, sehingga besar kecilnya Pajak yang terhutang akan tergantung dengan besar kecilnya obyek Pajak Bumi dan Bangunan. Besarnya tarif Pajak Bumi dan Bangunan adalah 0,5% (lima persepuluh persen)

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 1994 yang diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah No. 46 tahun 2000, besarnya prosentase Nilai Jual Kena Pajak Bumi dan Bangunan adalah sebagai berikut :

- a. Sebesar 40% (empat puluh persen) untuk obyek Pajak Bumi dan Bangunan perumahan Wajib pajaknya perorangan dengan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan sama atau lebih besar dari Rp.1.000.000.000.,00 (satu milyar)
- b. Sebesar 20% (dua puluh persen) untuk obyek Pajak Bumi dan Bangunan lainnya.

Ketentuan prosentase Nilai Jual kena Pajak Bumi dan Bangunan tersebut diatas tidak berlaku untuk obyek Pajak Bumi dan Bangunan yang dimiliki, dikuasai atau di dimanfaatkan oleh Pegawai Negeri Sipil, ABRI, dan para Pensiunan termasuk janda dan dudanya, yang penghasilannya semata-mata berasal dari gaji atau pensiun.

Menteri Keuangan dapat memberikan pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan yang terhutang dengan alasan:

¹⁰ Ibid., h 257

a. Karena kondisi tertentu obyek Pajak yang ada hubungannya subyek Pajak atau sebab-sebab tertentu lainnya (berupa lahan pertanian yang sangat terbatas, bangunan yang ditempati sendiri-sendiri yang tidak mengeluarkan hasil yang dikuasai atau dimiliki oleh golongan wajib Pajak Bumi dan Bangunan tertentu dan lahan yang nilai jualnya meningkat sebagai akibat perubahan lingkungan dan dampak positif/pembangunan serta manfaatnya belum sesuai dengan peruntukan lingkungan):

b. Dalam hal obyek Pajak Bumi dan Bangunan terkena bencana alam, misalnya banjir, gempa bumi, tanah longsor.

Besarnya Nilai Jual kena Pajak Bumi dan Bangunan (NJKP) dalam Pajak Bumi dan Bangunan berdasarkan sektor nya adalah :

- a. Obyek Pajak Perkebunan adalah 40%
- b. Obyek Pajak Kehutanan adalah 40%
- c. Obyek Pajak Pertambangan adalah 20%
- d. Obyek Pajak Perkotaan dan Pedesaan adalah
 - 1) Apabila NJOP-nya lebih atau sama dengan Rp.1.000.000.000 adalah 40%
 - 2) Apabila NJOP-nya kurang dari dengan Rp.1.000.000.000 adalah 20%

II.1.8 Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan

Pada pasal 6 ayat 1 UU PBB 1985 menentukan bahwa yang dijadikan dasar untuk pengenaan pajak adalah Nilai Jual Obyek Pajak (dari Bumi

dan Bangunan), yaitu harga data-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar.

Bila tidak terdapat transaksi jual-beli, nilai obyek pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis (yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya), atau harga perolehan baru, atau Nilai Obyek Pajak pengganti.

Harga perolehan baru adalah penentuan harga jual suatu obyek Pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh obyek Pajak Bumi dan Bangunan tersebut pada saat penilaian dilakukan yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik obyek tersebut pada saat penilaian dilakukan, yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik obyek tersebut (*sound value*)

Untuk memudahkan perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terhutang atas suatu obyek Pajak berupa tanah (bumi) dan atau bangunan perlu diketahui pengelompokan obyek Pajak Bumi dan Bangunan menurut nilai jualnya, tarif, Nilai Jual obyek Pajak Bumi dan Bangunan tidak kena Pajak Bumi dan Bangunan (NJOPTKP), nilai jual harga perolehan baru adalah penentuan harga jual suatu obyek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh obyek pajak tersebut pada saat penilaian dilakukan, yang di kurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik obyek tersebut (*solid value*)

Untuk memudahkan perhitungan pajak bumi dan bangunan (PBB) yang terhutang atas suatu obyek pajak berupa tanah (bumi) dan atau bangunan perlu diketahui pengelompokan obyek menurut nilai jualnya, tarif, nilai jual objek pajak tidak kena Pajak (NJOPTKP), Nilai Jual kena Pajak Bumi dan Bangunan (NJKP) Pengelompokan Obyek Pajak Bumi dan Bangunan menurut nilai jual tersebut lazim disebut dengan klasifikasi tanah (bumi) dan bangunan yang selanjutnya dapat dilihat dalam Tabel yang telah terlampirkan⁷

II.1.9 Cara Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan

$$\begin{aligned}\text{Pajak Bumi dan Bangunan} &= \text{tarif} \times \text{NJKP (Nilai jual Obyek Pajak)} \\ &= \text{tarif} \times (20\% - 100\%) \times \text{NJOP (nilai jual Obyek Pajak)} \\ &= 0,5 \times (20\% - 100\%) \times \text{NJOP (nilai jual Obyek Pajak)}\end{aligned}$$

Berdasarkan Peraturan Pemerintah R.I No. 46 tahun 1985, yang menetapkan besarnya persentase NJKP adalah sebesar 20% dari NJOP, maka besarnya Pajak Bumi dan Bangunan akan menjadi sebagai berikut :

$$\text{Pajak Bumi dan Bangunan} = 0,5\% \times 20\% \times \text{NJOP} = 0,1\% \times \text{NJOP}$$

Dengan catatan, bahwa nilai jual untuk bangunan sebelum diterapkan tarif Pajak Bumi dan Bangunan dikurangi terlebih dahulu dengan batas Nilai Jual Bangunan tidak kena Pajak Bumi dan Bangunan (NJOPTKP) sebesar Rp.12.000.000 (dua belas juta rupiah) NJOPTKP untuk Kota Kediri adalah sebesar Rp.7.000.000,- (tujuh juta rupiah)

II.1.10. Pembagian Hasil Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan

Hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan merupakan penerimaan negara yang dibagi anatar Pemerintah pusat dengan Pemerintah Daerah dengan imbalan 10% (sepuluh persen) untuk Pemerintah Pusat yang disetor sepenuhnya ke Kas Negara dan 90% (sembilan puluh persen) untuk

⁷ S. Munawir, Perpajakan, Liberty, yogyakarta,1990

pemerintah Daerah. Namun demikian saat ini bagian 10% (sepuluh persen) yang dulu diperuntukan bagi Pemerintah Pusat telah dikembalikan kepada Daerah yang bersangkutan¹¹

Hasil penerimaan yang merupakan bagian Pemerintah Daerah, setelah dikurangi dengan biaya untuk melakukan pemungutan sebesar 10% (sepuluh persen) , dibagi untuk pemerintah daerah tingkat I sebesar 20 % (dua puluh persen) dan untuk Pemerintah Daerah Tingkat II sebesar 80% (delapan puluh persen)

Hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pendapatan daerah dan setiap tahun anggaran dicantumkan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah

II. 2. SISTEM PEMUNGUTAN PAJAK

II. 2. 1 Sistem Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan

Sistem pemungutan Pajak secara umum, pada dasarnya ada 4 (empat) yang dapat digunakan, yaitu :

a. Official Assessment System

Yaitu suatu sistem pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan dimana wewenang untuk menentukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan yang terhutang oleh seseorang berada pada pemungutan atau Pajak (fiskus). Dalam sistem tersebut masyarakat wajib pajak bersifat pasif menunggu dari aparat pajak.

b. Semi Self Assessment System

¹¹ Wawancara, Penilai Pajak Bumi dan Bangunan , KPP Bumi dan Bangunan Kediri, 2007.

Yaitu suatu sistem pemungutan pajak dimana wewenang untuk menentukan besarnya pajak yang terhutang oleh wajib pajak berada pada dua pihak yaitu pembayar pajak (wajib pajak) dan pemungut pajak (fiskus). Dengan sistem semi assesment, pada awal tahun pajak wajib pajak menentukan atau menaksir sendiri besarnya pajak yang akan terhutang untuk tahun berjalan, dan berdasarkan taksiran tersebut wajib penyeter pajak (yang merupakan angsuran). Pada akhir tahun, pajak yang sesungguhnya terhutang ditentukan oleh fiskus melalui surat ketetapan pajak.

c. **Full self Assessment System**

Yaitu suatu sistem pemungutan pajak dimana wewenang untuk menentukan besarnya pajak yang terhutang oleh wajib pajak berada pada wajib pajak sendiri. Dalam sistem tersebut wajib pajak harus aktif menghitung, memperhitungkan, penyeter dan melaporkan sendiri pajaknya. Fiskus tidak turut campur tangan dalam penentuan besarnya pajak yang terhutang (kecuali wajib pajak menyalahi peraturan yang berlaku)

d. **With Holding System**

Yaitu suatu sistem pemungutan pajak dimana wewenang untuk menentukan besarnya yang terhutang oleh seseorang berada pada pihak ketiga (bukan oleh fiskus dan bukan oleh wajib pajak). Misalnya pajak penghasilan atas gaji, upah atau honorarium yang dihitung oleh pemberi kerja atau penanggung pajak.

II. 2. 2 Sistem Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan

Berdasarkan ketentuan Umum Perpajakan maka Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan menggunakan Sistem Official Assesment, artinya bahwa wewenang untuk menentukan besarnya pajak yang terhutang terletak pada aparat pajak.

Timbulnya hutang pajak setelah ada ketetapan atau pemberitahuan dari fiskus, bukan karena berlakunya undang-undang. Wajib pajak membayar pajak setelah menerima ketetapan dari fiskus. Dalam rangka pendataan, subyek pajak harus mendaftarkan obyek pajaknya dengan mengisi Surat Obyek Pajak (SPOP)

SPOP adalah sarana bagi wajib pajak (WP) untuk mendaftarkan obyek pajak yang dipakai sebagai dasar untuk menghitung Pajak Bumi dan Bangunan yang terhutang. SPOP akan diberikan kepada setiap wajib pajak dan setelah diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta mendatangi harus disampaikan kepada Direktorat Jenderal Pajak yang wilayah kerjanya meliputi letak Obyek Pajak, selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah diterimanya Surat Pemberitahuan Obyek pajak.¹²

Berdasarkan Surat Pemberitahuan Obyek Pajak, Direktur Jenderal Pajak menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), yang merupakan langkah awal dalam penagihan pajak yang terhutang. SPPT adalah Surat Keputusan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan

¹² S. Munawir , op.,h 263

Bangunan (KPPBB) mengenai pajak terutang yang harus dibayar 1 (satu) tahun pajak.

Selain itu Direktorat Jenderal Pajak juga mempunyai wewenang untuk mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak (SKP). SKP adalah Surat Keputusan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang memberitahukan besarnya pajak yang terutang termasuk denda administrasi, kepada Wajib Pajak.(WP)

Adapun tata cara yang digunakan dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di wilayah Kota Kediri adalah menggunakan SISTEP (Sistem Tempat Pembayaran). Sebagaimana diketahui bahwa tata cara penyetoran PBB yang selama ini berlaku diatur dengan keputusan Menteri Keuangan No.1005/KMK.04/1985 tanggal 28 Desember yang selanjutnya dijabarkan dengan Surat Edaran Bersama Tiga Dirjen Anggaran, Dirjen Pajak dan Dirjen PUOD No.SE.143/A/1987, No.SE143/A/1987, No.SE.33/PJ.7/1987 dan No.973/1277/POUD tanggal 26 Maret 1987. Didalam pelaksanaannya ternyata di jumpai beberapa hambatan antara lain :

1. Tunggakan riil yang sukar untuk diketahui
2. Sulitnya mengetahui Wajib Pajak yang sudah/belum membayar
3. Terjadinya pengedapan uang setoran Pajak Bumi dan Bangunan
4. Sulitnya melaksanakan pengawasan penyetoran Pajak Bumi dan Bangunan
5. Sulitnya melaksanakan penerapan sanksi

Dengan meningkatnya peranan Pajak Bumi dan Bangunan sebagai sumber penerimaan Negara Khususnya Pemerintah daerah, dirasakan perlu adanya suatu sistem pembayaran yang dapat menjamin kelancaran dan tertib administrasi piutang Pajak Bumi dan Bangunan, memudahkan pengawasan, sederhana dalam pelaksanaannya, dan sekaligus dapat menjamin peningkatan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan semaksimal mungkin.

Memperhatikan hal-hal tersebut di atas maka Direktur Jenderal Pajak telah mengadakan perbaikan sistem pembayaran, penyetoran, pelimpahan, dan pembagian hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan yang dikenal dengan sistem tempat pembayaran (SISTEP)

SISTEP adalah tata cara pembayaran, penyetoran, pelimpahan dan pembagian hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan melalui tempat pembayaran yang telah di tentukan. Yang dapat di uraikan sebagai berikut :

1. Yang dimaksud dengan Pembayaran adalah tindakan yang dilakukan oleh Wajib Pajak untuk melunasi Pajak Bumi dan Bangunan yang terhutang di tempat Pembayaran.
2. Penyetoran adalah tindakan yang dilakukan oleh Petugas Pemungut untuk menyetorkan hasil pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di tempat pembayaran
3. Pelimpahan adalah kegiatan untuk mengalihkan uang hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dalam jangka waktu tertentu

dari tempat pembayaran ke Bank/Kantor Pos dan Giro Persepsi dan dari Bank/kantor Pos dan Giro Persepsi ke bank/Kantor pos dan Giro Operasional V

4. Pembagian hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah kegiatan yang dilakukan oleh Bank/kantor pos dan giro Operasional V untuk membagi hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dalam jangka waktu tertentu untuk keuntungan rekening masing-masing instansi yang berhak
5. Tempat pembayaran adalah Bank dan atau Kantor Pos dan Giro yang telah di tunjuk untuk menerima pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dari wajib pajak atau penyetoran Pajak Bumi dan Bangunan dari pemungut untuk obyek Pajak Bumi dan Bangunan dalam wilayah tertentu.
6. Petugas pemungut adalah orang yang ditunjuk oleh Bupati/walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II untuk menerima pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dari Wajib Pajak.

Maksud dan tujuan dilaksanakannya SISTEP adalah sebagai berikut :

1. Meningkatkan Pelayanan kepada Wajib Pajak

Menyederhanakan prosedur pembayaran dengan mendekatkan tempat pembayaran agar memudahkan wajib pajak memenuhi kewajiban perpajakannya.

2. Penertiban administrasi

Agar piutang Pajak Bumi dan Bangunan dapat disajikan dengan mudah dan akurat.

3. Mempermudah pengawasan

Dengan tertib administrasi piutang Pajak Bumi dan Bangunan maka pengawasan akan mudah dilaksanakan terhadap semua kegiatan pembayaran/penyetoran uang Pajak Bumi dan Bangunan.

4. Mempermudah penerapan sanksi

Penerapan sanksi akan mudah dilaksanakan karena sistem ini dengan mudah dapat mengetahui wajib pajak yang belum membayar PBB setelah lewat jatuh tempo.

5. Meningkatkan kesadaran wajib pajak

Dengan lebih mudahnya tata cara pembayaran PBB serta kemungkinan diterapkannya sanksi dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku maka akan meningkatkan kesadaran wajib pajak untuk memenuhi kewajiban perpajakannya

Adapun pokok-pokok ketentuan sistem tempat pembayaran sebagaimana yang dimaksudkan di atas adalah :

1. Hanya ada satu tempat pembayaran untuk sertiap wilayah pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tertentu sebagaimana pada SPPT. Wajib Pajak tidak dapat /tidak dibenarkan membayar/pindah tempat Pembayaran di luar yang telah di tunjuk.
2. Pembayaran PBB hanya dapat dilakukan dalam satu kali pembayaran (sekaligus) dalam arti jumlah pajak terutang tidak dapat di angsur.

3. Penyampaian SPPT dilakukan secara serentak dalam periode tertentu sehingga tanggal jatuh tempo pembayaran PBB seragam (satu tanggal Jatuh tempo)
4. Penerbitan SPPT susulan atas penemuan obyek baru, tanggal jatuh temponya ditetapkan dalam satuan triwulan.
5. pembayaran PBB setelah jatuh tempo dikenakan denda administrasi sebesar 2% setiap bulan untuk jangka waktu paling lama 24 bulan, yang perhitungannya telah tercantum dalam STTS.
6. Surat tanda terima setoran (STTS) harus sudah tersedia di tempat pembayaran sebelum surat pemberitahuan pajak terhutang (SPPT) diterima oleh Wajib Pajak.
7. Untuk semua obyek Pajak Bumi dan Bangunan harus diterbitkan SPPT
8. Dalam satu wilayah daerah tingkat II hanya ada satu bank/Kantor pos dan Giro sebagai Operasional V Pajak Bumi dan Bangunan
9. Di dalam suatu daerah tingkat II hanya diperkenankan tiga jenis Bank/kantor pos dan giro sebagai persepsi dimana salah satu bertindak sebagai operasinional V Pajak Bumi dan Bangunan
10. Di dalam satu daerah Tk. II dibatasi sebanyak-banyaknya 3 (tiga) buah persepsi
11. Satuan untuk BI, PBB, SPPT dan STTS adalah Desa/Kelurahan
12. Nomor seri dibuaturut per Desa /Kelurahan.

13. Bank /Kantor Pos dan Giro Tempat Pembayaran harus terletak di dalam wilayah daerah tingkat II yang bersangkutan, dan diusahakan dapat dijangkau dengan mudah oleh Wajib Pajak.
14. Jadwal penyeleksian administrasi SISTEP sebagai berikut :
 - a. Batas penyelesaian mutasi obyek/subyek dan pemutakhiran data pada akhir bulan desember.
 - b. Batas terakhir penerimaan produk pendataan pada akhir bulan desember
15. Hasil keluaran BI PBB,SPPT dan STT merupakan satu kesatuan hasil keluaran per Desa/ Kelurahan.
16. Segala produk hasil pendataan pihak ke III harus dikeluarkan listing oleh pihak ke III untuk diteliti oleh KP. PBB¹³

¹³ Departemen Keuangan RI. Direktorat Jenderal Pajak, Tata Cara Pembayaran /Penyetoran PBB dengan sistem Tempat Pembayaran, h 1-3

BAB III

PELAKSANAAN SISTEM PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI WILAYAH KOTA KEDIRI

III.1. SISTEM PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan menggunakan sistem official assessment, dalam arti bahwa wewenang untuk menentukan besarnya pajak yang terhutang terletak pada aparat pajak.

Timbulnya hutang pajak setelah ada ketetapan atau pemberitahuan dari fiskus, bukan karena berlakunya undang-undang. Wajib Pajak membayar pajak setelah menerima ketetapan dari fiskus. Dalam rangka pendataan, subyek pajak harus mendaftarkan obyek pajaknya dengan mengisi Surat Pemberitahuan Obyek pajak (SPOP).

SPOP adalah sarana bagi wajib pajak (WP) untuk mendaftarkan obyek Pajak yang akan dipakai sebagai dasar untuk menghitung Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terhutang. SPOP akan diberikan kepada setiap wajib pajak dan setelah di isi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani harus disampaikan kepada Direktorat Jenderal Pajak yang wilayah kerjanya meliputi letak Obyek Pajak, selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah diterimanya Surat Pemberitahuan Obyek Pajak.

Berdasarkan Surat Pemberitahuan obyek Pajak. Direktur Jenderal Pajak menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), yang merupakan langkah awal dalam penagihan pajak yang terhutang. SPPT adalah surat Keputusan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan

Bangunan (KP.PBB) mengenai pajak terhutang yang harus dibayar dalam 1 (satu) tahun pajak.

Selain itu Direktorat Jenderal Pajak juga mempunyai wewenang untuk mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak (SKP). SKP adalah Surat Keputusan Kepala kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang memberitahukan besarnya pajak yang terhutang termasuk denda administrasi, kepada Wajib Pajak (WP)

Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di wilayah kota Kediri masih belum menggunakan sistem Official assessment¹⁴. Hal ini dikarenakan bahwa peranan fiskus adalah sangat besar dalam proses pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan yang dilaksanakan di wilayah kota Kediri. Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan yang dilaksanakan di kota Kediri , juga tidak dapat dimasukkan ke dalam sistem semi self assessment.

Hal ini dikarenakan bahwa dalam pelaksanaannya, wajib pajak baru akan memenuhi kewajibannya untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan setelah wajib pajak tersebut menerima SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang) yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan. Sedangkan dalam sistem semi self assessment, wewenang untuk menentukan besarnya pajak yang terhutang oleh wajib pajak berada pada dua pihak yaitu pembayar pajak (wajib pajak) dan pemungut pajak (fiskus).

¹⁴ Wawancara , Koordinator Pelaksana Tata Usaha Penerimaan dan Restitusi KPP Bumi dan Bangunan Kediri, 2007.

Dengan ketentuan, bahwa pada awal tahun pajak wajib pajak menentukan atau menaksir sendiri besarnya pajak yang akan terhutang untuk tahun berjalan, dan berdasarkan taksiran tersebut wajib pajak menyetor pajak (yang merupakan angsuran). Dan pada akhir tahun, pajak yang sesungguhnya terhutang ditentukan oleh fiskus melalui Surat Ketetapan Pajak. Hal ini adalah jauh berbeda dengan pemungutan yang terjadi di wilayah kota Kediri sebagaimana diuraikan bahwa dalam pelaksanaannya, wajib pajak baru akan memenuhi kewajibannya untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan setelah wajib pajak menerima SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan

Adapun tata cara yang digunakan dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di wilayah kota Kediri adalah menggunakan SISTEP (SISTEM TEMPAT PEMBAYARAN) SISTEP adalah tata cara pembayaran, penyetoran, pelimpahan dan pembagian hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan melalui tempat pembayaran yang telah ditentukan. Yang dapat diuraikan sebagai berikut :

1. yang dimaksud dengan Pembayaran adalah tindakan yang dilakukan oleh Wajib Pajak untuk melunasi Pajak Bumi dan Bangunan yang terhutang di tempat Pembayaran.
2. penyetoran adalah tindakan yang dilakukan oleh Petugas Pemungut untuk menyetorkan hasil pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di tempat pembayaran

3. pelimpahan adalah kegiatan untuk mengalihkan uang hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dalam jangka waktu tertentu dari tempat pembayaran ke Bank/Kantor Pos dan Giro Persepsi dan dari Bank/kantor Pos dan Giro Persepsi ke bank/Kantor pos dan Giro Operasional V
4. pembagian hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah kegiatan yang dilakukan oleh Bank/kantor pos dan giro Operasional V untuk membagi hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dalam jangka waktu tertentu untuk keuntungan rekening masing-masing instansi yang berhak
5. tempat pembayaran adalah Bank dan atau Kantor Pos dan Giro yang telah di tunjuk untuk menerima pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dari wajib pajak atau penyetoran Pajak Bumi dan Bangunan dari pemungut untuk obyek Pajak Bumi dan Bangunan dalam wilayah tertentu.
6. petugas pemungut adalah orang yang ditunjuk oleh Bupati/walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II untuk menerima pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dari Wajib Pajak.

III.2. DASAR PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

Dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan, yang dijadikan dasar pengenaannya adalah Nilai Jual Obyek pajak (NJOP). NJOP ditentukan

perwilayah berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak dengan terlebih dahulu memperhatikan :

1. Harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar
2. Perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan telah diketahui harga jualnya
3. Nilai perolehan baru
4. Penentuan nilai jual obyek pengganti

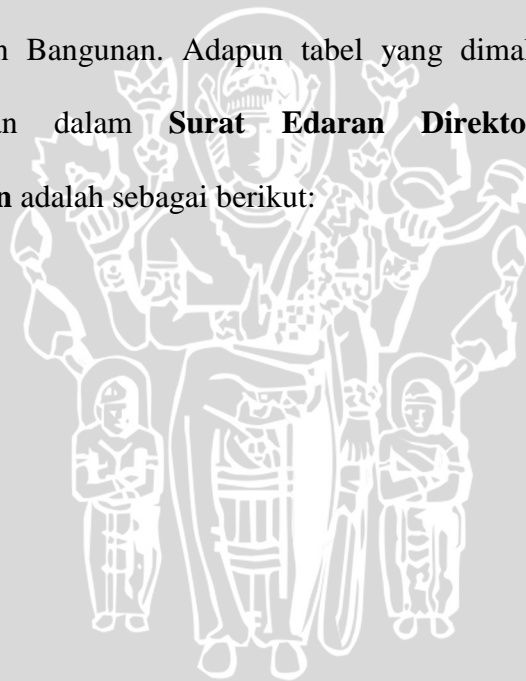
Nilai jual obyek pajak terdiri atas Nilai Jual Obyek Pajak Kena Pajak (NJOP) dan Nilai Jual Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP). NJOPTKP adalah batas NJOP atas bumi dan atau bangunan yang tidak kena pajak. Besarnya NJOPTKP untuk setiap daerah kabupaten/kota setinggi-tingginya Rp.12.000.000 (Dua belas juta rupiah) dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Setiap Wajib Pajak memperoleh pengurangan NJOPTKP sebanyak satu kali dalam satu tahun pajak
2. Apabila wajib pajak mempunyai beberapa obyek pajak, maka yang mendapatkan pengurangan NJOPTKP hanya satu obyek pajak yang nilainya terbesar dan tidak bisa digabungkan dengan obyek pajak lainnya.

Nilai jual obyek pajak tidak kena pajak (NJOPTKP) untuk wilayah kota Kediri pada tahun 2005 adalah sebesar Rp. 7.000.000 (Tujuh juta rupiah)

Untuk itu kita juga perlu mengetahui Pengelompokan Obyek Pajak menurut nilai jual yang lazimnya disebut dengan Klasifikasi tanah (Bumi) dan bangunan.

Adapun kita juga perlu mengetahui Pengelompokan Obyek Pajak menurut Nilai Jual yang lazimnya disebut dengan Klasifikasi Tanah (Bumi) dan Bangunan. Adapun tabel yang dimaksud sebagaimana dicantumkan dalam **Surat Edaran Direktorat Penyuluhan Perpajakan** adalah sebagai berikut:



Klas	Penggolongan, Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah)		Nilai Jual (Rp./m2)
1	2		3
1	>	3,000,000 s/d 3,200,000	3,100,000
2	>	2,850,000 s/d 3,000,000	2,925,000
3	>	2,708,000 s/d 2,850,000	2,779,000
4	>	2,573,000 s/d 2,708,000	2,640,500
5	>	2,444,000 s/d 2,573,000	2,508,500
6	>	2,261,000 s/d 2,444,000	2,352,500
7	>	2,091,000 s/d 2,261,000	2,176,000
8	>	1,934,000 s/d 2,091,000	2,012,500
9	>	1,789,000 s/d 1,934,000	1,861,500
10	>	1,655,000 s/d 1,789,000	1,722,000
11	>	1,490,000 s/d 1,655,000	1,572,500
12	>	1,341,000 s/d 1,490,000	1,415,500
13	>	1,207,000 s/d 1,341,000	1,274,000
14	>	1,086,000 s/d 1,207,000	1,146,500
15	>	977,000 s/d 1,086,000	1,031,500
16	>	855,000 s/d 977,000	916,000
17	>	748,000 s/d 855,000	801,500
18	>	655,000 s/d 748,000	701,500
19	>	573,000 s/d 655,000	614,000
20	>	501,000 s/d 573,000	537,000
21	>	426,000 s/d 501,000	463,500
22	>	362,000 s/d 426,000	394,000
23	>	308,000 s/d 362,000	335,000
24	>	262,000 s/d 308,000	285,000
25	>	223,000 s/d 262,000	242,500
26	>	178,000 s/d 223,000	200,500
27	>	142,000 s/d 178,000	160,000
28	>	114,000 s/d 142,000	128,000
29	>	91,000 s/d 114,000	102,500
30	>	73,000 s/d 91,000	82,000
31	>	55,000 s/d 73,000	64,000
32	>	41,000 s/d 55,000	48,000
33	>	31,000 s/d 41,000	36,000
34	>	23,000 s/d 31,000	27,000
35	>	17,000 s/d 23,000	20,000
36	>	12,000 s/d 17,000	14,500
37	>	8,400 s/d 12,000	10,200
38	>	5,900 s/d 8,400	7,150
39	>	4,100 s/d 5,900	5,000
40	>	2,900 s/d 4,100	3,500
41	>	2,000 s/d 2,900	2,450
42	>	1,400 s/d 2,000	1,700
43	>	1,050 s/d 1,400	1,200

44	>	760	s/d	1,050	910
45	>	550	s/d	760	660
46	>	410	s/d	550	480
47	>	310	s/d	410	350
48	>	240	s/d	310	270
49	>	170	s/d	240	200
50	>	170	s/d		140

Klas	Penggolongan, Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah)			Nilai Jual (Rp./m2)	
1	2			3	
1	>	3,000,000	s/d	3,200,000	3,100,000
2	>	2,850,000	s/d	3,000,000	2,925,000
3	>	2,708,000	s/d	2,850,000	2,779,000
4	>	2,573,000	s/d	2,708,000	2,640,500
5	>	2,444,000	s/d	2,573,000	2,508,500
6	>	2,261,000	s/d	2,444,000	2,352,500
7	>	2,091,000	s/d	2,261,000	2,176,000
8	>	1,934,000	s/d	2,091,000	2,012,500
9	>	1,789,000	s/d	1,934,000	1,861,500
10	>	1,655,000	s/d	1,789,000	1,722,000
11	>	1,490,000	s/d	1,655,000	1,572,500
12	>	1,341,000	s/d	1,490,000	1,415,500
13	>	1,207,000	s/d	1,341,000	1,274,000
14	>	1,086,000	s/d	1,207,000	1,146,500
15	>	977,000	s/d	1,086,000	1,031,500
16	>	855,000	s/d	977,000	916,000
17	>	748,000	s/d	855,000	801,500
18	>	655,000	s/d	748,000	701,500
19	>	573,000	s/d	655,000	614,000
20	>	501,000	s/d	573,000	537,000
21	>	426,000	s/d	501,000	463,500
22	>	362,000	s/d	426,000	394,000
23	>	308,000	s/d	362,000	335,000
24	>	262,000	s/d	308,000	285,000
25	>	223,000	s/d	262,000	242,500
26	>	178,000	s/d	223,000	200,500
27	>	142,000	s/d	178,000	160,000
28	>	114,000	s/d	142,000	128,000
29	>	91,000	s/d	114,000	102,500
30	>	73,000	s/d	91,000	82,000
31	>	55,000	s/d	73,000	64,000

32	>	41,000	s/d	55,000	48,000
33	>	31,000	s/d	41,000	36,000
34	>	23,000	s/d	31,000	27,000
35	>	17,000	s/d	23,000	20,000
36	>	12,000	s/d	17,000	14,500
37	>	8,400	s/d	12,000	10,200
38	>	5,900	s/d	8,400	7,150
39	>	4,100	s/d	5,900	5,000
40	>	2,900	s/d	4,100	3,500
41	>	2,000	s/d	2,900	2,450
42	>	1,400	s/d	2,000	1,700
43	>	1,050	s/d	1,400	1,200
44	>	760	s/d	1,050	910
45	>	550	s/d	760	660
46	>	410	s/d	550	480
47	>	310	s/d	410	350
48	>	240	s/d	310	270
49	>	170	s/d	240	200
50	>	170	s/d		140

Klas	Penggolongan, Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah)			Nilai Jual (Rp./m2)	
1	2			3	
1	>	1,034,000	s/d	1,366,000	1,200,000
2	>	902,000	s/d	1,034,000	968,000
3	>	744,000	s/d	902,000	823,000
4	>	656,000	s/d	744,000	700,000
5	>	534,000	s/d	656,000	595,000
6	>	476,000	s/d	534,000	505,000
7	>	382,000	s/d	476,000	429,000
8	>	348,000	s/d	382,000	365,000
9	>	272,000	s/d	348,000	310,000
10	>	256,000	s/d	272,000	264,000
11	>	194,000	s/d	256,000	225,000
12	>	188,000	s/d	194,000	191,000
13	>	136,000	s/d	188,000	162,000
14	>	128,000	s/d	136,000	132,000
15	>	104,000	s/d	128,000	116,000
16	>	92,000	s/d	104,000	98,000
17	>	74,000	s/d	92,000	83,000

18	>	68,000	s/d	74,000	71,000
19	>	52,000	s/d	68,000	60,000
20	>	52,000	s/d		

Klas	Penggolongan, Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah)			Nilai Jual (Rp./m2)	
1	2			3	
1	>	14,700,000	s/d	15,800,000	15,250,000
2	>	13,600,000	s/d	14,700,000	14,150,000
3	>	12,550,000	s/d	13,600,000	13,075,000
4	>	11,550,000	s/d	12,550,000	12,050,000
5	>	10,660,000	s/d	11,550,000	11,105,000
6	>	9,700,000	s/d	10,660,000	10,180,000
7	>	8,850,000	s/d	9,700,000	9,275,000
8	>	8,050,000	s/d	8,850,000	8,450,000
9	>	7,300,000	s/d	8,050,000	7,675,000
10	>	6,600,000	s/d	7,300,000	6,950,000
11	>	5,850,000	s/d	6,600,000	6,225,000
12	>	5,150,000	s/d	5,850,000	5,500,000
13	>	4,500,000	s/d	5,150,000	4,825,000
14	>	3,900,000	s/d	4,500,000	4,200,000
15	>	3,350,000	s/d	3,900,000	3,625,000
16	>	2,850,000	s/d	3,350,000	3,100,000
17	>	2,400,000	s/d	2,850,000	2,625,000
18	>	2,000,000	s/d	2,400,000	2,200,000
19	>	1,666,000	s/d	2,000,000	1,833,000
20	>	1,366,000	s/d	1,666,000	1,516,000

Sehingga dari daftar tabel tersebut diatas dapat diterapkan dalam perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan sebagai berikut :

Obyek Perumahan :

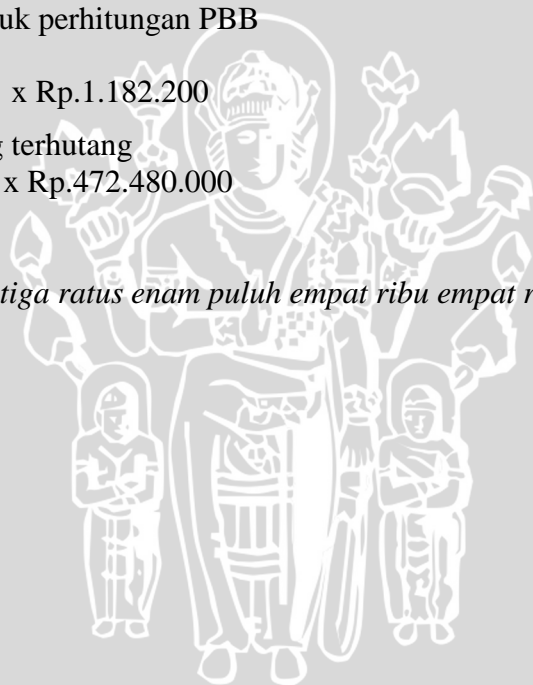
1. Luas bumi 1.000 m2 dengan nilai jual Rp.802.000,00/m2. Nilai jual tanah tersebut termasuk kelas A17 dengan nilai jual Rp.802.000,-/m2

2. Luas bangunan 400 m² dengan nilai jual Rp.1.000.000,00/m². nilai
 Jual bangunan tersebut termasuk kelas A2 dengan nilai jual
 Rp.968.000,-/M²

Perhitungan PBB-nya

Jumlah NJOP		
1.000 x Rp.802.000		Rp. 802.000.000,-
Jumlah NJOP Bangunan		
400 x Rp.968.000		Rp.387.200.000,-
NJOP sebagai dasar pengenaan		Rp.1.189.200.000,-
NJOPTKP		Rp. 700.000,-
NJOP untuk perhitungan PBB		Rp.1.182.200.000,-
NJKP		
40 % x Rp.1.182.200		Rp.472.880.000,-
PBB yang terhutang		
0.5% x Rp.472.480.000		Rp.2.364.400

(Dua juta tiga ratus enam puluh empat ribu empat ratus rupiah)



III.3. MEKANISME PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

III.3.1 PELAKSANAAN

Pemungutan pajak dalam Pajak Bumi dan Bangunan sepenuhnya berada pada kewenangan Direktorat Jenderal Pajak yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan di wilayah yang bersangkutan¹⁵. Adapun urutan proses pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan adalah sebagai berikut :

1. SPOP (Surat Pemberitahuan Obyek Pajak)

Dalam melaksanakan Wajib pajak dalam penyampaian SPOP ini bisa bersikap

- a. Pasif dimana wajib pajak menunggu pengiriman SPOP dari kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan
- b. Aktif dimana wajib pajak mengambil sendiri formulir atau blanko SPOP yang telah disediakan di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan

SPOP tersebut harus diisi dan telah diserahkan kembali kepada kantor pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sejak diterima oleh Wajib Pajak. Adapun dalam pengisian SPOP haruslah dilakukan dengan :

- a. Jelas, yaitu tulisannya harus mudah dibaca

¹⁵ Wawancara, Koordinator Pelaksana Tata Usaha Penerimaan dan Restitusi KPP Bumi dan Bangunan Kediri, 2007.

- b. Benar, yaitu data yang isikan pada blangko harus sesuai dengan data sebenarnya yang ada di lapangan
- c. Lengkap, yaitu bahwa terhadap data yang isikan pada blangko tersebut tidak ada kekurangannya.

Bila wajib pajak terlambat menyerahkan SPOP maka terhadapnya akan dikenakan denda sebesar 25% DARI skp (Surat Ketetapan Pajak). Jadi wajib pajak harus bayar pokok ketetapan pengenaan pajak di tambah dengan denda yang telah ditetapkan¹⁶

Petugas dapat mengetahui adanya ketidakcocokan antara data yang diisikan dengan keadaan yang sebenarnya dilihat dari posisi obyek pajak. Dimana akan dibandingkan antara peta atau denah tanah dan bangunan yang digambarkan oleh wajib pajak dalam pengisian SPOP dengan Peta Blok yang dimiliki oleh Kantor pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan. Untuk memperjelas maka petugas akan melakukan pengecekan langsung kelapangan. Dimana jika hutang pajak yang diperiksa tersebut sebenarnya adalah lebih besar dari yang telah ditetapkan, maka terhadap sisa tersebut akan dikenakan denda sebesar 25%¹⁷

Terhadap SPOP yang tidak sempurna dalam hal pengisian ataupun penyampaianya maka Kantor Pajak Bumi dan Bangunan dapat mengeluarkan SKP (surat ketetapan Pajak). Dimana SKP harus di lunasi dalam jangka waktu 1 bulan sejak diterima oleh wajib pajak.

2007. ¹⁶ Wawancara , Penilai Pajak Bumi dan Bangunan, KPP Bumi dan Bangunan Kediri,

¹⁷ Ibid

Terhadap SKP dapat diajukan keberatan dan pengurangan sebagaimana dapat dilakukan juga terhadap SPPT dengan cara mengajukan permohonan. Namun demikian supaya permohonan tersebut di proses, maka wajib pajak terlebih dahulu harus melunasi tagihan hutang pajaknya.

Terhadap wajib pajak yang telah memiliki atau mempunyai nomor pokok wajib pajak tidak perlu melakukan pengisian SPOP. Pengisian SPOP ini hanya diperuntukkan bagi mereka yang belum memiliki nomor pokok wajib pajak.

2. Penerbitan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang)

Yang berhak untuk menerbitkan SPPT adalah kantor pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan di wilayah yang bersangkutan . SPPT diterbitkan atas dasar SPOP . terhadap pemohon baru aar di ditetapkan sebagai wajib Pajak maka ia harus mengajukan permohonan yang ditujukan kepada kantor pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan dilengkapi :

- a. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk
- b. Blangko atau formulir yang telah di lengkapi data penunjang.
Lainnya mislanya akte jual beli tanah, hiba dan sebagainya.
- c. Fotocopi SPPT sebelumnya dari pemilik lama.

Apabila wajib pajak tersebut mempunyai obyek Pajak Bumi dan Bangunan akan tetapi tidak pernah mengurusnya, maka harus

disertakan data penunjang tambahan yaitu Surat Keterangan dari kelurahan dimana obyek pajak tersebut berada¹⁸

3. Penyampaian SPPT kepada Wajib Pajak yang bersangkutan

Penyampaian SPPT ini merupakan kewenangan dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan. Akan tetapi dalam pelaksanaannya Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan telah melimpahkan wewenangnya tersebut kepada Pemerintah Daerah untuk melakukan penyampaian SPPT kepada wajib pajak.

Kemudian pemerintah daerah melalui Dinas Pendapatan akan membagikan SPPT kepada wajib pajak. Untuk ini ada dua cara yaitu :

- a. untuk tagihan sampai dengan Rp.100.000,00 (seratus ribu rupiah) oleh Dinas Pendapatan akan diserahkan kepada Kelurahan untuk dibagikan kepada Wajib Pajak
- b. untuk tagihan di atas Rp.100.000,00 (seratus ribu rupiah) akan disampaikan sendiri oleh Dinas Pendapatan¹⁹

4. Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan

Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu :

- a. Melalui Petugas Pemungut Pajak

¹⁸ Wawancara, Koordinator Pelaksana Tata Usaha Penerimaan dan Restitusi KPP Bumi dan Bangunan Kediri, 2007.

¹⁹ Wawancara, Penilai Pajak Bumi dan Bangunan, KPP Bumi dan Bangunan Kediri, 2007.

Setelah mendapatkan SPPT dari wajib pajak, maka petugas pemungut pajak secara kolektif akan melakukan pembayaran pajak ke tempat pembayaran yang telah ditentukan. Setelah itu, bank atau kantor Pos yang ditunjuk sebagai tempat pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan akan menyerahkan STTS (Surat Tanda Terima Setoran) kepada petugas pemungut pajak. Setelah itu pemungut pajak akan segera membagikannya kepada wajib pajak (dalam jangka waktu 24 jam). Petugas pemungut pajak

- b. Dibayarkan langsung oleh wajib pajak ke tempat pembayaran yang telah ditunjuk

Setelah wajib pajak membayarkan pada tempat pembayaran yang telah ditunjuk maka wajib pajak tersebut akan mendapatkan STTS (Surat Tanda Terima Setoran) sebagai bukti pelunasan tagihan pajak.

Pembayaran SPPT harus dilunasi dalam jangka waktu 6 (enam) bulan setelah jangka waktu yang ditentukan denda administratif sebesar 2% (dua persen) tiap bulannya sebagaimana telah tercantum pada STTS.

Dengan telah diterimanya STTS sebagai bukti pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan, maka pelaksanaan proses pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan telah selesai pula dilakukan.

Namun demikian ada beberapa hal penting yang dimungkinkan terjadi selama berlangsungnya proses pemungutan tersebut, yaitu :

a. Pemeriksaan

Pemeriksaan lapangan dilakukan oleh petugas yang telah ditunjuk dan terhadapnya telah diberikan Surat Tugas oleh Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dalam hal adanya ketidakcocokan data yang di isikan oleh wajib pajak dalam SPOP dengan kenyataan yang sebenarnya yang ada dilapangan. Pengecekan dilapangan dilakukan setelah diketahui adanya adanya ketidakcocokan antara data yang diisikan pada SPOP dengan data yang dimiliki oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang dilihat berdasarkan DBKB (Daftar Biaya Komponen Bangunan) dan peta Blok. Dimana DBKB ini akan diperbarui pada periode tertentu sesuai dengan kebutuhan. Selain itu ada pemeriksaan lapangan yang dilakukan oleh Petugas Pemeriksa (sebagaimana telah dijelaskan diatas) terhadap wajib pajak yang tagihan pajaknya diatas Rp.500.000,- (*lima ratus ribu rupiah*)

b. Keberatan

Yang dimaksud dengan keberatan adalah apabila wajib pajak merasa bahwa data yang ada pada SPPT yang ditujukan kepadanya adalah tidak benar.

Jangka waktu penyampaian keberatan ini adalah 3 (tiga) bulan sejak diterimanya SPPT oleh Wajib Pajak. Untuk itu wajib pajak mengajukan permohonan keberatan yang ditujukan

kepada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan. Setelah di tetapkan, maka pembetulan tersebut berlaku untuk selamanya.

c. Pengurangan

Yang dimaksud dengan pengurangan adalah apabila Wajib pajak kurang atau tidak mampu untuk membayar tagihan pajaknya. Untuk itu keringanan akan diperhitungkan dengan prosentase. Dari ketetapan pajaknya akan dikurangi dengan prosentase keringanan yang diterimannya. Besarnya berkisar antara 10% (sepuluh persen) hingga maksimal 75% (tujuh lima persen). Permohonan keringanan ini tidak berlaku untuk seterusnya, tetapi hanya berlaku untuk satu tahun pajak. Karena diharapkan bahwa pada tahun pajak berikutnya Wajib Pajak tersebut sudah mampu memenuhi kewajiban perpajakannya.

Baik itu pengurangan atau keberatan, keduanya tidak menunda kewajiban wajib pajak untuk melunasi tagihan pajaknya. Bahkan dalam kenyataannya pengajuan permohonan tersebut baru akan diproses setelah wajib pajak melunasi tagihan pajaknya.²⁰

III.3.2 PELAPORAN DAN PENYETORAN

Laporan atas penerimaan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan akan diserahkan oleh Bank atau Kantor Pos yang telah ditunjuk sebagai

²⁰ Wawancara, Koordinator Pelaksana Tata Usaha Penerimaan dan Restitusi KPP Bumi dan Bangunan Kediri, 2007.

tempat pembayaran kepada seksi penerimaan pada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan secara periodik, sekali seminggu. Sehingga atas dasar laporan tersebut maka akan dapat diketahui berapa jumlah setoran atas penagihan Pajak Bumi dan Bangunan²¹

Dimana hal ini sangat berpengaruh terhadap penerimaan daerah dan juga realisasi Penerimaan dari Pajak Bumi dan Bangunan .

III.4. PERMASALAHAN YANG MUNCUL DALAM PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

Dalam melaksanakan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan, dalam kenyataannya petugas atau fiskus menemui permasalahan. Permasalahan tersebut terbagi atas.

Permasalahan yang muncul dari petugas pemungut pajak :

Petugas pemungut pajak tidak langsung menyerahkan STTS yang diterimanya langsung setelah melakukan pembayaran kepada wajib pajak.

Petugas pemungut yang di tunjuk dari desa atau kelurahan biasanya menunggu hingga tahun pajak berikutnya untuk menyampaikan STTS tersebut disertai dengan penyampaian SPPT yang baru. Untuk mengatasi permasalahan tersebut maka kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan melakukan tindakan penertiban dan melakukan himbuan kepada para petugas pemungut pajak untuk segera menyampaikan STT yang diterimanya dari KP PBB kepada wajib pajak secara langsung. Hal ini

²¹ Ibid

berkaitan apabila wajib pajak hendak menyampaikan keberatan ataupun pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan.

Permasalahan yang muncul dari wajib pajak

1. *Dalam hal penyampaian SPPT yaitu suitnya untuk menemui wajib pajak secara langsung . untuk mengatasi permasalahan sulitnya menemui wajib pajak secara langsung , maka penyampaian SPPT dianggap telah diterima oleh wajib pajak apabila SPPT diterima oleh orang yang serumah yang telah dewasa. Untuk wajib pajak badan, SPPT diterima oleh orang sekantor, dan tanda terima SPPT di bubuhi stempel perusahaan yang bersangkutan.*
2. *Selain itu adanya obyek pajak yang berupa tanah kosong tanah kapling yang wajib pajaknya sulit di temui dalam hal penyampaian SPPT. Untuk itu terhadap wajib pajak yang sulit ditemui maka setelah penyampaian SPPTnya diupayakan semaksimal mungkin, dapat di umumkan, dengan cara menempel daftar nama wajib pajak yang bersangkutan di Kantor Desa/Kelurahan dan atau Kantor Pelayanan Pajak setempat. Apabila setelah di umumkan wajib pajak yang bersangkutan belum juga mengambil SPPTnya, maka 14 (empat) hari setelah tanggal pengumuman dianggap sebagai tanggal penerimaan SPPT.*
3. *Adanya wajib pajak yang tidak mau memenuhi kewajiban perpajakannya sehingga muncul tunggakan pajak. Jangka waktu pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan adalah 6 (enam) bulan*

semenjak diterbitkannya SPPT yang biasanya diterbitkan pada bulan april. Setelah melampaui jangka waktu tersebut, maka atas wajib pajak tersebut dikenakan denda sebesar 2% (dua persen) setiap bulannya dari ketetapan pajak. Perhitungan denda tersebut di batasi dalam jangka waktu perhitungan denda paling lama 2 (dua) tahun. Untuk mengatasi permasalahan yang diakibatkan adanya wajib pajak yang tidak mau membayar pajak, maka dilakukan Penagihan Aktif yang merupakan koordinasi antara Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan dinas pendapatan daerah.

Pemberitahuan kepada KP.PBB, untuk kemudian bersama-sama melakukan pegaihan aktif. Aparat Dinas pendapatan bekerjasama dengan karyawan atau karyawan yang ditunjuk oleh pemimpin kantor Pajak Bumi dan Bangunan untuk melakukan penagihan Pajak Bumi dan Bangunan . Tagihan yang dilakukan dipungut berdasarkan DKKP (daftar himpunan ketetapan pokok) metode penagihan aktif ini menugaskan fiskus untuk mendatangi rumah wajib pajak untuk melakukan penagihan pajak. Kegiatan penagihan aktif ini juga melibatkan pejabat Ka Sie dan pejabat dari kecamatan. Adapun tingkat keberhasilan dari metode ini adalah cukup tinggi 75% (tujuh puluh lima persen).

4. *Apabila letak obyek pajak brelainan tempat tinggal wajib pajak dimana domilisi wajib pajak tersebut tidak diketahui.* Di wilayah kota Kediri banyak dii jumpai obyek yang pajak yang tidak di huni atau

ditempati oleh wajib pajak, dimana wajib pajak bertempat tinggal di kota lain yang tidak diketahui alamatnya dengan jelas, oleh kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan metode penagihan aktif juga digunakan untuk mengatasi permasalahan yang muncul dari diri wajib pajak, dimana petugas pajak tidak mengetahui tempat tinggal wajib pajak. SPPT milik wajib pajak yang tidak diambil oleh wajib pajak merupakan tanggung jawab pak lurah atau kepala desa. Karena pihak kelurahan atau desa tersebut tidak mau membayarkan tagihan Pajak Bumi dan Bangunan tersebut, maka mereka melaporkan s kepada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan untuk dilaksanakan tindakan fasum atas obyek pajak tersebut. Terhadap wajib pajak yang 3 (tiga) melaksanakan tanggung jawabnya untuk membayar pajak akan dilaksanakan fasum terhadapnya. Fasum adalah tindakan yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dikarenakan obyek pajak ada namun tagihan pajaknya tidak diterbitkan SPPT. Tagihan pajak tersebut baru terbit jika di urus oleh Wajib pajak dengan melakukan pendaftaran ulang. Yaitu harus menyerahkan Surat Permohonan, KTP, dan Surat-Surat Penunjang lainnya seperti akta jual beli atau sertifikat atau jual-beli atau sertifikat atau surat pembayaran pajak terakhir.

Jika wajib pajak mempunyai tunggakan, maka yang dilakukan oleh petugas pajak adalah sebagai berikut :

1. Menyampaikan Surat Himbauan kepada wajib pajak yang bersangkutan
2. Jika dalam waktu 1(satu) bulan wajib pajak belum memenuhi kewajibannya, maka terhadap wajib pajak tersebut akan diterbitkan Surat Tagihan Pajak (STP)
3. Jika dalam waktu 1 (satu) bulan jika Wajib Pajak belum juga memenuhi kewajibannya, maka terhadap wajib pajak belum juga memenuhi kewajibannya, maka terhadap wajib pajak tersebut akan diterbitkan surat Paksa
4. dalam waktu 1 (satu) bulan jika wajib pajak tetap tidak mau memenuhi kewajibannya, maka akan dikenakan Sita terhadap obyek Pajak tersebut untuk selanjutnya akan dilakukan lelang atas obyek pajak tersebut²²

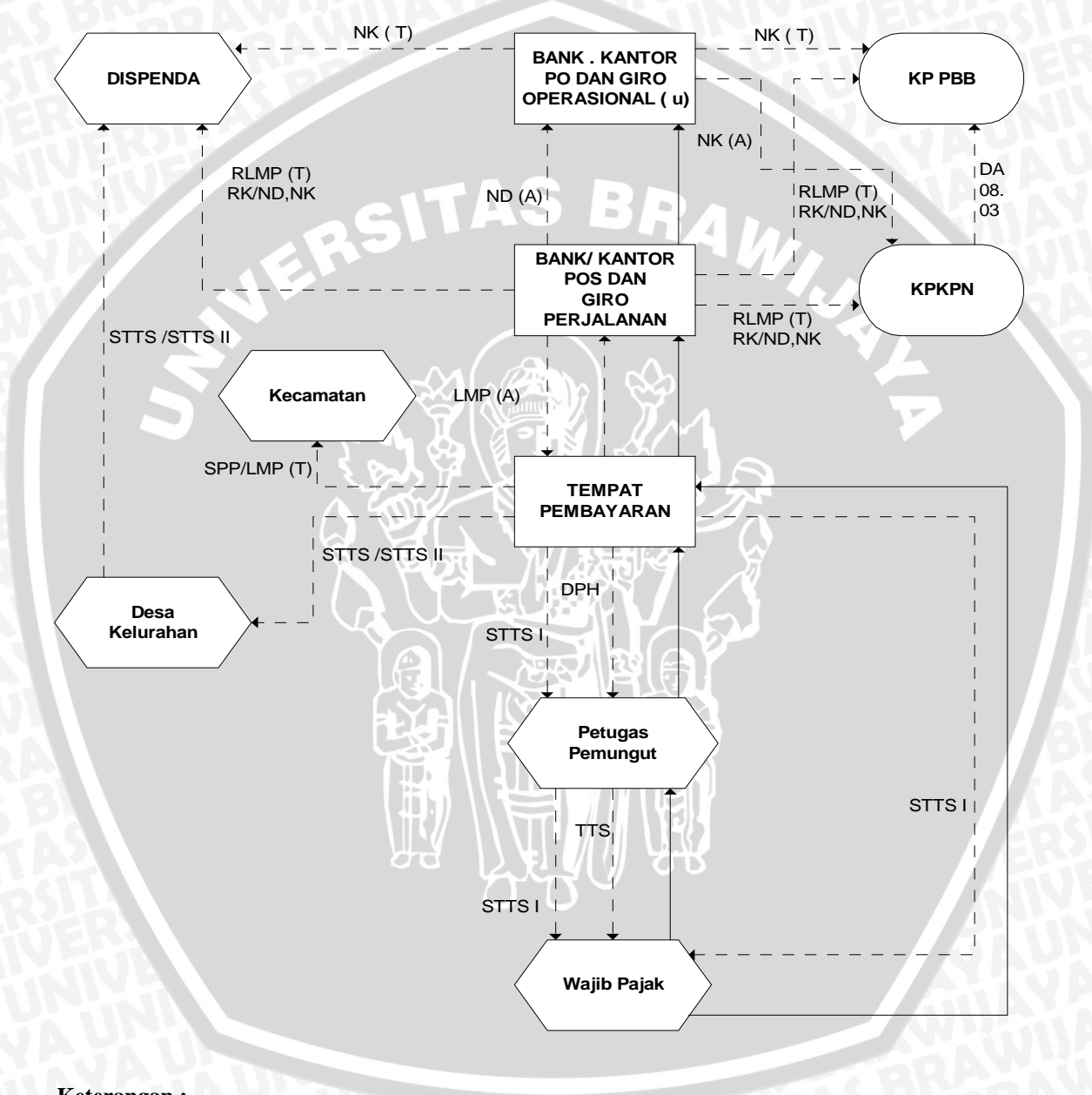
Dengan adanya hambatan tersebut maka target penerimaan pada satu tahun pajak tidak akan tercapai. Hal ini diketahui dari laporan yang diserahkan oleh Bank yang di tunjuk kepada seksi Penerimaan Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan. Semakin tinggi tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan, maka semakin rendah tingkat Realisasi Penerimaan dari Pajak Bumi dan Bangunan²³

Untuk lebih jelasnya, maka dapat kita lihat pelaksanaan pemungutan pajak pada Pajak Bumi dan Bangunan dengan menggunakan sistem dan tempat pembayaran di wilayah Kota Kediri dalam suatu skema berikut ini :

²² Ibid.

²³ Ibid

ARUS UANG DAN DOKUMEN PADA SISTEM PEMBAYARAN



Keterangan :

- Arus Uang :** —————→
- DPH = Daftar Penerimaan Harian
 - STTS = Surat Tanda Terima Setoran
 - RK = Rekening Koran
 - ND = Nota Debet
 - RLMP = Rekapitulasi Laporan Mingguan Penerimaan

- Arus Dokumen :** - - - - -→
- TTS = Tanda Terima Sementara
 - SP = Surat Pengantar Pengiriman
 - NK = Nota Kredit
 - LMP = Laporan Mingguan Penerimaan

BAB IV

PENUTUP

IV.1. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian bab-bab terdahulu, maka beberapa kesimpulan yang dapat di kemukakan oleh penulis adalah sebagai berikut :

1. Bahwa pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana pemungutan pajak lainnya di Indonesia di dasarkan pada Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1994 dimana dalam penjelasannya dinyatakan bahwa pemungutan pajak dilakukan dengan menggunakan sistem self assessment. Sedangkan dalam Undang-undang disempurnakan dengan Undang-Undang nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang telah disempurnakan dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tidak dinyatakan bahwa wajib pajak harus mengisi SPOP dengan jelas, lengkap dan benar. Sehingga mengacu pada peraturan umumnya, maka sistem pemungutan pajak yang berlaku untuk Pajak Bumi dan Bangunan adalah sistem *official assessment*.
2. Bahwa dalam pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di wilayah kota Kediri sistem pemungutan yang digunakan adalah sistem *official assessment*. Dimana dalam sistem pemungutan pajak ini, peranan fiskus (petugas pemungut pajak) adalah sangat besar. Peranan aparat dalam proses pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan yang dimulai dengan penerbitan STTS hampir seluruhnya dilakukan oleh aparat atau

petugas pajak. Selain itu adanya Sistem Tempat Pembayaran (SISTEP) yang merupakan pedoman pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di wilayah Kota Kediri pada khususnya.

3. Bahwa dalam pelaksanaan pemungutan pajak tersebut para aparat atau fiskus menemui beberapa kendala baik itu yang datang dari wajib pajak ataupun dari petugas pajaknya. Dari wajib pajak yaitu apabila domisili wajib pajak di luar kota sedangkan ia memiliki obyek pajak dalam melakukan panagihan pajak. Dalam penyampaian SPPT petugs juga mengalami kesulitan. Sedangkan permasalahan yang datang dari petugas pemungut pajak adalah seringkali petugas pemungut pajak tidak segera dilakukan akan menyulitkan wajib pajak untuk mengajukan permohonan keberatan ataupun keringanan
4. adapun upaya untuk mengatasi permasalahan yang terjadi tersebut diatas adalah dengan melakukan penagihan aktif bagi wajib pajak yang memiliki tunggakan pajak. Dan memberikan himbauan dan anjuran pada para petugas pajak untuk segera membagikan STTS kepada wajib pajak.

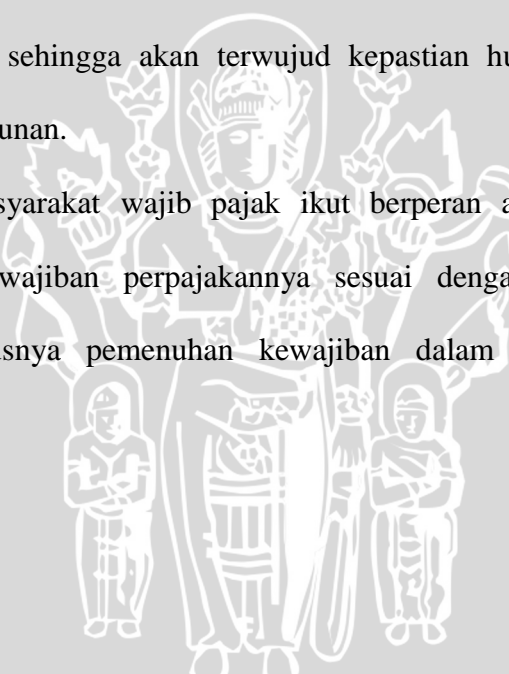
IV.2. Saran

Agar dapat berguna bagi pihak-pihak yang berkepentingan maka penulis memberikan saran-saran sebagai berikut :

1. Adanya penyuluhan pajak kepada masyarakat wajib pajak di wilayah Kota Kediri perlu untuk digalakkan, terutama mengenai pemahaman wajib pajak tentang hak dan kewajibannya dalam Pajak Bumi dan Bangunan

sesuai dengan peraturan yang berlaku. Sehingga kesadaran wajib pajak untuk memenuhi kewajiban perpajakannya akan semakin meningkat.

2. Aparat petugas pajak/fiskus hendaknya selalu berusaha untuk meningkatkan pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan bagi masyarakat wajib pajak pada pajak bumi dan bangunan khususnya di wilayah kota Kediri.
3. adanya pelaksanaan penegakkan Hukum (*law enforcement*) sesuai dengan ketentuan peraturan perpajakan yang berlaku khususnya pada Pajak Bumi dan Bangunan sehingga akan terwujud kepastian hukum dalam Pajak Bumi dan Bangunan.
4. hendaknya masyarakat wajib pajak ikut berperan aktif dalam proses pemenuhan kewajiban perpajakannya sesuai dengan peraturan yang berlaku, khususnya pemenuhan kewajiban dalam Pajak Bumi dan Bangunan.



DAFTAR PUSTAKA

Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Pajak, 1991. *Tata Cara Pembayaran /Penyetoran PBB Dengan Sistem Tempat Pembayaran* Jakarta.

Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Pajak Penyuluhan Perpajakan. *Pajak Bumi Dan Bangunan (Ketentuan Umum Yang Perlu Diketahui* Jakarta.

Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Pajak Direktorat Penyuluhan Perpajakan SPOP (*Surat Pemberitahuan Obyek Pajak*) Jakarta

Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Pajak Direktorat Penyuluhan Perpajakan *Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Dan Tata Cara Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan.* Jakarta

Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Pajak Direktorat Penyuluhan Perpajakan *Klasifikasi Bumi Dan Bangunan Serta Penerapannya Dalam Menghitung Pajak Bumi Dan Bangunan* Jakarta.

Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Pajak Direktorat Penyuluhan Perpajakan *Pendaftaran Dan Pendataan Obyek Pajak Bumi Dan Bangunan* Jakarta

Departemen keuangan republik indonesia direktorat jenderal pajak direktorat penyuluhan perpajakan *Tata Cara Pembayaran /Penyetoran PBB Dengan Sistem Tempat Pembayaran* Jakarta.

Munawir H. S 1990. *Perpajakan.* Liberty. Yogyakarta

Soemintoro, Rachmat, *Pajak Ditinjau dari Segi Hukum* PT Eresco Bandung

Soemintoro Rachmat, 1989. *Pajak Bumi dan Bangunan* PT Eresco Bandung

Soekanto. S 1984 *Pengantar Penelitian Hukum.* Universitas Indonesia Press.

Jakarta

Peraturan perundang-undanga

Undang undang no 9 tahun 1994 tentang ketentuan umum dan tata cara perpajakan

Undang-undang no 12 tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan

Keputusan menteri keuangan republik indoneisa nonor19/KMK.04/1986 tentang tata cara pendaftaran obyek pajak dari Pajak Bumi dan Bangunan

Peraturan pemerintah no.46 tahun 2000 tentang besarnya prosentase nilai jual kena pajak

Wawancara. M Penilai Pajak Bumi dan Bangunan di kantor pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan kota Kediri

Singgih kasie keberatan dan keringanan di kantor pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan

Wahyuningsih, sri koordinator pelaksanaan tata usaha penerimaan dan restitusi di kantor pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan

