

UPAYA PENINGKATAN PENDAPATAN DAERAH DARI SEKTOR  
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) MELALUI SURAT  
KEPUTUSAN BUPATI JOMBANG  
NOMOR 188/10B/415.12/2007 DAN NOMOR 188/11B/415.12/2007  
(Studi di Kecamatan Peterongan Kabupaten Jombang)

**Skripsi**

**Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-syarat  
Untuk Memperoleh Gelar Kesarjanaan  
Dalam Ilmu Hukum**

Oleh:

**Imam Kurniawan**

**0310100139**



**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL  
UNIVERSITAS BRAWIJAYA  
FAKULTAS HUKUM**

**MALANG**

**2008**

## LEMBAR PERSETUJUAN

Upaya Peningkatan Pendapatan Daerah Dari Sektor Pajak Bumi dan  
Bangunan (PBB) Melalui Surat Keputusan Bupati Jombang  
Nomor 188/10B/415.12/2007 Dan Nomor 188/11B/415.12/2007  
(Studi di Kecamatan Peterongan Kabupaten Jombang)

Oleh:  
Imam Kurniawan  
0310100139

Disetujui pada tanggal:  
Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping

Lutfi Effendi SH.MHum  
NIP. 131 577 617

Sri Kustina SH.CN  
NIP. 130 809 195

Mengetahui,  
Ketua Bagian  
Hukum Administrasi Negara

Agus Yulianto, SH.MH  
NIP. 131 573 915

## LEMBAR PENGESAHAN

Upaya Peningkatan Pendapatan Daerah Dari Sektor Pajak Bumi dan  
Bangunan (PBB) Melalui Surat Keputusan Bupati Jombang  
Nomor 188/10B/415.12/2007 Dan Nomor 188/11B/415.12/2007  
(Studi di Kecamatan Peterongan Kabupaten Jombang)

Oleh:  
Imam Kurniawan  
0310100139

Disahkan pada tanggal:  
Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping

Lutfi Effendi SH.MHum  
NIP. 131 577 617

Sri Kustina SH.CN  
NIP. 130 809 195

Ketua Majelis Penguji

Ketua Bagian  
Hukum Administrasi Negara

Agus Yulianto, SH.MH  
NIP. 131 573 915

Agus Yulianto, SH.MH  
NIP. 131 573 915

Mengetahui,  
Dekan

Herman Suryokumoro, SH.MS  
NIP. 131 472 741

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala limpahan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “Efektifitas keputusan Bupati Jombang tentang Pemberian Hadiah Kepada Camat dan Kepala Desa yang Berhasil Mencapai Target Pelunasan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Sektor Pedesaan/Perkotaan (studi di Kecamatan Peterongan Kabupaten Jombang) sebagai salah satu persyaratan dalam menyelesaikan program studi kesarjanaan Ilmu Hukum di Universitas Brawijaya Malang.

Penulisan skripsi ini dilakukan untuk mengetahui bagaimana efektifitas dari kebijakan yang dibuat oleh Bupati Jombang dalam bidang pemungutan pajak, khususnya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang dilakukan di wilayah Kecamatan Peterongan, kendala-kendala apa saja yang ditemui dan bagaimana upaya mengatasi kendala-kendala tersebut.

Dalam penyelesaian penulisan skripsi ini tidak lupa penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Bpk. Herman Suryokumoro, SH.MS, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
2. Bpk. Agus Yulianto, SH.MH, selaku Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara Universitas Brawijaya.
3. Bpk. Lutfi Effendi SH.MH selaku dosen pembimbing, atas waktu dan saran-saran yang diberikan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Ibu Sri Kustina SH.CN selaku dosen pembimbing, atas waktu dan saran-saran yang diberikan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

5. Drs. Eksan Gunajati, M.Si, selaku Camat Peterongan atas ijin yang diberikan untuk melakukan penelitian.
6. Drs. Sugianto selaku Sekretaris Kecamatan Peterongan, perwakilan Kepala Desa dan Badan Permusyawaratan Desa (BPD) atas kesediaannya memberikan penjelasan dalam wawancara serta memberikan data sebagai bahan penulisan skripsi ini.
7. Keluargaku tercinta yang selalu mendukung dan memberikan kasih sayangnya kepadaku.
8. Serta semua pihak yang telah turut membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini dari awal sampai akhir, dimana penulis tidak dapat menyebutkan semuanya.

Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi khalayak umum dan penulis sendiri khususnya. Serta dapat memberikan masukan kepada pihak Kecamatan Peterongan dalam hal pemungutan pajak bumi dan bangunan (PBB) di wilayah Peterongan.

Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dan jauh dari kesempurnaan dalam skripsi ini. Oleh karena itu penulis mohon maklum apabila ada kekurangan dan kesalahan dalam penulisan ini.

Maret, 2008

Penulis

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN.....	i
LEMBAR PENGESAHAN .....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	v
ABSTRAKSI .....	viii
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah .....	4
C. Tujuan Penelitian .....	4
D. Manfaat Penelitian.....	5
E. Sistematika Penulisan .....	5
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>7</b>
<b>A. TINJAUAN UMUM TENTANG KEBIJAKAN PUBLIK .....</b>	<b>7</b>
1. Pengertian Kebijakan Publik .....	7
2. Faktor-faktor yang mempengaruhi pembuatan kebijakan .....	8
<b>B. TINJAUAN UMUM TENTANG PAJAK .....</b>	<b>9</b>
1. Pengertian Pajak .....	9
2. Fungsi Pajak .....	10
3. Penggolongan Pajak .....	12
4. Tarif Pajak .....	13
5. Asas Pemungutan Pajak .....	14
6. Sistem Pemungutan Pajak .....	18
<b>C. TINJAUAN UMUM TENTANG PAJAK BUMI DAN BANGUNAN .....</b>	<b>20</b>
1. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan .....	20
2. Maksud dan Tujuan Pajak Bumi dan Bangunan .....	21
3. Sifat Pajak Bumi dan Bangunan .....	22
4. Subjek dan wajib pajak Bumi dan Bangunan .....	22
5. Objek Pajak Bumi dan Bangunan .....	23
6. Pendaftaran Pajak Bumi dan Bangunan .....	24
7. Tarif Pajak Bumi dan Bangunan .....	24
8. Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan .....	25

9. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak .....	26
10. Cara Penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan .....	26
11. Pelaksanaan Sistem Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan .....	27
12. Pembagian Hasil Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan .....	31
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>32</b>
A. Metode pendekatan .....	32
B. Lokasi Penelitian .....	32
C. Jenis dan Sumber Data .....	33
D. Teknik Pengumpulan Data .....	34
E. Penentuan Responden .....	34
F. Analisis Data .....	35
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>36</b>
A. Gambaran umum wilayah kecamatan Peterongan .....	36
B. Deskripsi Potensi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan .....	37
C. Upaya peningkatan pendapatan daerah dari sector pajak bumi dan bangunan melalui surat keputusan Bupati Jombang .....	38
1. Proses Sosialisasi Keputusan Bupati Jombang .....	47
2. Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Peterongan .....	50
2.1. Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan .....	50
2.2. Penentuan Nilai Jual Objek Pajak .....	56
D. Kendala-kendala yang mempengaruhi upaya peningkatan pendapatan daerah dari sektor pajak bumi dan bangunan melalui Surat Keputusan Bupati Jombang .....	58
1. Dari Pihak Fiskus/Petugas Pemungut Pajak .....	58
2. Dari Pihak Wajib Pajak .....	59
E. Upaya untuk mengatasi kendala-kendala yang terjadi.....	61
1. Melakukan Peneguran kepada Kepala Desa .....	61
2. Melakukan pemanggilan kepada wajib pajak .....	62
3. Pengurangan terhadap tarif Pajak Bumi dan Bangunan .....	63
4. Pengecekan langsung ke lapangan .....	67
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>70</b>
1. Kesimpulan .....	70
2. Saran .....	71
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	

## ABSTRAKSI

IMAM KURNIAWAN, Hukum Administrasi Negara, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya. Maret, 2008. Upaya Peningkatan Pendapatan Daerah dari Sektor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Melalui Surat Keputusan Bupati Jombang Nomor 188/10B/415.12/2007 dan Nomor 188/11B/415.12/2007 (Studi di Kecamatan Peterongan Kabupaten Jombang). Pembimbing: Lutfi Effendi SH.MHum, Sri Kustina SH.CN.

Penulisan skripsi ini memaparkan tentang kebijakan pemerintah daerah dalam upaya peningkatan pendapatan daerah dari sector Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Kebijakan/keputusan Bupati Jombang tersebut dituangkan dalam Surat Keputusan Bupati No.188/10B.415.12/2007 dan No.188/11B/415.12/2007 tentang pemberian hadiah kepada camat dan kepala desa yang berhasil mencapai target pelunasan pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB) sector pedesaan/perkotaan. Kebijakan ini bertujuan untuk merangsang pemungut pajak di tiap kecamatan dan pedesaan untuk segera melunasi pembayaran pajak bumi dan bangunan. Sehingga penerimaan hasil pajak bumi dan bangunan meningkat. Pelaksanaan kebijakan tersebut dinilai efektif untuk mendongkrak pendapatan dari sector pajak sebagai sumber pendapatan daerah yang digunakan untuk membiayai anggaran rumah tangga daerah sesuai dengan otonomi daerah. Untuk mendapatkan hasil penelitian yang valid di lapangan, penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut: metode pendekatan, penentuan lokasi penelitian, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data, penentuan responden, serta analisis data. Dalam upaya peningkatan pendapatan daerah dari sector pajak bumi dan bangunan di wilayah Kecamatan Peterongan terdapat kendala-kendala dalam pelaksanaannya. Kendala-kendala tersebut dari pihak petugas pemungut dan wajib pajak. Untuk mengatasi kendala-kendala tersebut, pihak kecamatan melakukan upaya-upaya penanggulangan dengan cara menegur petugas pemungut pajak dari kecamatan, kepala desa, pengurangan tarif pajak yang lebih besar dari nilai objek pajak, pengecekan langsung ke lapangan terhadap objek pajak. Upaya-upaya yang dilakukan tersebut selama ini dinilai sangat efektif. Dengan adanya kebijakan Bupati tersebut terdapat peningkatan yang sangat signifikan terhadap hasil penerimaan pajak bumi dan bangunan (PBB) di wilayah Kecamatan Peterongan Kabupaten Jombang dari tahun 2006 dan tahun 2007.



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. LATAR BELAKANG

Sejalan dengan jiwa dan semangat reformasi di bidang pemerintah daerah, maka prinsip otonomi yang memberikan keleluasaan kepada pemerintah daerah untuk mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri harus diterapkan bersama-sama dengan upaya menegakkan penyelenggaraan pemerintahan yang baik yang pada dasarnya meliputi keterbukaan (transparasi) kepada masyarakat dalam berbagai aspek penyelenggaraan pemerintah, meningkatkan pelayanan publik, meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pembanguna daerah. Untuk melaksanakan dan mensukseskan hal tersebut diperlukan suatu sistem pemerintahan daerah yang kuat, stabil dan mampu mengurus rumah tangganya sendiri dengan sebaik-baiknya. Namun proses tersebut dapat terlaksana dengan baik apabila sumber keuangan daerah pengelolaannya diatur sebaik mungkin.

Dalam suatu pemerintahan daerah salah satu sumber pendapatan keuangan daerah adalah dari sektor pajak. Di wilayah kecamatan Peterongan sumber pendapatan dari sektor pajak sebagian besar adalah dari hasil pelunasan pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB), hal ini dikarenakan para wajib pajaknya adalah hampir seluruh penduduk yang berdomisili dan mempunyai bangunan di wilayah kecamatan Peterongan. Dalam pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB), setiap wajib pajak yang memiliki tanah dan bangunan di suatu wilayah tertentu meski tidak berdomisili di wilayah itu maka wajib pajak tersebut wajib membayar pajak bumi dan bangunan (PBB) atas tanah dan bangunan miliknya tersebut. Pendapatan dari sektor pajak bumi dan bangunan (PBB) ini sangat bermanfaat dalam menstabilkan keuangan daerah.

Sehingga dalam pengelolaan keuangan di kecamatan Peterongan hasil pelunasan pajak bumi dan bangunan ini berpengaruh sangat besar.

Oleh karena itu di wilayah kecamatan Peterongan diperlukan adanya suatu pengelolaan keuangan yang tertib, efektif, efisien, transparan, bertanggungjawab dan taat pada ketentuan perundangan yang berlaku. Hal ini sesuai dengan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah, dimana dalam undang-undang tersebut pemerintah daerah diberikan kewenangan penuh untuk mengelola rumah tangganya sendiri. Untuk tercapainya pelaksanaan pengelolaan keuangan daerah yang tertib, efektif, efisien, transparan, bertanggungjawab dan taat pada ketentuan perundang-undangan yang memperhatikan asas keadilan, kepatutan, dan manfaat untuk masyarakat, maka dipandang perlu memberikan hadiah kepada Camat yang berhasil mencapai target pelunasan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sektor pedesaan/perkotaan di kabupaten Jombang yang dituangkan dalam Surat Keputusan Bupati Jombang No.188/10B/415.12/2007 tentang pemberian hadiah kepada camat yang berhasil mencapai target pelunasan pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB) sektor pedesaan dan perkotaan.. Kebijakan ini bertujuan untuk merangsang kepada Camat yang diberi wewenang oleh Bupati Jombang dalam hal memungut pajak bumi dan bangunan (PBB) untuk berlomba secepat mungkin melunasi pembayaran atas pajak bumi dan bangunan (PBB) di wilayahnya masing-masing. Demikian juga yang terjadi di wilayah kecamatan Peterongan, Camat Peterongan secara aktif memerintahkan kepada anggota kecamatan yang bertugas memungut pajak bumi dan bangunan (PBB) untuk lebih giat lagi memungut pajak bumi dan bangunan (PBB).

Demi menunjang keberhasilan pelaksanaan pelunasan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan di wilayah kecamatan, maka tiap Kepala Desa berkewajiban

membantu Camat dalam memungut Pajak Bumi dan Bangunan kepada wajib pajak di desanya. Hal ini karena Kepala Desa beserta aparatnya adalah pihak yang sangat dekat dengan wajib pajak di daerahnya. Sehingga proses pemungutan pajak bumi dan bangunan lebih efisien dan mudah dilaksanakan. Oleh karenanya pihak Kepala Desa juga mendapat hadiah dari pelunasan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan yang tepat jatuh tempo pembayarannya. Pemberian hadiah kepada Kepala Desa tersebut juga dituangkan dalam bentuk Surat Keputusan Bupati Jombang Nomor.188/11B/415.12/2007 tentang pemberian hadiah kepada Kepala Desa yang berhasil mencapai target pelunasan pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB) sektor pedesaan/perkotaan.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka penulis mengambil judul "UPAYA PENINGKATAN PENDAPATAN DAERAH DARI SEKTOR PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) MELALUI SURAT KEPUTUSAN BUPATI JOMBANG NOMOR 188/10B/415.12/2007 DAN NOMOR 188/11B/415.12/2007 (Studi di Kecamatan Peterongan Kabupaten Jombang).

## **B. RUMUSAN MASALAH**

Dari latar belakang tersebut diatas, maka penulis merumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana upaya peningkatan pendapatan daerah dari sektor pajak bumi dan bangunan (PBB) melalui Surat Keputusan Bupati Jombang di wilayah kecamatan Peterongan?
2. Kendala-kendala apa yang mempengaruhi upaya peningkatan pendapatan daerah dari sektor pajak bumi dan bangunan (PBB) di kecamatan Peterongan?

3. Upaya-upaya apa saja yang dilakukan pihak kecamatan Peterongan untuk mengatasi kendala-kendala tersebut?

### C. TUJUAN PENELITIAN

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisa upaya peningkatan pendapatan daerah dari sektor pajak bumi dan bangunan (PBB) melalui Surat keputusan Bupati Jombang di wilayah Kecamatan Peterongan Kabupaten Jombang.
2. Untuk mengetahui dan menganalisa kendala-kendala yang mempengaruhi upaya peningkatan pendapatan daerah dari sektor pajak bumi dan bangunan (PBB) di wilayah Peterongan Kabupaten Jombang..
3. Untuk mengetahui dan menganalisa upaya-upaya yang dilakukan oleh pihak Kecamatan dan Kepala Desa untuk mengatasi kendala-kendala tersebut.

### D. MANFAAT PENELITIAN

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritis

Yaitu untuk memberikan kontribusi kepada Ilmu Pengetahuan dan pengembangan bidang Hukum Administrasi Negara, khususnya dalam pelaksanaan pemungutan pajak bumi dan bangunan yang dilaksanakan di kecamatan Peterongan kabupaten Jombang.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Instansi Terkait, yakni dapat memberikan informasi dari pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan yang dilakukan di kecamatan

Peterongan serta kendala-kendala yang dihadapi dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan.

- b. Bagi Pembuat Kebijakan, yakni sebagai informasi dan masukan bagi pemerintah Kabupaten Jombang terhadap pelaksanaan kebijakan dalam hal pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan serta kendala-kendala yang terjadi.

## **E. SISTEMATIKA PENULISAN**

### **I. BAB I PENDAHULUAN**

Dalam Bab I ini diuraikan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

### **II. BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam Bab II ini diuraikan tentang tinjauan umum tentang kebijakan publik, tinjauan umum tentang pajak, tinjauan umum tentang pajak bumi dan bangunan (PBB).

### **III. BAB III METODE PENELITIAN**

Dalam Bab III ini diuraikan tentang metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, yang terdiri dari metode pendekatan, lokasi penelitian, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data, penentuan responden, serta analisis data.

### **IV. BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

Dalam Bab IV ini memaparkan pembahasan hasil penelitian dari permasalahan yang diangkat. Yakni tentang upaya peningkatan pendapatan dari sektor pajak bumi dan bangunan (PBB) melalui Surat Keputusan Bupati Jombang di wilayah Kecamatan Peterongan, kendala-kendala yang mempengaruhi upaya

peningkatan pendapatan dari sektor pajak bumi dan bangunan (PBB) tersebut, dan upaya-upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala-kendala tersebut.

## V. BAB V PENUTUP

Yakni berisi uraian kesimpulan dan saran dari hasil dan pembahasan yang dilakukan dalam penelitian berkaitan dengan rumusan masalah yang diangkat.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. TINJAUAN UMUM TENTANG KEBIJAKAN PUBLIK

##### 1. Pengertian Kebijakan Publik (public policy)

Kebijakan menurut Carl J. Friedrich didefinisikan sebagai serangkaian tindakan yang diusulkan seseorang, kelompok atau pemerintah dalam suatu lingkungan tertentu dengan menunjukkan hambatan-hambatan dan kesempatan-kesempatan terhadap pelaksanaan usulan kebijakan tersebut dalam rangka mencapai tujuan tertentu.

Sedang menurut Amara Raksasatya mengemukakan kebijakan sebagai taktik dan strategi yang diarahkan untuk mencapai suatu tujuan tertentu. Oleh karena itu suatu kebijakan memuat 3 (tiga) elemen, yaitu:<sup>1</sup>

- a. Identifikasi dari tujuan yang ingin dicapai.
- b. Taktik atau strategi dari berbagai langkah untuk mencapai tujuan yang diinginkan.
- c. Penyediaan berbagai input untuk memungkinkan pelaksanaan secara nyata dari taktik atau strategi.

Kebijakan yang dibuat oleh pemerintah tersebut dapat dituangkan dalam bentuk suatu keputusan. Hal ini yang membedakan antara kebijakan biasa dengan kebijakan publik. Menurut Eulan dan Prewitt mengemukakan bahwa kebijakan dibedakan dari tujuan-tujuan kebijakan, niat-niat kebijakan, dan pilihan-pilihan kebijakan. Untuk membedakan antara kebijakan publik dan kebijakan biasa dapat dilihat dari komponen kebijakan publik yang mencakup:

---

<sup>1</sup> Islami, M. Irfan, 2002. *Prinsip-prinsip perumusan kebijaksanaan Negara*. Bumi Aksara. Jakarta. Hlm.13

- a. Niat (intentius): tujuan yang sebenarnya dari sebuah tindakan.
- b. Tujuan (goals) : keadaan yang hendak dicapai.
- c. Rencana atau usaha (plan or proposal): cara yang tepat untuk mencapai tujuan.
- d. Program : cara yang disahkan untuk mencapai tujuan.
- e. Keputusan atau pilihan (decisions or choices): tindakan-tindakan yang diambil untuk mencapai tujuan mengembangkan rencana, melaksanakan dan mengevaluasi program.
- f. Pengaruh (effects): dampak program yang dapat diukur yang diharapkan dan yang tidak diharapkan, yang bersifat primer atau sekunder.

Berdasarkan uraian tentang devinisi kebijakan diatas, maka dapat dikatakan bahwa keputusan Bupati Jombang tersebut adalah suatu bentuk dari kebijakan public bidang pajak, khususnya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dimana kebijakan tersebut dikeluarkan untuk meningkatkan kinerja dalam pemungutan pajak bunmi dan bangunan. Sehingga pendapatan dari sector pajak bumi dan bangunan dapat meningkat.

## **2. Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Pembuatan Kebijakan/Keputusan.**

Pembuatan kebijakan/keputusan adalah kinerja pemerintah yang sulit untuk dilakukan. Setiap administrastor dituntut untuk memiliki kemampuan/keahlian, tanggungjawab dan kemauan, sehingga dapat membuat kebijakan dan menanggung resikonya, baik yang diharapkan maupun yang tidak diharapkan.

Menurut pendapat Nigro and Nigro terdapat faktor-faktor yang mempengaruhi pembuatan kebijakan/keputusan, yaitu sebagai berikut:<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Ibid. hlm. 15



- a. Adanya pengaruh tekanan-tekanan dari luar.
- b. Adanya pengaruh kebiasaan lama (konservatisme).
- c. Adanya pengaruh sifat-sifat pribadi.
- d. Adanya pengaruh dari kelompok luar.
- e. Adanya pengaruh keadaan masa lalu.

## B. TINJAUAN UMUM TENTANG PAJAK

### 1. Pengertian Pajak

Dalam mendefinisikan pengertian pajak, sampai saat ini belum ditemukan kesatuan pendapat mengenai perumusan pengertian pajak. Banyak perbedaan pandangan dalam mengartikan pajak oleh para pakar hukum. Berikut ini pendapat para ahli hukum tentang definisi pajak.<sup>3</sup>

- a. Menurut Prof. Dr. H. Rochmat Soemitro, S.H.

Pajak adalah iuran rakyat kepada kas Negara dengan tidak mendapat jaksas timbal (tegen prestatie) yang langsung dapat ditunjuk dan digunakan untuk membiayai pengeluaran umum.

- b. Menurut Dr. A.J. Van den Tempel

Pajak adalah prestasi dalam bentuk uang atau barang yang diperoleh penguasa dari rumah tangga swasta dengan kekuasaan politik tanpa ada jasa balik yang dapat ditunjukkan untuk setiap hal tersendiri.

- c. Menurut Anderson, W.H.

Pajak adalah pembayaran yang bersifat paksaan kepada Negara yang dibebankan pada pendapatan kekayaan seseorang yang diutamakan untuk membiayai pengeluaran pemerintah.

<sup>3</sup> Anshari, Tunggal, S.N, 2005. *Pengantar Hukum Pajak* Bayumedia. Malang. Hlm.4

d. Menurut UU Perpajakan Nasional No.9/1994

Pajak merupakan iuran rakyat kepada Negara berdasarkan undang-undang dengan tidak mendapat jasa timbal yang langsung dapat ditunjuk dan digunakan untuk membiayai pengeluaran umum (routine) dan pembangunan.

Dari beberapa definisi tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa pajak adalah iuran kepada Negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan perundang-undangan dengan tidak mendapat prestasi yang dapat ditunjuk secara langsung, untuk membiayai pengeluaran umum dan pembangunan Negara.

## 2. Fungsi Pajak

Dalam perpajakan nasional dikenal adanya tiga fungsi pajak, yakni fungsi anggaran (budgeter), fungsi mengatur (regulerend), dan fungsi sosial.<sup>4</sup>

### a. Fungsi Anggaran (Budgeter)

Fungsi anggaran dari pajak adalah memasukkan uang ke kas Negara sebanyak-banyaknya untuk keperluan belanja Negara. Dalam hal ini pajak difungsikan sebagai alat untuk menarik dana dari masyarakat yang kemudian dimasukkan kedalam kas Negara.

### b. Fungsi Mengatur (regulerend)

Fungsi mengatur adalah sebagai alat penggerak masyarakat dalam sarana perekonomian untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat. Oleh karenanya fungsi mengatur ini digunakan untuk mendorong dan mengendalikan kegiatan masyarakat agar sejalan dengan rencana dan

---

<sup>4</sup> Anshari, tunggul S.N, 2005. *Pengantar Hukum Pajak* . Bayumedia. Malang. Hlm.12

keinginan pemerintah. Pelaksanaan fungsi ini dapat bersifat positif maupun negative. Bersifat positif apabila suatu kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat itu oleh pemerintah dipandang sebagai suatu yang positif, sehingga oleh pemerintah kegiatan itu didukung dengan cara memberikan dorongan berupa insentif pajak yang dilakukan dengan pemberian fasilitas perpajakan. Bersifat negative untuk mencegah atau menghalangi perkembangan atau menjuruskan kehidupan masyarakat ke arah tujuan tertentu, yakni dilakukan dengan cara membuat peraturan bidang perpajakan yang menghambat dan memberatkan masyarakat untuk melakukan kegiatan.

### c. Fungsi Sosial

Fungsi ini adalah bagian dari fungsi mengatur, maksudnya fungsi ini juga mengatur masalah-masalah yang ada hubungannya dengan kebijaksanaan perpajakan kepada masyarakat. Selain itu cara pengenaan tarif pajak harus disesuaikan dengan kemampuan wajib pajak, sehingga besarnya tarif pajak kepada tiap wajib pajak adalah berbeda karena perbedaan kekuatan membayar pajak masing-masing wajib pajak.

## 3. Penggolongan Pajak

### a. Menurut Administrasi Negara

Menurut administrasi perpajakan, pajak dibagi menjadi dua, yakni:

- a.1. Pajak Langsung, adalah pajak yang dipungut secara periodik (tiap tahun atau setiap masa) secara berulang-ulang berdasarkan suatu penetapan. Misalnya: pajak penghasilan (PPh). Pajak ini bebannya tidak boleh dilimpahkan kepada pihak lain.

a.2. Pajak Tidak Langsung, adalah pajak yang dipungut secara insidental.

Misalnya: bea materai, pajak pertambahan nilai atas barang dan jasa.

#### **b. Menurut sifat pajak**

Pajak menurut sifatnya dibedakan menjadi dua, yakni:

b.1. Pajak perseorangan, adalah pajak yang dalam penetapannya memerhatikan dari diri serta keluarga subyek pajak. sehingga penentuan besarnya utang pajak disesuaikan dengan kemampuan dan keadaan wajib pajak.

b.2. Pajak kebendaan, adalah pajak yang dipungut tanpa memperhatikan dari dan keadaan wajib pajak.

#### **c. Menurut titik tolak pungutannya**

c.1. Pajak subyektif, adalah pajak yang pengenaannya bertitik tolak pada diri orang/badan yang dikenakan pajak, artinya pajak ini dimulai dengan menetapkan orangnya baru kemudian dicari syarat-syarat obyeknya. Misalnya Pajak Penghasilan (PPh).

c.2. Pajak obyektif, adalah pajak yang pengenaannya bertitik tolak pada obyek yang dikenai pajak dan untuk mengenakan pajaknya harus dicari subyeknya. Misalnya: Pajak Bumi dan Bangunan.

### **4. Tarif Pajak**

Dalam perpajakan dikenal beberapa macam penentuan tarif pajak.

Adapun tarif pajak yang dipakai adalah :<sup>5</sup>

1. Tarif pajak yang proporsional atau sebanding, adalah tarif pajak yang merupakan persentase yang tetap. Jumlah pajak yang terutang tentu akan

---

<sup>5</sup> Djameludin Gade dan Muhammad Gade, 2002. *Hukum Pajak Edisi Revisi 2002*. Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia. Jakarta. Hlm.15

berubah sesuai dengan jumlah yang dipakai sebagai dasar. Misalnya: tarif pajak pembangunan I.

2. Tarif pajak yang progresif, adalah suatu tarif pajak yang persentasenya meningkat semakin besar jumlah yang harus dikenakan pajak. Misalnya: tarif PPh.
3. Tarif tetap, adalah suatu tarif pajak yang tetap dan tidak tergantung pada nilai objek yang dikenakan pajak. Misalnya: Bea Materai atas cek dan bilyet giro.
4. Tarif pajak Degresif, adalah suatu tarif pajak yang besarnya persentase semakin menurun untuk jumlah yang semakin besar yang harus dikenakan pajak. Akan tetapi tarif ini tidak dipakai lagi.

## 5. Asas-asas Pemungutan Pajak

### a. Asas Rechtsfilosofisch (asas menurut falsafah hukum).

Pemungutan pajak adalah sebagai pendapatan Negara untuk membiayai setiap pengeluaran Negara dan pembangunan. Oleh karenanya Negara berhak untuk memungut pajak kepada rakyat. Akan tetapi apa alasan yang membenarkan Negara berhak untuk memungut pajak kepada rakyat? Untuk menjawab hal tersebut maka terdapat teori-teori yang membenarkan negara memungut pajak kepada rakyat. Teori-teori tersebut adalah sebagai berikut:<sup>6</sup>

#### a.1. Teori Asuransi

Menurut teori ini pembayaran pajak dianggap sebagai premi asuransi yang harus dibayar oleh masyarakat pada waktu-waktu tertentu, karena dalam pemungutan ini merupakan tugas negara untuk melindungi orang-

---

<sup>6</sup> Anshari, Tunggal S.N, 2005. *Pengantar Hukum Pajak*. Bayumedia. Malang. Hlm.35

orang dengan segala kepentingan, keselamatan, keamanan jiwa, dan harta bendanya. Dalam teori ini negara berperan sebagai pelindung bagi masyarakat yang diumpamakan sebagai pembayar premi. Oleh karenanya negara berhak untuk memungut pajak kepada rakyat sebagai timbal balik negara memberikan perlindungan, keselamatan, keamanan jiwa dan harta benda.

#### a.2. Teori Kepentingan

Menurut teori ini mengatakan bahwa negara mengenakan pajak kepada rakyatnya karena negara telah melindungi kepentingan dari rakyat. Teori ini mengukur besarnya pajak sesuai dengan besarnya kepentingan wajib pajak yang dilindungi.

#### a.3. Teori kewajiban pajak mutlak (teori bakti)

Teori ini muncul berdasarkan paham "Organische Staatsleer" yang mengajarkan bahwa karena negara maka timbul hak untuk memungut pajak. menurut teori ini orang-orang tidak berdiri sendiri dengan tidak adanya organisasi (negara) tidak akan ada individu sehingga organisasi (negara) ini berhak membebankan kewajiban kepada setiap orang yang ada di negara ini antara lain dengan membayar pajak.

#### a.4. Teori daya beli

Meurut teori ini pajak berfungsi sebagai pompa yang menyedot daya beli masyarakat yang dikembalikan lagi kepada masyarakat untuk memelihara kehidupannya dan membawa kearah yang diinginkan (tujuan negara). Dengan kata lain bahwa uang yang dipungut dari masyatakat selanjutnya dikembalikan lagi kepada masyarakat melalui saluran lain.

Pada hakikatnya pajak tidak merugikan masyarakat sehingga pemungutan pajak dapat dibenarkan.

#### a.5. Teori Daya Pikul

Menurut teori ini dasar keadilan pemungutan pajak terletak pada jasa-jasa yang diberikan oleh negara kepada rakyatnya berupa perlindungan jiwa dan harta benda. Sehingga diperlukan biaya-biaya yang dipikul oleh semua rakyat yang menikmati perlindungan itu dalam bentuk pajak yang harus dibayar menurut daya pikul seseorang. Kemampuan daya pikul seseorang yang dimaksud adalah kemampuan seseorang membayar pajak setelah semua kebutuhan primernya telah terpenuhi.

#### b. Asas Yuridis

Menurut asas ini hukum pajak harus dapat memberikan jaminan hukum yang perlu untuk menyatakan keadilan yang tegas, baik untuk negara maupun warganya. Oleh karena itu pajak di negara hukum harus didasarkan pada undang-undang, sehingga hak-hak fiskus maupun wajib pajak harus diperhatikan dalam proses pemungutan pajak.

#### c. Asas Ekonomis

Pemungutan pajak dalam suatu negara juga digunakan untuk menentukan perekonomian suatu negara. Untuk itu pemungutan pajak harus memperhatikan beberapa hal sebagai berikut:

- a. Harus diusahakan agar jangan sampai menghambat laju produksi dan perdagangan.
- b. Harus diusahakan agar jangan menghalangi rakyat dalam usahanya menuju kebahagiaan dan jangan merugikan kepentingan umum.

Sehingga dalam hal ini dapat disimpulkan bahwa pemungutan pajak juga harus berfungsi menjaga keseimbangan perekonomian negara.

#### d. Asas Finansial

Asas ini sesuai dengan fungsi anggaran, yakni memasukkan uang sebanyak-banyaknya ke dalam kas negara. Mengingat bahwa pajak adalah pungutan yang dilakukan secara paksa oleh pemerintah kepada masyarakat tanpa suatu kontraprestasi secara langsung. Menurut Miyasto seperti yang dikutip oleh Sri Pudiyatmo, maka pungutan pajak harus memenuhi asas-asas sebagai berikut:

1. **Asas Legal**, yakni dalam setiap pemungutan pajak harus berdasarkan atas undang-undang, dalam hal ini adalah undang-undang perpajakan nasional. Asas ini sesuai dengan ketentuan pasal 23 A UUD 1945 yang menyatakan “ Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang”.
2. **Asas kepastian hukum**, yakni ketentuan-ketentuan perpajakan tidak boleh menimbulkan keraguan, kebingungan, kerancuan, harus jelas dan mengandung pengertian yang tidak ambigu.
3. **Asas efisien**, yakni pajak yang dipungut dari masyarakat kemudian digunakan untuk membiayai kegiatan administrasi pemerintahan dan pembangunan. Oleh karena itu jangan sampai penerimaan pajak lebih kecil daripada biaya yang dikeluarkan.
4. **Asas nondistorsi**, yakni pajak tidak boleh menimbulkan adanya distorsi di dalam masyarakat, terutama distorsi ekonomi. Pengenaan pajak seharusnya tidak menimbulkan kelesuan ekonomi.



5. **Asas kesederhanaan**, yakni aturan-aturan pajak harus dibuat secara sederhana dan mudah dimengerti oleh fiskus maupun wajib pajak. Sehingga tidak menimbulkan penafsiran ganda terhadap peraturan pajak tersebut baik oleh fiskus maupun wajib pajak yang terkait dengan pemungutan pajak.
6. **Asas adil**, yakni alokasi beban pajak harus mencerminkan rasa keadilan. Hal tersebut harus memenuhi dua kriteria, yakni kemampuan membayar wajib pajak (*ability to pay*) dan prinsip benefit (*benefit principle*).

## 6. Sistem Pemungutan Pajak.

### a. Official Assessment System

Adalah sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak. Ciri-ciri sistem ini adalah :

1. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada fiskus.
2. Wajib pajak bersifat pasif.
3. Utang pajak timbul setelah dikeluarkannya Surat Ketetapan Pajak (SKP) oleh fiskus kepada wajib pajak.

Sistem ini diterapkan terhadap jenis pajak yang melibatkan masyarakat luas dimana mereka dipandang belum mampu disertai tanggungjawab untuk menghitung dan menetapkan pajak terutangnya. Misalnya: Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

## **b. Self Assessment System**

Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang. Ciri-ciri dari sistem ini adalah:

1. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada wajib pajak.
2. Wajib pajak aktif, mulai dari menghitung, menyetorkan dan melaporkan sendiri pajak yang terutang miliknya.
3. Fiskus tidak ikut campur dan hanya mengawasi.

Sistem ini umumnya diterapkan pada jenis pajak yang wajib pajaknya dipandang cukup mampu untuk menghitung dan menetapkan utang pajaknya sendiri. Misalnya: PPh, PPN. Akan tetapi sistem ini dapat berjalan lancar apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Kesadaran pajak wajib pajak.
2. Kejujuran wajib pajak.
3. Hasrat untuk membayar pajak oleh wajib pajak.
4. Disiplin wajib pajak terhadap pelaksanaan peraturan-peraturan pajak.

## **c. With Holding System**

Adalah sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiskus dan bukan wajib pajak) untuk menentukan besarnya pajak terutang dari wajib pajak.

## **C. TINJAUAN UMUM TENTANG PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB)**

### **1. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)**

Sebelum memahami pengertian tentang pajak bumi dan bangunan, maka terlebih dahulu dijelaskan mengenai pengertian dari pajak itu sendiri. Pengertian pajak secara umum adalah pungutan resmi kepada masyarakat yang dilakukan oleh negara/pemerintah berdasarkan undang-undang yang bersifat dapat dipaksakan dan terutang oleh yang wajib membayarnya dengan tidak mendapat balas jasa secara langsung, dimana hasilnya digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan.

Berdasarkan edaran Direktorat Penyuluhan Perpajakan mengenai PBB, yang dimaksud dengan PBB adalah pajak negara yang dikenakan terhadap bumi dan atau bangunan berdasarkan UU No.12/1985 tentang PBB sebagaimana telah disempurnakan dengan UU No.12/1994. Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang bersifat kebendaan, dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan obyek yaitu bumi/tanah dan atau bangunan. Keadaan subyek tidak menentukan besarnya nilai pajak yang terutang.

Termasuk pengertian bangunan adalah :

- a. Jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik dan emplasemennya dan lain-lain yang merupakan satu kesatuan dengan kompleks tersebut.
- b. Jalan tol
- c. Kolam renang
- d. Pagar mewah, taman mewah
- e. Tempat olahraga
- f. Galangan kapal atau dermaga
- g. Tempat penampungan atau kilang minyak, air dan gas, pipa minyak,
- h. Fasilitas lain yang memberikan manfaat.

## 2. Maksud dan tujuan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Adapun maksud dan tujuan dari PBB adalah sebagai berikut :

- a. menyederhanakan peraturan perundang-undangan pajak sehingga mudah dimengerti masyarakat.
- b. Memberi dasar hukum terhadap pemungutan pajak harta tak bergerak.
- c. Kepastian hukum atas hak dan kewajiban masyarakat.
- d. Menghilangkan pajak ganda sebagai akibat undang-undang yang sifatnya sama.
- e. Memberikan pendapatan daerah untuk melaksanakan otonomi daerah.
- f. Meningkatkan pendapatan asli daerah.<sup>7</sup>

## 3. Sifat Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak yang bersifat obyektif, hal ini karena yang diutamakan adalah obyek atau bendanya, yakni tanah dan bangunan yang ada di atasnya. Walaupun pajak ini merupakan pajak yang obyektif tetapi pemungutannya dengan surat ketetapan pajak yang pada prinsipnya setiap tahun dikeluarkan. Setiap tahun wajib pajak diwajibkan memasukkan surat pemberitahuan, yang untuk PBB disebut dengan Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP). Berdasarkan data yang diberikan wajib pajak dalam SPOP oleh Kantor Pelayanan Pajak dikeluarkan Surat Ketetapan Pajak Terhutang (SPPT).<sup>8</sup>

<sup>7</sup> Soemitro, Rahmat, 1984. *Pajak Bumi dan Bangunan*. .Eresco. Bandung. Hlm.4

<sup>8</sup> Ibid. hlm. 5

#### 4. Subyek dan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Berdasar edaran Direktorat Penyuluh Perpajakan mengenai PBB, subyek PBB adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata :<sup>9</sup>

1. mempunyai suatu hak atas bumi
2. memperoleh manfaat atas bumi
3. memiliki, menguasai atas bangunan
4. memperoleh manfaat atas bangunan

Wajib pajak PBB adalah subyek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak bumi dan bangunan. Pasal 4 ayat 1 UU PBB menyatakan bahwa subyek pajak: orang/badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi dan atau bangunan.

#### 5. Obyek Pajak Bumi Bangunan (PBB)

Obyek PBB adalah bumi dan bangunan. Yang dimaksud dengan bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya, serta yang ada di bawah air (UU No.5/1960 Pasal 1 ayat 4). Misalnya adalah sawah, lading, kebun, tanah pekarangan, tambang, dan sebagainya. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan untuk tempat tinggal, tempat usaha, dan tempat yang dusahkan. Misalnya adalah rumah, bangunan tempat usaha, gedung, jalan tol, ruko dan sebagainya.<sup>10</sup>

Akan tetapi tidak semua tanah dan bangunan dapat dikategorikan sebagai objek Pajak Bumi dan Bangunan. Terdapat pengecualian dalam objek Pajak Bumi

<sup>9</sup> [www.google.com](http://www.google.com) : Pajak bumi dan bangunan.

<sup>10</sup> Rochmat Soemitro, Zainal Muttaqin. *Pajak Bumi dan Bangunan edisi revisi*. Refika Aditama, Bandung. Hlm.7

dan Bangunan. Adapun tanah dan bangunan yang tidak dikenai Pajak Bumi dan Bangunan adalah sebagai berikut :<sup>11</sup>

1. Objek yang semata-mata digunakan untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, pendidikan dan kebudayaan nasional, serta tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan.
2. Objek yang digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu.
3. Objek yang merupakan hutan lindung, hutan suaka cagar alam, hutan wisata milik negara (sesuai dengan pasal 2 UU No.5/1967 tentang Pokok-pokok Kehutanan), taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak.
4. Dimiliki oleh Perwakilan Diplomatik berdasarkan asas timbal balik dan Organisasi Internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

#### **6. Pendaftaran Objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)**

Orang atau badan hukum yang menjadi subyek Pajak Bumi dan Bangunan harus mendaftarkan objek pajaknya ke kantor pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan atau kantor penyuluhan pajak yang wilayah kerjanya meliputi letak objek tersebut, dengan menggunakan formulir Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) yang tersedia gratis di kantor pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan/kantor penyuluhan pajak setempat.<sup>12</sup>

<sup>11</sup> Ibid. Hlm. 9

<sup>12</sup> [www.google.com](http://www.google.com) : *Pajak Bumi dan Bangunan*.

## 7. Tarif Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Tarif Pajak Bumi dan Bangunan adalah tarif pajak yang sebanding, yakni suatu tarif dengan presentase tertentu, sehingga besar kecilnya pajak yang terutang akan tergantung besar kecilnya obyek pajak. Adapun besarnya tarif pajak Bumi dan Bangunan adalah 0,5 %. Tarif pajak bumi dan bangunan (PBB) yang besarnya 0,5% adalah “flat rate”, yakni tarif proporsional yang persentasenya tetap, tidak berubah-ubah. Tetapi walaupun persentasenya tetap, namun besarnya pajak akan berbeda, tergantung pada besar kecilnya Nilai Jual Kena Pajak (NJKP).<sup>13</sup>

Peraturan Pemerintah No.12/1994 yang diperbarui dengan Peraturan Pemerintah No.46/2000, menyatakan besarnya prosentase Nilai Jual Obyek Kena Pajak (NJKP) PBB adalah :

- a. 40 % untuk perumahan dengan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) sama atau lebih dari Rp, 1 Milyar
- b. 20 % untuk obyek pajak yang lain.

## 8. Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Dalam pasal 6 ayat 1 UU Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1985 ditentukan bahwa dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah Nilai Jual Obyek Pajak dari bumi dan bangunan, yakni harga rata-rata yang didapat dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Nilai Jual Obyek Pajak tersebut setiap tiga tahun ditetapkan oleh Menteri Keuangan, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun. Walaupun nilai jual obyek pajak PBB ditetapkan selama tiga tahun sekali, namun surat pemberitahuan pajak terhutang dikenakan

<sup>13</sup> Rochmat Soemitro, Zainal Muttaqin. *Pajak Bumi dan Bangunan edisi revisi*. Refika Aditama, Bandung. Hlm 23

setiap tahun. Dari NJOP ini ditetapkan NJKP (nilai jual kena pajak) dengan menerapkan persentase sebesar 20%.

Alasan ditetapkan NJKP sebesar 20% oleh Dirjen Pajak adalah dengan pertimbangan :

1. Mengingat bahwa PBB adalah pada umumnya menggantikan pajak-pajak yang menjadi sumber penerimaan daerah seperti Ipeda, Pajak Rumah Tangga, maka diusahakan jangan sampai dengan berlakunya PBB, daerah mengalami kesulitan untuk melaksanakan kegiatannya.
2. Melihat kemampuan ekonomi masyarakat secara keseluruhan untuk membayar pajak.<sup>14</sup>

#### **9. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) PBB**

Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak adalah batas Nilai Jual Objek Pajak atas bumi dan atau bangunan yang tidak kena pajak. Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak di setiap kabupaten/kota adalah setinggi-tingginya sebesar Rp. 12.000.000,- dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Setiap wajib pajak memperoleh pengurangan NJOPTKP sebanyak satu kali dalam satu tahun pajak.
- b. Apabila wajib pajak mempunyai beberapa objek pajak, maka yang mendapatkan pengurangan NJOPTKP hanya satu objek pajak yang nilainya terbesar dan tidak bisa digabungkan dengan objek pajak lainnya.

---

<sup>14</sup> Ibid. hlm.12



## 10. Cara penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Mengenai cara penghitungan PBB adalah sebagai berikut :

$$\text{PBB} = \text{Tarif} \times \text{NJKP} = 0,5 \% \times \text{NJKP}$$

- a. Jika  $\text{NJKP} = 40 \% \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})$ , maka besarnya PBB adalah:

$$\begin{aligned} \text{PBB} &= 0,5 \% \times 40 \% \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP}) \\ &= 0,2 \% \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP}) \end{aligned}$$

- b. Jika  $\text{NJKP} = 20 \% \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})$ , maka besarnya PBB adalah:

$$\begin{aligned} \text{PBB} &= 0,5 \% \times 20 \% \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP}) \\ &= 0,1 \% \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP}) \end{aligned}$$

Nilai Jual Obyek Pajak Tidak Kena Pajak di wilayah Peterongan adalah sebesar Rp.7.000.000 (tujuh juta rupiah).

## 11. Pelaksanaan Sistem Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Dalam pelaksanaan pengenaan pajak terdapat beberapa sistem pengenaan pajak, yakni:

### 1. Official assesment System

Yakni sistem pengenaan pajak yang memberi wewenang kepada pemerintah untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak.

Sistem ini mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

- Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada fiskus.
- Wajib pajak bersifat pasif
- Utang pajak timbul setelah dikeluarkannya surat ketapan pajak oleh fiskus.

## 2. Self Assesment System

Yakni sistem pengenaan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang. Ciri-ciri dari sistem ini adalah:

- a. wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada wajib pajak sendiri.
- b. Wajib pajak aktif
- c. Fiskus tidak ikut campur dan hanya mengawasi

## 3. With Holding System

Yakni system pengenaan pajak yang memberikan kewenangan kepada pihak ketiga untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak. Pihak ketiga ini adalah bukan dari fiskus atau wajib pajak.<sup>15</sup>

Berdasarkan ketentuan umum perpajakan, maka pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan menggunakan sistem *Official Assesment*, dalam arti wewenang pemungutan dan penghitungan pajak ada pada pihak fiskus. Timbulnya hutang pajak setelah ada ketetapan dari fiskus. Wajib pajak membayar pajak setelah menerima ketetapan dari fiskus. Dalam rangka pendataan, subyek pajak harus mendaftarkan obyek pajaknya dengan mengisi Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP). SPOP adalah sarana bagi wajib pajak untuk mendaftarkan obyek pajak yang akan dipakai sebagai dasar menghitung pajak Bumi dan Bangunan yang terutang.

Adapun tata cara pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan adalah sebagai berikut :

### 1. Pelaksanaan

---

<sup>15</sup> Y. Sri Pudiyatmoko. 2005. *Pengantar Hukum Pajak edisi revisi*. Andi Yogyakarta. Yogyakarta. Hlm. 80

a. Penyampaian Surat Pemberitahuan Obyek Pajak

Dalam penyampaian Surat Pemberitahuan Obyek Pajak, pihak wajib pajak dapat bersikap :

1. aktif, yakni wajib pajak mengambil sendiri Surat Pemberitahuan Objek Pajak langsung ke tempat pelayanan pembayaran pajak bumi dan bangunan.
2. pasif, yakni wajib pajak menunggu petugas pemungut pajak menyampaikan Surat Pemberitahuan Objek Pajak baik secara langsung atau melalui Kepala Desa tempat wajib pajak tinggal.

Pengisian SPOP tersebut harus secara jelas, benar dan lengkap dan ditandatangani oleh wajib pajak sendiri. Kemudian SPOP tersebut harus diserahkan kembali ke petugas pemungut pajak paling lambat 30 hari sejak SPOP tersebut diterima. Namun bagi wajib pajak yang telah memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak maka baginya tidak wajib mengisi SPOP.

b. Penerbitan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang)

Penerbitan SPPT dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan. Kemudian oleh kantor tersebut dapat dilimpahkan kepada kantor kecamatan sebagai tempat yang ditunjuk untuk proses pemungutan pajak bumi dan bangunan. Penerbitan SPPT ini berdasarkan atas SPOP.

c. Penyampaian SPPT kepada wajib pajak

Yakni penyampaian Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan terutang wajib pajak oleh Kantor Pelayanan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan kepada wajib pajak.

d. Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan oleh wajib pajak

Pada dasarnya pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dapat dilakukan 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 menetapkan tempat-tempat pembayaran yang memudahkan wajib pajak dan agar Pemerintah Daerah dapat segera memanfaatkan hasil penerimaan pajak untuk membiayai pembangunan di masing-masing wilayahnya. Selain Bank dan Kantor Pos dan Giro, Menteri Keuangan masih dapat menunjuk tempat-tempat lain yang diberi tugas untuk menerima pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebagaimana tertuang dalam Pasal 11 Ayat 5 UU PBB. Tempat-tempat lain yang ditunjuk untuk menerima pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan antara lain adalah Kantor Kecamatan dan Kantor Kelurahan setempat.

#### 4. Pelaporan

Yakni tahap dimana petugas memeriksa kelengkapan data yang diterima selama pelaksanaan pemungutan pajak bumi dan bangunan. Setelah pengecekan kelengkapan selesai, maka dibuat rekapan dari pelaksanaan pemungutan pajak bumi dan bangunan untuk dibuat sebagai laporan kepada kantor pelayanan pembayaran pajak bumi dan bangunan di kabupaten Jombang.

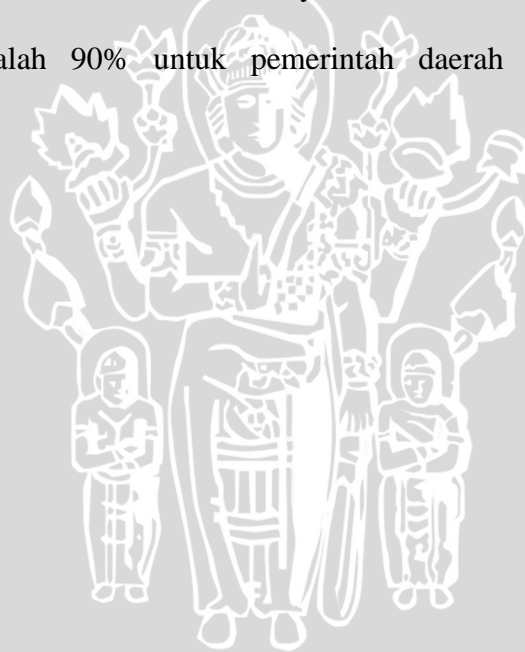
#### 5. Penyetoran

Yakni tahap dimana setelah proses pemungutan selesai dilaksanakan dan pajak bumi dan bangunan yang terutang dari wajib pajak sudah terkumpul semua, selanjutnya dilakukan penghitungan oleh petugas pemungut pajak dari

kantor kecamatan Peterongan untuk dicek ulang kebenarannya agar ketika diserahkan kepada kantor pelayanan pembayaran pajak bumi dan bangunan kabupaten Jombang tidak terjadi kesalahan atau kekurangan dari hasil pemungutan pajak tersebut.

## 12. Pembagian Hasil Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Setelah proses pemungutan selesai, maka langkah selanjutnya adalah penghitungan hasil pendapatan dari pajak yang terkumpul tersebut. Berdasarkan pasal 12 ayat 2 dan 3 UU No.33/2004 tentang perimbangan keuangan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah, menyatakan bahwa dana bagi hasil dari penerimaan PBB adalah 90% untuk pemerintah daerah dan 10% untuk pemerintah pusat.



## BAB III

### METODE PENELITIAN

Untuk mendapatkan hasil penelitian yang valid dan tidak menyimpang dari kriteria penulisan, maka penulis menggunakan suatu metode penelitian sebagai berikut :

#### A. Metode Pendekatan

Pada penelitian ini penulis menggunakan metode pendekatan Yuridis empiris, yakni selain berdasarkan peraturan-peraturan hukum tentang pajak bumi dan bangunan (PBB) yaitu UU No.12.1985 Jo No.12/1994, juga dikaitkan dengan proses pelaksanaan pemungutan yang dilakukan dan keadaan sosial yang terjadi di lapangan yang berpengaruh terhadap pelaksanaan pemungutan pajak bumi dan bangunan (PBB).

#### B. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di wilayah Kecamatan Peterongan. Hal ini karena wilayah kecamatan Peterongan adalah salah satu wilayah di kabupaten Jombang yang masyarakatnya mayoritas memiliki lahan perkebunan, pekarangan dan area persawahan yang sangat luas dengan penduduknya yang hidup sebagai petani. Selain itu banyaknya bangunan yang dimiliki oleh masyarakat baik itu yang ditempati maupun yang tidak ditempati. Sehingga diperlukan adanya kinerja dari pihak kecamatan peterongan dan kepala desa untuk memaksimalkan pemungutan pajak bumi dan bangunan sehingga mendapatkan hasil penerimaan yang besar dalam memenuhi target pelunasan pembayaran pajak bumi dan bangunan di wilayah kecamatan Peterongan.

## C. Jenis dan Sumber Data

### 1. Jenis Data

Adapun jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

- a. Data Primer, yakni data yang diperoleh secara langsung dari narasumber di tempat penelitian tentang: proses pelaksanaan pemungutan pajak bumi dan bangunan dari awal sampai akhir, penentuan tarif, penentuan objek pajak, kendala-kendala dalam pemungutan, serta upaya-upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala-kendala tersebut.
- b. Data Sekunder, yakni data yang diperoleh secara tidak langsung yakni dari dokumen, peraturan, buku dan karangan ilmiah yang berhubungan dengan permasalahan yang diangkat oleh penulis dalam penelitian ini.

### 2. Sumber Data

Adapun sumber data dalam penelitian ini adalah :

- a. Sumber Data Primer, yakni data yang diperoleh secara langsung dengan beberapa responden dalam penelitian ini yakni:
  1. Pihak kecamatan yang diwakili oleh Sekretaris Kecamatan sebagai petugas pemungut pajak.
  2. Kepala Desa di wilayah kecamatan Peterongan yang diwakili oleh empat kepala desa dan perwakilan dari anggota Badan Permusyawaratan Desa (BPD).
- b. Sumber Data Sekunder, yakni memperoleh data dengan cara studi pustaka di Perpustakaan, studi dokumentasi di Kantor Kecamatan Peterongan bagian Statistik dan Administrasi.

#### **D. Teknik Pengumpulan Data**

Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik interview dengan responden di Kecamatan Peterongan dan di desa-desa, serta studi dokumentasi di Kantor Kecamatan Peterongan untuk mendapatkan data yang selengkap mungkin.

#### **E. Penentuan Responden**

Dalam penelitian ini untuk menentukan responden dilakukan dengan cara purposif sampling. Adapun yang menjadi responden dalam penelitian ini adalah sekretaris kecamatan, empat kepala desa beserta perwakilan dari Badan Permusyawaratan Desa (BPD). Penentuan responden ini didasarkan karena pihak-pihak tersebut berkaitan dengan pelaksanaan pemungutan pajak bumi dan bangunan (PBB) di wilayah Kecamatan Peterongan Kabupaten Jombang.

#### **F. Analisis Data**

Setelah penulis memperoleh data dan terkumpul secara lengkap, selanjutnya data tersebut diolah, disusun dan dianalisis dengan menggunakan metode deskriptif analisis, yakni analisis yang ditujukan terhadap data yang menggambarkan keadaan yang terjadi di lapangan dengan mengkaitkan pada pokok permasalahan yang diambil.



## BAB IV

### HASIL DAN PEMBAHASAN

#### A. GAMBARAN UMUM WILAYAH KECAMATAN PETERONGAN

Wilayah Peterongan merupakan salah satu wilayah kecamatan yang berada di kabupaten Jombang. Wilayah ini terletak pada  $112^{\circ} 20' 01'' - 112^{\circ} 30' 01''$  BT, dan  $7^{\circ} 24' 01'' - 7^{\circ} 45' 01''$  LS. Jumlah penduduk yang ada di wilayah Kecamatan Peterongan ini mencapai 56.953 jiwa. Adapun batas dari wilayah Peterongan ini meliputi :

Utara	: Kecamatan Kesamben
Selatan	: Kecamatan Jogoroto
Barat	: Kecamatan Jombang dan Kecamatan Tembelang.
Timur	: Kecamatan Sumobito.

Wilayah Peterongan ini terbilang cukup luas diantara kecamatan lainnya yang berada di kawasan kabupaten Jombang. Hal ini dapat terlihat dari batas wilayah yang mengelilinginya. Kawasan persawahan adalah yang paling mendominasi di wilayah ini. Hal ini karena mayoritas mata pencaharian penduduk di wilayah Peterongan adalah sebagai petani. Baik itu petani padi atau yang lainnya. Selain persawahan juga banyak ditemui lahan peternakan yang berada di wilayah persawahan. Peternakan unggas adalah jenis peternakan yang paling banyak dimiliki oleh sebagian penduduk di beberapa desa di Peterongan. Menurut mereka beternak unggas lebih besar keuntungannya ketimbang beternak sapi atau lembu.

Untuk jumlah desa yang berada di wilayah Kecamatan Peterongan adalah terdiri dari 14 (empat belas) desa, yakni :

1. Desa Kepuh Kembang
2. Desa Keplaksari
3. Desa Peterongan
4. Desa Mancar
5. Desa Kebontemu
6. Desa Dukuh Klopo
7. Desa Tanjung Gunung
8. Desa Morosunggingan
9. Desa Tugu Sumberejo
10. Desa Senden
11. Desa Bongkot
12. Desa Sumberagung
13. Desa Tenganan
14. Desa Ngrandulor

## **B. DESKRIPSI POTENSI PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB)**

Sebagaimana diketahui bahwa Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak yang dikenakan pada orang atau badan usaha yang secara nyata mempunyai hak atas bumi atau memperoleh manfaat atas bangunan. Objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang secara potensial dapat dikelola adalah tanah dan bangunan yang ada di atasnya. Semakin mahal nilai taksiran harga jual dari sebidang tanah, maka nilai jual objek pajak juga bisa tinggi. Demikian pula dengan objek pajak bangunan, semakin mewah bangunannya tentu nilai jual objek pajak yang dikenakan juga tinggi.

Taksiran nilai yang ditetapkan oleh pemerintah daerah, biasanya jauh lebih mahal dari kondisi riil dari harga tanah dan bangunan yang sebenarnya berlaku di masyarakat. Fenomena seperti ini sering dialami oleh masyarakat yang menjadi wajib pajak, yang pada akhirnya menimbulkan masalah dalam hal penagihan pajak di lapangan. Suatu contoh wajib pajak merasa keberatan atas ketetapan pengenaan pajak yang ada dalam SPPT PBB. Dari sektor luas tanah yang dimiliki setiap desa tidak bisa menjadi ukuran besarnya potensi pajak yang bisa dikelola pemerintah. Selain bidang pertanian, bidang pemukiman juga merupakan objek Pajak Bumi dan Bangunan yang

cukup potensial serta memberi kontribusi yang cukup besar bagi pemasukan Pajak Bumi dan Bangunan di kecamatan Peterongan.

### **C. UPAYA PENINGKATAN PENDAPATAN DAERAH DARI SEKTOR PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) MELALUI SURAT KEPUTUSAN BUPATI JOMBANG DI WILAYAH KECAMATAN PETERONGAN**

Keputusan Bupati Jombang tentang pemberian hadiah kepada Camat dan Kepala desa yang berhasil mencapai target pelunasan pembayaran pajak Bumi dan Bangunan adalah merupakan kebijakan pemerintah kabupaten Jombang dalam bidang perpajakan yang bertujuan mengoptimalkan penerimaan pendapatan pemerintah daerah melalui sektor pajak, khususnya Pajak Bumi dan Bangunan. Dengan meningkatnya penerimaan pemerintah daerah melalui sektor pajak, diharapkan penerimaan pemerintah kecamatan dan pedesaan juga ikut meningkat. Dimana pihak kecamatan dan pedesaan menerima kompensasi dari hasil penerimaan pajak.

Kebijakan Bupati Jombang yang dituangkan dalam surat Keputusan Bupati tentang pelaksanaan pemungutan pembayaran pajak bumi dan bangunan nomor 188/10B/415.12/2007 tentang pemberian hadiah kepada camat yang berhasil mencapai target pelunasan pembayaran pajak bumi dan bangunan sektor pedesaan/perkotaan, dan nomor 188/11B/415.12/2007 tentang pemberian hadiah kepada kepala desa yang berhasil mencapai target pelunasan pembayaran pajak bumi dan bangunan sektor pedesaan/perkotaan di kabupaten Jombang merupakan suatu terobosan dalam upaya meningkatkan hasil penerimaan pajak, khususnya pajak bumi dan bangunan yang dilakukan oleh pemerintah daerah Jombang. Kebijakan tersebut ditujukan kepada camat dan kepala desa agar lebih giat lagi dalam melakukan pemungutan pajak bumi dan bangunan. Dalam pelaksanaannya ternyata langkah

kebijakan ini berdampak positif bagi peningkatan hasil penerimaan hasil pajak bumi dan bangunan di wilayah kecamatan Peterongan. Dampak yang signifikan ini disinyalir karena adanya kinerja yang optimal oleh petugas pemungut pajak di wilayah kecamatan peterongan yakni pihak kecamatan dan kepala desa. Ternyata opsi pemberian hadiah berupa uang kepada camat dan kepala desa yang dituangkan dalam isi keputusan Bupati Jombang adalah indikator positif dalam memacu semangat kerja pemungutan pajak bumi dan bangunan.<sup>16</sup>

Dampak yang signifikan dalam penerimaan pelunasan pembayaran pajak bumi dan bangunan terlihat dari peningkatan penerimaan pada tahun sebelumnya. Hal ini dapat dilihat dari laporan pemasukan pajak bumi dan bangunan berikut:



---

<sup>16</sup> Hasil wawancara dengan Sekretaris Kecamatan Peterongan Kabupaten Jombang, pada tanggal 3 Desember 2007

LAPORAN PEMASUKAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN ( PEDESAAN ) TAHUN 2006  
DI WILAYAH KECAMATAN PETERONGAN SID ... JUNE 2006 .....

NO	DESA	BAKU	KURANG	BAKU SETELAH KURANG	SETORAN		JUMLAH SETORAN	SISA	%	TANGGAL LUNAS
					BULAN LALU	BULAN INI				
1	PETERONGAN	33.645.444					33.645.444	LUNAS	100	20-05-2006
2	MANCAR	31.551.746					31.551.746	LUNAS	100	14-06-2006
3	KEPLAKSARI	24.431.219					24.431.219	LUNAS	100	14-06-2006
4	KEPUHKEMBENG	47.971.190					47.971.190	LUNAS	100	05-07-2006
	( A )	137.599.599					137.599.599	LUNAS	100	LUNAS
5	MOROSUNGGINGAN	30.390.027					30.390.027	LUNAS	100	09-06-2006
6	NGRANDULOR	46.409.460					46.409.460	LUNAS	100	20-05-2006
7	TUGUSUMBERJO	49.843.128					49.843.128	LUNAS	100	29-05-2006
8	KEBONTEMU	22.853.137					22.853.137	LUNAS	100	12-05-2006
9	TANJUNGGUNUNG	30.708.836					30.708.836	LUNAS	100	27-06-2006
10	SENDEN	22.770.000					22.770.000	LUNAS	100	22-06-2006
11	BONGKOT	37.856.217					37.856.217	LUNAS	100	29-05-2006
12	DUKUHKLOPO	28.252.941					28.252.941	LUNAS	100	20-06-2006
13	SUMBERAGUNG	24.217.994					24.217.994	LUNAS	100	09-06-2006
14	TENGARAN	33.262.800					33.262.800	LUNAS	100	14-06-2006
	( B )	326.928.490					326.928.490	LUNAS	100	LUNAS
	JUMLAH ( A + B )	464.528.089					464.528.089	LUNAS	100	LUNAS

Peterongan, 27 - Juni - .....2006  
CAMAT PETERONGAN



**Drs. WARTO, MSI**

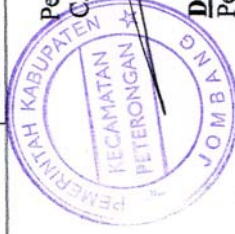
Penata Tk I

Nip. 010 178 610

LAPORAN PEMASUKAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN ( PERKOTAAN ) TAHUN 2006  
DI WILAYAH KECAMATAN PETERONGAN S/D .....2006.....2006.....

NO	DESA	BAKU	KURANG	BAKU SETELAH KURANG	SETORAN		Jumlah Setoran	SISA	%	TANGGAL LUNAS
					Bulan Lalu	Bulan Ini				
1	PETERONGAN	15.230.259					15.230.259	LUNAS	100	12-07-2006
2	MANCAR	13.424.668					13.424.668	LUNAS	100	22-07-2006
3	KEPLAKSARI	5.065.482					5.065.482	LUNAS	100	09-07-2006
4	KEPUHKEMBENG ( A )	15.016.038					15.016.038	LUNAS	100	14-08-2006
		48.736.447					48.736.447	LUNAS	100	LUNAS
5	MOROSUNGGINGAN	3.089.027					3.089.027	LUNAS	100	05-08-2006
6	NGRANDULOR	4.978.146					4.978.146	LUNAS	100	17-07-2006
7	TUGUSUMBERJO	3.102.326					3.102.326	LUNAS	100	04-07-2006
8	KEBONTEMU	4.270.124					4.270.124	LUNAS	100	12-07-2006
9	TANJUNGGUNUNG	3.416.976					3.416.976	LUNAS	100	22-07-2006
10	SENDEN	1.814.824					1.814.824	LUNAS	100	09-07-2006
11	BONGKOT	2.616.421					2.616.421	LUNAS	100	24-07-2006
12	DUKUHKOLO	4.926.865					4.926.865	LUNAS	100	29-07-2006
13	SUMBERAGUNG	9.037.440					9.037.440	LUNAS	100	22-07-2006
14	TENGARAN	2.493.290					2.493.290	LUNAS	100	24-07-2006
	( B )	39.745.439					39.745.439	LUNAS	100	LUNAS
	JUMLAH ( A + B )	88.481.886					88.481.886	LUNAS	100	LUNAS

Peterongan, .....29..... Juli.....2006  
CAMAT PETERONGAN



**Drs. WARTO, MSI**  
Penata Tk I  
Nip. 010 178 610

LAPORAN PEMASUKAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN ( PEDESAAN ) TAHUN 2007  
KECAMATAN PETERONGAN  
BULAN : SEPTEMBER 2007

No	D E S A	BAKU PBB PEDESAAN ( Rp. )	PENGURANGAN / PENAMBAHAN ( Rp. )	JUMLAH BAKU BARU ( Rp. )	SETORAN		J U M L A H S E T O R A N ( Rp. )	S I S A ( Rp. )	%
					BULAN L A L U	BULAN I N I			
1	2				6	7	9		10
1.	Peterongan	39.730.057,00	139.181,00	39.590.876,00	-	-	39.590.876,00	Lunas	100 %
2.	Mancar	36.287.046,00	(263.414,00)	36.550.460,00	-	-	36.550.460,00	Lunas	100 %
3.	Kepiaksari	30.975.412,00	272.831,00	30.702.581,00	-	-	30.702.581,00	Lunas	100 %
4.	Kepuhkembeng	56.970.960,00	(3.988.004,00)	60.958.964,00	-	-	60.958.964,00	Lunas	100 %
5.	Tugusumberjo	60.637.298,00	17.501,00	60.619.797,00	-	-	60.619.797,00	Lunas	100 %
6.	Morosunggingan	36.974.003,00	(172.315,00)	37.146.318,00	-	-	37.146.318,00	Lunas	100 %
7.	Ngrandulor	54.351.383,00	(178.994,00)	54.530.377,00	-	-	54.530.377,00	Lunas	100 %
8.	Senden	28.626.080,00	(5.969,00)	28.632.049,00	-	-	28.632.049,00	Lunas	100 %
9.	Bongkot	44.618.986,00	17.235,00	44.601.751,00	-	-	44.601.751,00	Lunas	100 %
10.	Kebontemu	26.483.925,00	(90.854,00)	26.574.779,00	-	-	26.574.779,00	Lunas	100 %
11.	Dukuhklopo	34.820.321,00	(333.959,00)	35.154.280,00	-	-	35.154.280,00	Lunas	100 %
12.	Tanjunggunung	35.162.961,00	(272.502,00)	35.435.463,00	-	-	35.435.463,00	Lunas	100 %
13.	Tengaran	39.123.984,00	21.205,00	39.102.779,00	-	-	39.102.779,00	Lunas	100 %
14.	Sumberagung	30.017.277,00	(177.796,00)	30.195.073,00	-	-	30.195.073,00	Lunas	100 %
<b>J U M L A H</b>		<b>554.779.693,00</b>	<b>(5.015.854,00)</b>	<b>559.795.547,00</b>	-	-	<b>559.795.547,00</b>	-	<b>100 %</b>

Peterongan, 30 September 2007

PEMERINTAH KECAMATAN PETERONGAN

Des. EKHSAN GUNAJATI, M.Si  
J Penata Tk. I  
Nip. 510 087 396

LAPORAN PEMASUKAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN ( PERKOTAAN ) TAHUN 2007  
KECAMATAN PETERONGAN  
BULAN : SEPTEMBER 2007

No	D E S A	BAKU PBB PERKOTAAN ( Rp. )	PENGURANGAN / PENAMBAHAN ( Rp. )	JUMLAH BAKU BARU ( Rp. )	SETORAN			S I S A ( Rp. )	%
					BULAN LALU	BULAN INI	JUMLAH SETORAN ( Rp. )		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	Peterongan	18.822.999,00	38.832,00	18.784.167,00	-	-	18.784.167,00	Lunas	100 %
2.	Mancar	18.608.348,00	420.088,00	18.745.460,00	-	-	18.745.460,00	Lunas	100 %
3.	Keplaksari	8.818.572,00	204.980,00	8.613.592,00	-	-	8.613.592,00	Lunas	100 %
4.	Kepuhkembeng	22.495.257,00	1.243.335,00	21.251.922,00	-	-	21.251.922,00	Lunas	100 %
5.	Tugusumberjo	6.342.401,00	-	6.844.601,00	-	-	6.844.601,00	Lunas	100 %
6.	Morosunggingan	4.578.685,00	-	4.578.685,00	-	-	4.578.685,00	Lunas	100 %
7.	Ngrandulor	6.673.227,00	-	6.673.227,00	-	-	6.673.227,00	Lunas	100 %
8.	Senden	2.692.179,00	-	2.692.179,00	-	-	2.692.179,00	Lunas	100 %
9.	Bongkot	4.573.049,00	-	5.444.744,00	-	-	5.444.744,00	Lunas	100 %
10.	Kebontemu	5.098.757,00	188.713,00	4.910.044,00	-	-	4.910.044,00	Lunas	100 %
11.	Dukuhklopo	6.035.541,00	-	6.566.091,00	-	-	6.566.091,00	Lunas	100 %
12.	Tanjunggunung	7.865.011,00	394.962,00	7.470.049,00	-	-	7.470.049,00	Lunas	100 %
13.	Tengaran	4.061.638,00	77.700,00	6.844.610,00	-	-	6.844.610,00	Lunas	100 %
14.	Sumberagung	13.489.248,00	(6.940,00)	14.102.716,00	-	-	14.102.716,00	Lunas	100 %
<b>J U M L A H</b>		<b>130.154.912,00</b>	<b>2.561.670,00</b>	<b>130.661.415,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>130.661.415,00</b>	<b>-</b>	<b>100 %</b>

Peterongan, 30 September 2007





Dari tabel laporan pemasukan pajak bumi dan bangunan tersebut menunjukkan betapa signifikan peningkatan hasil penerimaan pajak bumi dan bangunan yang terjadi di wilayah kecamatan peterongan antara tahun 2006 dengan tahun 2007. Hal ini adalah dampak dari kebijakan Bupati Jombang yang dituangkan dalam suatu Keputusan Bupati tentang pelaksanaan pemungutan pajak bumi dan bangunan (PBB), yakni pemberian hadiah berupa uang kepada Camat dan Kepala Desa yang berhasil memenuhi target pelunasan pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB) sektor pedesaan/perkotaan.

Adapun ketentuan besarnya jumlah uang yang diberikan oleh Bupati Jombang sebagai hadiah atas pelunasan pembayaran pajak bumi dan bangunan kepada camat berdasarkan SK Bupati Nomor 188/10B/415.12/2007 adalah sebagai berikut:

- a. pelunasan target masing-masing Kecamatan didasarkan tanggal pada bukti setor pada Bank Persepsi setempat dengan disertai Daftar Penerimaan Harian (DPH) atau bukti pelunasan dari Badan Pengelola keuangan Daerah kabupaten Jombang.
- b. Camat yang dapat melunasi PBB-nya pada bulan Mei 2007, masing-masing diberikan hadiah berupa uang sebesar Rp.3.500.000,- (Tiga Juta Lima Ratus Ribu Rupiah).
- c. Camat yang dinyatakan berhasil memenuhi pelunasan PBB dalam bulan Juni 2007 masing-masing diberikan hadiah berupa uang sebesar Rp.3.000.000,- (Tiga Juta Rupiah).

Adapun pemberian hadiah kepada kepala desa berdasarkan SK Bupati Nomor 188/11B/415.12/2007 dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. apabila pada saat bersamaan terdapat beberapa desa yang berhasil mencapai target pelunasan pembayaran, maka hadiah diprioritaskan

kepada kepala desa yang mempunyai baku pajak bumi dan bangunan (PBB) lebih besar daripada desa-desa yang lainnya dalam suatu wilayah kecamatan.

- b. Pelunasan pajak bumi dan bangunan (PBB) oleh masing-masing desa didasarkan tanggal pada bukti setor dari Bank Persepsi setempat dengan disertai Daftar Penerimaan Hadiah (DPH) atau dari Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Jombang.
- c. Bagi desa yang lebih dahulu dapat melunasi target Baku Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sampai batas waktu tanggal 31 Mei 2007, besar hadiah ditetapkan sebesar 9 % (sembilan persen) dari jumlah setoran.
- d. Bagi desa-desa yang dapat melunasi target Baku Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dalam bulan Mei 2007 dan bukan yang pertama melunasi target baku PBB dalam suatu wilayah kecamatan diberikan hadiah sebesar Rp.750.000,- (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah).
- e. Bagi desa-desa yang lebih dulu dapat melunasi target baku PBB dalam bulan Juni 2007, maka besar hadiah ditetapkan sebesar 7 % (tujuh persen) dari jumlah setoran, dan bagi desa bukan yang pertama diberikan hadiah sebesar Rp.500.000,- (Lima Ratus Ribuh Rupiah) apabila pada bulan Mei 2007 belum ada desa yang dapat melunasi dalam wilayah kecamatan yang bersangkutan.

Pengaturan teknis dalam pelaksanaan pemberian hadiah dilakukan oleh Kepala Badan Pengelola Keuangan Daerah kabupaten Jombang. Sedangkan biaya pemberian hadiah dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kabupaten Jombang. Mengenai kebijakan yang dikeluarkan oleh Bupati Jombang dalam hal pemberian hadiah atas pelunasan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan kepada

Kecamatan dan Desa sebagaimana dituangkan dalam Surat Keputusan Bupati Jombang Nomor 188/10B/415.12/2007 untuk Camat dan Nomor 188/11B/415.12/2007 untuk Kepala Desa memang tidak ada dalam ketentuan perpajakan di Indonesia khususnya Pajak Bumi dan Bangunan. Akan tetapi kebijakan ini tidak dapat dinyatakan melanggar aturan perpajakan di Indonesia. Hal ini karena pejabat administrasi Negara dalam rangka melaksanakan tugasnya dapat mengeluarkan suatu peraturan yang sering disebut sebagai peraturan kebijaksanaan (*beleidsregels*). Peraturan kebijakan dibidang pajak dapat berupa petunjuk pelaksanaan, surat edaran, dan sebagainya. Peraturan kebijaksanaan ini dikeluarkan berdasarkan *freies ermessen* yang ada pada badan atau jabatan yang mengeluarkannya. *Fries ermessen* yang seringkali diartikan sebagai kewenangan tidak terikat, merupakan kelengkapan yang diberikan kepada badan atau pejabat Tata Usaha Negara. Namun menurut Wolf, sebagaimana dikutip Ateng Syafrudin, mengingatkan bahwa *fries ermessen* tidak boleh diartikan secara berlebihan seakan-akan badan atau pejabat administrasi negara boleh bertindak sewenang-wenang atau tanpa dasar, menggunakan dasar yang tidak jelas ataupun dengan pertimbangan yang subyektif individual. Menurut Wolf, lebih baik jika dikatakan mereka bertindak berdasarkan kebijaksanaan.<sup>17</sup>

Dalam hal mengenai kebijakan yang dikeluarkan oleh pihak Pemerintah Daerah Jombang yang ditujukan kepada pihak Kecamatan dan kepala desa di wilayah Peterongan mengenai pemberian hadiah dari hasil penerimaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan, maka kebijakan tersebut dapat dibenarkan. Hal ini karena kebijakan tersebut bertujuan positif dan untuk kepentingan masyarakat, yakni bertujuan untuk meningkatkan penerimaan hasil Pajak Bumi dan Bangunan sebagai

---

<sup>17</sup> Y. Sri Pudiyatmoko, 2005. *Pengantar Hukum Pajak edisi revisi*. Yogyakarta. Hlm. 47

repository.ub.ac.id

salah satu sumber pendapatan daerah. Pengeluaran kebijakan tersebut sesuai dengan asas perpajakan yang lain, yakni asas Legal. Dimana menurut asas ini setiap peraturan perpajakan baik yang terdapat dalam peraturan pemerintah maupun peraturan yang lebih rendah harus ada referensinya dalam undang-undang.

### **1. Proses Sosialisasi Surat Keputusan Bupati Jombang Nomor 188/10B/415.12/2007 Dan Nomor 188/11B/415.12/2007**

Sebagaimana diketahui bahwa dalam proses pemungutan pajak bumi dan bangunan di wilayah tertentu melibatkan banyak pihak, yakni melibatkan masyarakat sebagai wajib pajak dan petugas pemungut pajak/fiskus. Adapun bagi pihak wajib pajak dan petugas pemungut pajak apabila menerima suatu kebijakan tertentu dalam hal pemungutan pajak maka perlu adanya sosialisasi progra kebijakan agar diketahui umum. Seperti halnya Keputusan Bupati tentang pemberian hadiah kepada camat dan kepala desa yang berhasil mencapai target pelunasan pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB) sektor pedesaan/perkotaan di kabupaten jombang ini sangat perlu dilakukan sosialisasi, sehingga kebijakan tersebut berjalan lancar dan diketahui masyarakat.

Kegiatan sosialisasi kebijakan pemungutan pajak bumi dan bangunan di wilayah kecamatan Peterongan dilakukan secara bertahap. Hal ini bertujuan agar proses sosialisasi kebijakan tersebut dapat dipahami petugas pemungut pajak untuk disampaikan kepada masyarakat sebagai wajib pajak. Sehingga dalam pelaksanaan kebijakan tersebut pada nantinya tidak menimbulkan komplain oleh wajib pajak. Tahap pertama dari sosialisasi pada tingkat Kecamatan pada bulan April 2007 dengan tema yang dibicarakan sekitar masalah realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan, kendala-kendala yang dihadapi dalam pencapaian

target pelunasan, dan rencana atau strategi pemenuhan target pelunasan pembayaran pajak bumi dan bangunan.

Tahap kedua yakni pertemuan yang dilaksanakan pada tiap-tiap desa yang ada di wilayah Kecamatan, dalam hal ini terdapat 14 desa di wilayah Kecamatan Peterongan yang diselenggarakan oleh Camat Peterongan untuk mensosialisasikan kebijakan tentang pemungutan pajak bumi dan bangunan yang dikeluarkan oleh Bupati Jombang. Disamping itu juga diberikan arahan kepada kepala desa tentang strategi pencapaian target pelunasan pembayaran pajak bumi dan bangunan berdasarkan isi dari kebijakan tersebut.

Adapun proses sosialisasi kebijakan pemungutan pajak bumi dan bangunan (PBB) di wilayah Kecamatan Peterongan secara rinci dapat dilihat dalam tabel berikut :

**Tabel 1**  
**Pelaksanaan Sosialisasi Pemungutan PBB di Kecamatan Peterongan**

NO	WAKTU	TEMPAT	ACARA	PESERTA
1.	24 April 2007	Pendopo Kecamatan Peterongan	sosialisasi dan pembahasan kendala di lapangan	Sebanyak 75 orang terdiri dari Kades, Sekdes dan petugas pemungut PBB di wilayah Kecamatan Peterongan.
2.	11 s.d 17 Mei 2007	Tiap desa di kecamatan Peterongan	Sosialisasi penyampaian target	Terdiri dari perangkat desa, BPD.

*Sumber: Kantor Kecamatan Peterongan. Data sekunder 2007. Diolah.*

Dari tabel diatas dapat diketahui waktu pelaksanaan sosialisasi atas kebijakan pemungutan pajak bumi dan bangunan (PBB) di kecamatan Peterongan Kabupaten Jombang. Pelaksanaan sosialisasi tersebut membutuhkan waktu yang cukup lama. Hal ini dimaksudkan agar kebijakan dalam pemungutan pajak bumi dan bangunan yang dikeluarkan oleh Bupati Jombang dapat dipahami oleh petugas pelaksana pemungut pajak. Sehingga dalam proses pelaksanaan pemungutan dapat terpenuhi target pelunasan. Dengan terpenuhinya target pelunasan pembayaran pajak bumi dan bangunan tepat waktu, maka penerimaan pendapatan daerah dari sektor pajak akan semakin bertambah.

## **2. Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Di Kecamatan Peterongan**

### **2.1. Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan**

Berdasarkan ketentuan umum perpajakan, maka pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan menggunakan sistem Official Assesment, dalam arti wewenang pemungutan dan penghitungan pajak ada pada pihak fiskus. Timbulnya hutang pajak setelah ada ketetapan dari fiskus. Wajib pajak membayar pajak setelah menerima ketetapan dari fiskus. Dalam rangka pendataan, subyek pajak harus mendaftarkan obyek pajaknya dengan mengisi Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP). SPOP adalah sarana bagi wajib pajak untuk mendaftarkan obyek pajak yang akan dipakai sebagai dasar menghitung pajak Bumi dan Bangunan yang terutang. SPOP akan diberikan kepada wajib pajak oleh pihak Kecamatan Peterongan sebagai perwakilan dari Kantor Pelayanan Pemungutan Pajak di wilayah Kabupaten Jombang melalui Kepala Desa, setelah diisi dan ditandatangani harus disampaikan kepada perangkat desa yang selanjutnya diserahkan

kepada kepala Desa. Setelah Kepala Desa mengecek kelengkapan dan kebenaran pengisian blangko SPOP, selanjutnya Kepala Desa menyerahkan kepada pegawai kecamatan yang bertugas memungut pajak Bumi dan Bangunan paling lambat 30 hari setelah SPOP diterima (Pasal 9 ayat 2 UU PBB).<sup>18</sup>

Berdasarkan SPOP, petugas pemungut Pajak Bumi dan Bangunan menerbitkan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang) yang merupakan langkah awal penagihan Pajak Bumi dan Bangunan yang terutang. Adapun tata cara yang digunakan dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di wilayah kecamatan Peterongan adalah sebagai berikut :<sup>19</sup>

#### 1. Pelaksanaan

Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di wilayah Peterongan sepenuhnya kewenangan pihak kecamatan Peterongan yang mendapat wewenang dari Kantor Pelayanan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan kabupaten Jombang. Adapun urutan pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan adalah sebagai berikut:

##### a. Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP)

Dalam penyampaian SPOP sebagai langkah awal penagihan Pajak Bumi dan Bangunan yang terutang, pihak wajib pajak dapat bersikap :

1. Pasif, dimana wajib pajak menunggu pengiriman SPOP dari petugas pemungut Pajak Bumi dan Bangunan dari kecamatan Peterongan melalui Kepala Desa.

<sup>18</sup> Hasil wawancara dengan Sekretaris Kecamatan Peterongan Kabupaten Jombang pada tanggal 3 Desember 2007.

<sup>19</sup> Ibid

2. Aktif, dimana wajib pajak mengambil SPOP secara langsung ke kantor Kecamatan Peterongan yang telah disediakan.

SPOP tersebut harus diisi secara lengkap dan ditanda tangani, setelah itu diserahkan kembali kepada petugas pemungut pajak Bumi di kantor Kecamatan Peterongan. Penyerahan SPOP tersebut dapat juga diserahkan secara kolektif melalui Kepala Desa yang kemudian oleh Kepala Desa diserahkan ke kantor Kecamatan Peterongan. Jangka waktu penyerahan paling lambat 30 hari setelah SPOP diterima oleh wajib pajak. Dalam pengisian SPOP harus dilakukan dengan :

1. Jelas, yakni berhubungan dengan tulisan yang jelas dan mudah dibaca.
2. Benar, yakni data yang diisikan harus sesuai dengan data realita.
3. Lengkap, yakni data yang diisikan tidak ada kekurangan pada saat diserahkan SPOP.

Apabila wajib pajak terlambat menyerahkan SPOP, maka akan dikenakan denda sebesar 25% dari SKP (Surat Ketetapan Pajak). Jadi wajib pajak harus membayar pokok ketetapan pengenaan pajak ditambah dengan denda yang dtelah ditetapkan. Petugas pemungut dapat mengetahui adanya ketidakcocokan antara data yang diisikan dengan keadaan sebenarnya dilihat dari posisi obyek pajak. Petugas dapat terjun langsung ke lokasi obyek pajak untuk mengecek obyek pajak. Apabila hutang obyek pajak ternyata lebih besar dari data



yang diisikan, maka terhadap sisa luas obyek pajak dikenakan denda sebesar 25%.

Terhadap SPOP yang tidak sempurna pengisian atau penyampaiannya, maka kantor kecamatan Peterongan dapat mengeluarkan SKP. Dimana SKP dapat harus dilunasi dalam jangka waktu 1 bulan sejak diterima wajib pajak. Bagi wajib pajak yang memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak, tidak perlu mengisi SPOP.

b. Penerbitan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang)

Yang berhak untuk menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang adalah kantor Pelayanan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan wilayah kabupaten Jombang yang kemudian diserahkan ke kantor Kecamatan Peterongan. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang diterbitkan berdasarkan SPOP. Terhadap pemohon baru agar ditetapkan sebagai wajib pajak, maka ia harus mengajukan permohonan kepada kantor kecamatan Peterongan secara tertulis yang dilengkapi dengan :

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk
2. Blanko atau formulir yang diisi dengan jelas, lengkap dan benar oleh wajib pajak.
3. Foto copy SPPT sebelumnya dari pemilik lama.

c. Penyampaian Surat Pemberitahuan Pajak Terutang kepada wajib pajak.

Yakni tahap penyampaian Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Jombang kepada Kantor

Kecamatan Peterongan. Selanjutnya oleh Kantor Kecamatan Peterongan diserahkan kepada Kepala Desa untuk disampaikan kepada wajib pajak di desanya. Wajib pajak berkewajiban membayar pajak Bumi dan Bangunan terutang miliknya setelah ia menerima Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan miliknya. Batas waktu pembayaran pajak Bumi dan Bangunan tersebut paling lambat selama 30 (tiga puluh) hari setelah ia menerima Surat Pemberitahuan Pajak Terutang.

d. Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan

Yakni tahap pemberian Surat Tanda Terima Setoran (STTS) kepada wajib pajak. Hal-hal yang terjadi dalam proses pemungutan pajak bumi dan bangunan:

1. Pemeriksaan
2. Keberatan
3. Pengurangan, kisaran 10% - 75% dari pajak terutang

2. Pelaporan

Yakni tahap dimana petugas memeriksa kelengkapan data yang diterima selama pelaksanaan pemungutan pajak bumi dan bangunan. Setelah pengecekan kelengkapan selesai, maka dibuat rekapan dari pelaksanaan pemungutan pajak bumi dan bangunan untuk dibuat sebagai laporan kepada kantor pelayanan pembayaran pajak bumi dan bangunan di kabupaten Jombang.

3. Penyetoran

Yakni tahap dimana setelah proses pemungutan selesai dilaksanakan dan pajak bumi dan bangunan yang terutang dari wajib

pajak sudah terkumpul semua, selanjutnya dilakukan penghitungan oleh petugas pemungut pajak dari kantor kecamatan Peterongan untuk dicek ulang kebenarannya agar ketika diserahkan kepada kantor pelayanan pembayaran pajak bumi dan bangunan kabupaten Jombang tidak terjadi kesalahan atau kekurangan dari hasil pemungutan pajak tersebut.

Adapun tata cara pelaksanaan pemungutan yang dilakukan melalui Kepala Desa beserta perangkatnya adalah sebagai berikut:

- a. pihak Kecamatan memberikan SPPT kepada Kepala Desa untuk disampaikan kepada wajib pajak di daerahnya.
- b. Selanjutnya pihak fiskus yakni Kepala Desa beserta perangkat Desa melakukan pemungutan pajak kepada wajib pajak sesuai dengan besarnya jumlah pajak Bumi dan Bangunan terutang wajib pajak.
- c. Apabila dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan terdapat kesalahan penghitungan jumlah pajak yang terutang dengan keadaan obyek yang sebenarnya, maka diadakan pengecekan langsung kelapangan untuk mengetahui kebenarannya.
- d. Pihak wajib pajak dapat melakukan komplain kepada fiskus apabila dalam ketentuan besarnya tarif pajak ternyata lebih besar daripada obyek pajak. Dimana hal ini dapat merugikan pihak wajib pajak. Namun apabila ternyata ketentuan tarif pajak lebih kecil daripada keadaan obyek pajak dan wajib pajak tidak melaporkan hal ini, maka pihak wajib pajak dikenai denda.
- e. Setelah pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan terkumpul, selanjutnya diserahkan kepada Pihak Kecamatan. Kemudian oleh pihak Kecamatan dilakukan pengecekan ulang terhadap hasil pemungutan tersebut.

## 2.2 Penentuan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan

Penentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di wilayah Kecamatan Peterongan ada dua cara. Cara yang *pertama*, penentuan NJOP secara massal. Dimana penentuan nilai tanah dikenal dengan Zone Nilai Tanah (ZNT) dan nilai indikasi rata-rata. Disamping tanah, penentuan secara massal juga diterapkan terhadap bangunan yang standar seperti kompleks perumahan dan bangunan lainnya yang memiliki komponen benagunan yang relative sama. Cara yang *kedua*, penentuan NJOP secara individu, dimana nilai objek pajak diarahkan pada bangunan-bangunan yang mempunyai nilai tinggi seperti rumah bertingkat dan bangunan lain yang mempunyai nilai tinggi. Penilaian secara individu yang dilaksanakan oleh kecamatan Peterongan ini menggunakan dua pendekatan, yaitu:<sup>20</sup>

a. Pendekatan harga pasar (market approach)

Pendekatan harga pasar dilakukan dengan cara mengenal nilai transaksi dari objek pajak yang bersangkutan atau dengan membandingkan dengan objek pajak yang pernah terjadi transaksi pada lokasi yang sama. Harga pasar juga dapat diperoleh dari berbagai sumber seperti Broker Notaris, PPAT dan Kantor Lelang. Market approach juga diterapkan pada perubahan Zona Nilai Tanah dan Indikasi Nilai Rata-rata objek pajak tanah.

b. Pendekatan Biaya (cost approach)

Pendekatan biaya atau penentuan nilai objek pajak dilakukan dengan cara menghitung semua biaya yang dikeluarkan., mulai dari

---

<sup>20</sup> Hasil wawancara dengan Sekretaris Kecamatan Peterongan Kabupaten Jombang pada tanggal 3 Desember 2007

biaya-biaya perencanaan (desain), material yang diprogramkan dan segala biaya yang dikeluarkan untuk membangun gedung tersebut.

#### **D. KENDALA-KENDALA YANG MEMPENGARUHI DALAM UPAYA PENINGKATAN PENDAPATAN DAERAH DARI SEKTOR PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) MELALUI SURAT KEPUTUSAN BUPATI JOMBANG DI WILAYAH KECAMATAN PETERONGAN**

Dalam pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan, seringkali petugas pemungut pajak dihadapkan pada berbagai masalah yang merupakan kendala dan penghambat pelaksanaan pemungutan pajak Bumi dan Bangunan. Dalam melaksanakan pemungutan pajak Bumi dan Bangunan, petugas dari Kecamatan Peterongan mengalami beberapa kendala dalam pelaksanaannya. Adapun kendala-kendala yang dihadapi oleh petugas pemungut PBB dari Kecamatan Peterongan adalah sebagai berikut :

##### **1) Dari pihak Fiskus**

Kendala dalam pemungutan pajak Bumi dan Bangunan dari pihak fiskus adalah fiskus tidak langsung menyerahkan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) yang diterimanya setelah menerima pembayaran dari wajib pajak. Yang dimaksud dengan fiskus dalam hal ini adalah Kepala Desa yang diberi tugas oleh petugas pemungut Pajak Bumi dan Bangunan Kecamatan Peterongan. Dimana Kepala Desa tersebut seringkali menyerahkan hasil pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan dalam tempo yang relatif lama dengan alasan wajib pajak di desanya belum semuanya membayar pajak Bumi dan Bangunan. Hal inilah yang membuat pengumpulan hasil Pajak Bumi dan Bangunan seringkali molor hingga melebihi tenggang waktu yang diberikan. Selain itu pihak Kepala Desa atau perangkat yang

memungut pajak Bumi dan Bangunan seringkali mengkorupsi uang setoran pajak dari wajib pajak. Meski jumlahnya sedikit akan tetapi dapat mengurangi jumlah pendapatan dari sektor pajak bumi dan bangunan.<sup>21</sup>

**2) Dari pihak wajib pajak**

a) Wajib pajak berada di luar daerah objek pajak

Kendala ini adalah yang seringkali dihadapi oleh fiskus baik itu dari pihak Kecamatan langsung ataupun dari Kepala Desa. Pemilik dari tanah yang berada di wilayah Kecamatan Peterongan bukan penduduk dari wilayah Peterongan. Sehingga petugas merasa kerepotan untuk mencari atau bahkan menemui wajib pajak tersebut. Selain itu petugas juga kesulitan untuk memberikan SPPT kepada wajib pajak atau perwakilannya baik itu saudaranya atau kerabatnya, karena kerabatnya tersebut kebanyakan tidak mau menerima titipan SPPT tersebut.

b) Masyarakat menunggu masa panen untuk membayar PBB

Tidak dapat disangkal lagi bahwa mayoritas penduduk wilayah Peterongan adalah bermatapencaharian sebagai petani. Baik itu sebagai penggarap sawah atau pemilik sawah itu sendiri. Sehingga perekonomian mereka sebagian besar bergantung pada hasil panen. Apabila panen telah tiba, maka penduduk dapat dengan mudah untuk melunasi pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan. Namun jika belum masa panen, maka penduduk seringkali telat dalam melunasi pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan. Kendala seperti inilah yang kerap kali membuat dilema petugas pemungut Pajak Bumi dan Bangunan wilayah Peterongan. Mereka tidak dapat memaksakan pemungutan Pajak Bumi

<sup>21</sup> Hasil wawancara dengan Sekretaris Kecamatan Peterongan Kabupaten Jombang pada tanggal 3 Desember 2007



dan Bangunan karena penduduk menunggu hasil panen sawahnya untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan.

c) Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan terlalu besar dari obyek pajak

Kesalahan dalam penghitungan pajak yang terutang dari obyek Pajak Bumi dan Bangunan seringkali terjadi. Hal ini disebabkan karena adanya kekeliruan penghitungan luas dari obyek pajak dengan keadaan sebenarnya di lapangan<sup>22</sup>. Kekeliruan tersebut dapat terjadi karena obyek pajak luasnya semakin menyempit atau bahkan semakin meluas. Dalam perubahannya terhadap objek pajak tersebut, wajib pajak tidak melaporkannya kepada petugas pemungut Pajak Bumi dan Bangunan. Terlebih lagi apabila keadaan objek pajak lebih luas dari keadaan semula, kebanyakan wajib pajak tidak melaporkannya kepada petugas pemungut pajak bumi dan bangunan.

Ketetapan tarif pajak terutang yang lebih besar dari luas objek pajak membuat masyarakat komplain terhadap petugas pemungut. Sehingga menimbulkan keengganan bagi wajib pajak untuk membayar pajak Bumi dan Bangunan yang terutang miliknya. Fenomena seperti ini membuat lambatnya pengumpulan hasil pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di wilayah Peterongan.

Kendala-kendala yang ada tersebut sangat mempengaruhi terhadap efektifitas dari keputusan Bupati Jombang tentang pencapaian target pelunasan pembayaran pajak bumi dan bangunan. Selain itu juga mempengaruhi kinerja dari petugas pemungut pajak serta penunggakan pembayaran pajak bumi dan bangunan yang terutang oleh wajib pajak. kendala seperti inilah yang kerap terjadi di kecamatan Peterongan, sehingga diperlukan adanya ketegasan dan kecermatan oleh pihak

---

<sup>22</sup> Hasil wawancara dengan Kepala Desa dan Badan Permusyawaratan Desa pada tanggal 6 Desember 2007

kecamatan dan kepala desa untuk menanggulangi kendala-kendala tersebut. Sehingga pencapaian target pelunasan pajak bumi dan bangunan dapat terlaksana dengan lancar.

**E. UPAYA UNTUK MENGATASI KENDALA-KENDALA DALAM UPAYA PENINGKATAN PENDAPATAN DAERAH DARI SEKTOR PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) MELALUI SURAT KEPUTUSAN BUPATI JOMBANG DI WILAYAH KECAMATAN PETERONGAN**

Untuk mengatasi permasalahan yang terjadi dalam pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan yang merupakan kendala dalam pengumpulan hasil pajak, pihak petugas pemungut Pajak Bumi dan Bangunan Kecamatan Peterongan telah melakukan langkah-langkah sebagai berikut :<sup>23</sup>

**1) Melakukan peneguran kepada Kepala Desa**

Upaya melakukan peneguran kepada Kepala Desa ini dilakukan oleh Camat Peterongan agar Kepala Desa sebagai perwakilan dari petugas pemungut Pajak Bumi dan Bangunan kecamatan Peterongan agar lebih meningkatkan kinerjanya untuk menghimbau warganya segera membayar PBB terutang milik mereka. Dengan cara ini diharapkan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan dapat segera dilaksanakan dan diselesaikan. Sehingga tidak ada beban kewajiban bagi masyarakat berupa penunggakan pelunasan PBB terutang. Peneguran ini dilakukan karena seringkali pihak Kepala Desa atau perangkatnya melakukan pengurangan pembayaran yang dilakukan oleh wajib pajak yang disetorkan kepadanya. Pengambilan uang ini mereka gunakan sebagai pesangon mereka tanpa sepengetahuan pihak Kecamatan. Selain itu upaya peneguran ini dilakukan agar

---

<sup>23</sup> Hasil wawancara dengan Sekretaris Kecamatan Peterongan Kabupaten Jombang pada tanggal 3 Desember 2007



Kepala Desa beserta Perangkatnya lebih giat lagi menggerakkan masyarakatnya untuk membayar pajak.

## **2) Melakukan pemanggilan kepada wajib pajak**

Upaya ini ditujukan kepada wajib pajak yang domisilinya berada diluar wilayah Peterongan. Dimana wajib pajak juga sulit untuk ditemui secara langsung oleh petugas pemungut pajak. Pemanggilan ini dilakukan dengan cara mengirimkan surat kepada wajib pajak melalui kerabatnya, atau dengan cara menelepon wajib pajak apabila diketahui nomor teleponnya.

Upaya pemanggilan ini dinilai cukup efektif selama ini oleh petugas pemungut PBB Kecamatan Peterongan. Hal ini karena wajib pajak yang domisilinya berada diluar wilayah Peterongan segera mendatangi kantor Kecamatan Peterongan untuk melunasi pembayaran PBB terutang miliknya. Sehingga penunggakan pembayaran PBB dapat dicegah.

## **3) Pengurangan terhadap penetapan tarif PBB**

Yakni kebijakan yang dilakukan dengan cara mengurangi besarnya tarif PBB terhadap objek pajak yang dinilai melebihi ketentuan realita luas objek pajak. Dalam memberikan kebijakan ini, petugas pemungut PBB terjun langsung untuk mengecek dan mengukur objek pajak. Apabila ternyata tarif pajak dinyatakan lebih besar dari objek pajak, maka akan diberikan pengurangan. Tetapi apabila setelah dilakukan pengukuran ternyata tarif pajak dinyatakan lebih kecil daripada luas objek pajak, maka wajib pajak harus membayar pajak yang terutang ditambah dengan denda.

Pengurangan terhadap tarif Pajak Bumi dan Bangunan adalah pengurangan dalam hal:

a. Wajib Pajak orang pribadi atau badan karena kondisi tertentu Objek Pajak yang ada hubungannya dengan Subyek Pajak dan atau karena sebab-sebab tertentu lainnya, yaitu :

1. Objek Pajak berupa lahan pertanian/perkebunan/perikanan/ peternakan yang hasilnya sangat terbatas yang dimiliki, dikuasai dan atau dimanfaatkan oleh Wajib Pajak Orang Pribadi;
2. Objek Pajak yang dimiliki, dikuasai dan atau dimanfaatkan oleh Wajib Pajak orang pribadi yang berpenghasilan rendah yang nilai jualnya meningkat akibat adanya pembangunan atau perkembangan lingkungan.
3. Objek Pajak yang dimiliki, dikuasai dan atau dimanfaatkan oleh Wajib Pajak Orang Pribadi yang penghasilannya semata-mata berasal dari pensiunan, sehingga kewajiban PBB-nya sulit dipenuhi;
4. Objek Pajak yang dimiliki, dikuasai dan atau dimanfaatkan oleh Wajib Pajak orang pribadi yang berpenghasilan rendah sehingga kewajiban PBB-nya sulit dipenuhi;
5. Objek Pajak yang dimiliki, dikuasai dan atau dimanfaatkan oleh wajib pajak veteran pejuang kemerdekaan dan veteran pembela kemerdekaan.
6. Objek Pajak yang dimiliki, dikuasai dan dimanfaatkan oleh Wjib Pajak Badan yang mengalami kerugian dan kesulitan likuiditas yang serius sepanjang tahun, sehingga tidak dapat memenuhi kewajiban rutin perusahaan.

- b. Wajib Pajak orang pribadi atau badan dalam hal objek pajak yang terkena bencana alam (gempa bumi, banjir, tanah longsor, gunung meletus dan sebagainya) atau sebab-sebab lain yang luar biasa (kebakaran, kekeringan, wabah penyakit dan hama tanaman).

Adapun untuk mendapatkan pengurangan tarif Pajak Bumi dan Bangunan tersebut dilakukan melalui permohonan. Tata cara pengajuan permohonan tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Permohonan pengurangan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia kepada Kepala Kantor Pelayanan PBB yang menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT)/Surat Ketetapan Pajak (SKP).
- b. Isi surat permohonan menyebutkan persentase pengurangan yang dimohonkan
- c. Pengajuan permohonan dilakukan dengan ketentuan :
  - 1). Untuk ketetapan PBB s/d Rp 100.000,- dapat diajukan secara perseorangan atau kolektif (melalui Kepala Desa/Lurah yang bersangkutan) dengan formulir yang telah ditentukan.
  - 2). Untuk ketetapan PBB di atas Rp 100.000,- harus diajukan oleh WP yang bersangkutan dengan melampirkan fotokopi SPPT/SKP PBB Tahun Pajak yang dimohonkan.
  - 3). Untuk WP Badan, melampirkan fotokopi :
    - a. SPPT/SKP PBB tahun yang dimohonkan;
    - b. SPPT PPh tahun terakhir beserta lampirannya.
    - c. STTS tahun pajak terakhir;
    - d. Laporan keuangan perusahaan.

4). Untuk Objek Pajak yang terkena bencana alam, hama tanaman, dan sebab lain yang luar biasa dan bersifat kolektif diajukan oleh Kepala Desa/Lurah dengan diketahui oleh Camat dengan mencantumkan nama-nama Wajib Pajak yang dimohonkan pengurangannya dengan menggunakan formulir yang telah ditentukan.

d. Permohonan diajukan selambat-lambatnya 3 bulan sejak SPPT/SKP diterima WP atau sejak terjadinya bencana alam atau sebab-sebab lain yang luar biasa.

e. Pengurangan secara kolektif diajukan sebelum SPPT diterbitkan selambat-lambatnya tanggal 10 Januari untuk tahun pajak yang bersangkutan.

f. Apabila batas waktu pengajuan tersebut tidak dipenuhi, maka permohonannya tidak diproses, dan Kepala Kantor Pelayanan PBB yang bersangkutan harus memberitahukan secara tertulis kepada WP/Kepala Desa/Lurah, disertai penjelasan seperlunya.

Pengkoreksian terhadap penetapan tarif pajak agar sesuai dengan realita objek pajak itu sendiri adalah mencerminkan suatu keadilan dalam pemungutan pajak. Hal ini karena dalam pemungutan pajak harus didasarkan pada prinsip keadilan dan kebenaran. Menurut Adam Smith dalam bukunya *Wealth of Nation*, memberikan pedoman bahwa supaya peraturan pajak itu adil maka harus memenuhi empat syarat yang disebut dengan *The Four Maxime*, yakni :<sup>24</sup>

1. *Equality and Equity (persamaan dan keadilan)*, yakni dalam UU Pajak senantiasa memberi perlakuan yang sama terhadap orang-orang yang berada dalam kondisi yang berada dalam kondisi yang sama. Dalam

---

<sup>24</sup> Adam Smith dalam Rachmat Soemitro, 1992. *Asas dan Dasar Perpajakan*. Eresco. Bandung. Hlm 15

hal ini dimaksudkan untuk tidak melakukan tindakan deskriminatif terhadap wajib pajak.

2. *Certainty (kepastian)*, bahwa dalam UU Pajak senantiasa dapat memberikan kepastian hukum kepada wajib pajak kapan ia harus membayar pajak, hak-hak dan kewajiban mereka, dan sebagainya. Sehingga UU Pajak tidak boleh mengandung penafsiran ganda (ambigius).
3. *Convenience of Payment (dipungut dalam waktu yang tepat)*, yakni pajak harus dipungut pada saat yang tepat, yakni pada saat wajib pajak mempunyai uang. Dalam hal ini berkaitan dengan kemampuan dari wajib pajak untuk membayar pajak terutangnya.
4. *Economic of Collection (perimbangan biaya pemungutan dengan hasil pajak)*, yakni UU pajak harus memperhitungkan perimbangan (rasio) antara biaya yang dikeluarkan untuk melaksanakan pemungutan pajak dengan hasil pajak yang diterima. Sehingga tidak terjadi hasil pajak yang negative karena biaya yang dikeluarkan untuk pemungutan pajak lebih besar dari penerimaan pajak. Oleh karena itu biaya untuk pemungutan pajak harus dibuat seefisien mungkin.

#### **4) Pengecekan Langsung ke Lapangan Untuk Melihat Keadaan Obyek Pajak Bumi dan Bangunan**

Upaya ini dilakukan apabila terdapat komplain dari wajib pajak yang merasa dirugikan atas besarnya tarif pajak yang melebihi besarnya obyek pajak bumi dan bangunan miliknya. Pengecekan ini dilakukan dengan melakukan pengukuran terhadap obyek pajak dengan dihadiri petugas pemungut pajak dan

wajib pajak beserta Kepala Desa atau perangkat desa sebagai saksi. Kesalahan penetapan tarif seringkali dialami oleh fiskus dalam memungut pajak. Hal ini disebabkan adanya kesalahan pencatatan data dengan kenyataan yang ada di lapangan. Kenyataan di lapangan tersebut adalah berupa keadaan sebenarnya dari obyek pajak yang dimiliki oleh wajib pajak. Kesalahan tersebut kebanyakan disebabkan rusaknya obyek pajak atau beralih fungsinya obyek pajak, atau juga adanya perubahan fisik yang terjadi pada obyek pajak namun tidak didaftarkan atau diberitahukan kepada fiskus oleh wajib pajak. Sehingga pada saat pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan seringkali wajib pajak melakukan komplain kepada fiskus dengan alasan penetapan jumlah tarif Pajak Bumi dan Bangunan terutang miliknya terlalu besar daripada besarnya obyek pajak miliknya.

Untuk mengatasi hal ini dilakukan pengecekan langsung ke lapangan untuk mengukur luas obyek pajak tersebut sehingga didapat kepastian luas obyek pajak yang kena pajak. Akan tetapi tidak semua ketentuan tarif pajak yang dibebankan terlalu besar daripada luas obyek yang kena pajak. Dalam tulisan diatas telah disebutkan bahwa kesalahan dalam ketentuan tarif pajak terutang juga dalam hal jumlah tarif pajak yang harus dibayar lebih kecil daripada luas obyek pajak kena pajak. Namun seringkali wajib pajak tidak melaporkan hal ini kepada Kepala Desa atau fiskus dengan alasan mereka merasa senang karena biaya membayar Pajak Bumi dan Bangunan terutang miliknya lebih kecil daripada seharusnya. Menanggapi hal ini ada tindakan yang dilakukan oleh fiskus melalui Kepala Desa atau Tim dari Kecamatan Peterongan untuk melakukan peneguran sekaligus pengenaan denda kepada wajib pajak yang nakal tersebut. Pengenaan denda tersebut dibayarkan bersamaan dengan pelunasan Pajak Bumi dan

Bangunan terutang miliknya melalui desa atau secara langsung ke kantor  
Kecamatan Peterongan.



## BAB V

### PENUTUP

#### KESIMPULAN

1. Bahwa upaya peningkatan pendapatan daerah dari sektor pajak bumi dan bangunan (PBB) melalui Surat Keputusan Bupati Jombang tentang pemberian hadiah kepada camat dan kepala desa yang berhasil mencapai target pelunasan pembayaran pajak bumi dan bangunan sektor pedesaan/perkotaan nomor 188/10B/415.12/2007 dan nomor 188/11B/415.12.2007 dalam kenyataannya kebijakan ini membuat peningkatan hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan yang signifikan di wilayah Kecamatan Peterongan. Hal ini terbukti dari laporan pemasukan pajak bumi dan bangunan pedesaan/perkotaan kecamatan Peterongan antara tahun 2006 dengan tahun 2007.
2. Bahwa dalam pelaksanaan pemungutan pajak bumi dan bangunan, petugas pemungut mengalami beberapa kendala sehingga mempengaruhi upaya peningkatan pendapatan daerah dari sektor pajak bumi dan bangunan (PBB). Adapun kendala-kendala tersebut adalah :
  - a. ketelatan petugas pemungut pajak menyerahkan hasil pembayaran pajak bumi dan bangunan.
  - b. Wajib pajak berada diluar daerah objek pajak
  - c. Masyarakat menunggu masa panen untuk membayar pajak
  - d. Ketetapan PBB tidak sama dengan obyek pajak
3. Upaya yang dilakukan oleh Pihak Kecamatan Peterongan untuk mengatasi kendala-kendala tersebut adalah :



- a. melakukan peneguran kepada petugas pemungut pajak bumi dan bangunan
- b. melakukan pemanggilan kepada wajib pajak yang berdomisili di luar daerah obyek pajak
- c. pengkoreksian terhadap penetapan tarif pajak terutang.
- d. Pengecekan langsung ke lapangan untuk melihat keadaan objek pajak.

## SARAN

1. Hendaknya kebijakan yang dikeluarkan oleh Bupati Jombang tentang pemberian hadiah kepada camat dan kepala desa yang berhasil mencapai pelunasan pembayaran PBB tersebut terus digunakan karena sangat efektif dalam meningkatkan hasil penerimaan PBB, khususnya di wilayah kecamatan Peterongan.
2. Hendaknya pihak Kecamatan dan kepala desa lebih teliti lagi dalam menetapkan tarif PBB dengan melihat data pajak dan menyesuaikannya dengan objek pajak dilapangan agar tidak terjadi kesalahan dalam penetapan tarif pajak.
3. Hendaknya pihak Kecamatan Peterongan dan kepala desa sering terjun ke masyarakat untuk mengetahui hal-hal apa saja yang membuat kendala pemungutan pajak, sehingga pihak kecamatan dan kepala desa dapat mengantisipasi dan mengatasi kendala tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anshari, Tunggul S.N, 2005. *Pengantar Hukum Pajak*. Bayumedia. Malang
- Brotodihardjo, R. Santoso, 2003. *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*. Refika Aditama. Bandung
- Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jendral Pajak Penyuluhan Perpajakan, *Surat Pemberitahuan Pajak Terutang dan Tata Cara Pembayaran PBB*, Jakarta
- Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jendral Pajak Penyuluhan Perpajakan, *Klasifikasi Bumi dan Bangunan (serta penerapannya dalam menghitung PBB)*, Jakarta
- Djamaluddin dan Muhammad, Gade, 2002. *Hukum Pajak edisi revisi 2002*. Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia. Jakarta
- Islamy, M. Irfan, 2002. *Prinsip-prinsip perumusan kebijaksanaan Negara*. Bumi Aksara. Jakarta
- Marihot P, Siahaan, 2004. *Utang Pajak, Pemenuhan kewajiban dan penagihan pajak dengan surat paksa*. RajaGrafindo Persada. Jakarta
- Soemitro, Rachmat, 1974, *Pajak ditinjau dari segi hukum*. Eresco, Bandung
- Soemitro, Rachmat, 1984, *Pajak Bumi dan Bangunan*. Eresco, Bandung
- Soemitro, Rachmat, 1992. *Asas dan Dasar Perpajakan I*. Eresco. Bandung
- Soemitro, Rachmat dan Muttaqin, Zainal, 2001. *Pajak Bumi dan Bangunan (edisi revisi)*. Refika Aditama. Bandung
- Sri Pudyatmoko, Y. 2005. *Pengantar Hukum Pajak Edisi Revisi*. Andi Yogyakarta. Yogyakarta
- Sudikno Mertokusumo, 1991. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar) edisi Ketiga*. Liberty. Yogyakarta.
- Van Mater, Donald dan Van Horn, Carl E., 1974. *The Policy Implementation Process*. Administration and Society, vol VI

## PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- UU No.12 Tahun 1985 Jo UU No.12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan
- UU No.9 Tahun 1994 tentang ketentuan umum dan tata cara perpajakan

UU No.33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan  
Pemerintah Daerah, Pasal 12 ayat 2 dan 3  
PP No.46/2000 tentang besarnya prosentase Nilai Jual Kena Pajak

