

SKRIPSI

**UPAYA KANTOR PELAYANAN PAJAK PRATAMA MALANG UTARA
DALAM PENERAPAN ASPEK KEADILAN PADA PENETAPAN NJOP PBB
PEDESAAN DAN PERKOTAAN BERDASARKAN UU NO 28 TAHUN 2009**

Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat

Untuk Memperoleh Gelar Kesarjanaan

Dalam Ilmu Hukum

Oleh :

ANGGUN DWI RAMADHANI

Nim : 0810113017



KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

UNIVERSITAS BRAWIJAYA

FAKULTAS HUKUM

MALANG

2012

LEMBAR PERSETUJUAN

**UPAYA KANTOR PELAYANAN PAJAK PRATAMA MALANG UTARA DALAM
PENERAPAN ASPEK KEADILAN PADA PENETAPAN NJOP PBB PEDESAAN DAN
PERKOTAAN BERDASARKAN UU NO 28 TAHUN 2009**

Oleh :

Anggun Dwi Ramadhani

0810113017

Disahkan pada tanggal : 09 Mei 2012

Pembimbing Utama

Agus Yulianto, S.H. M.H.

NIP.19590717 198601 1 001

Pembimbing Pendamping

Tunggul Anshori S.N,SH.MH

NIP: 19590524 1986011 001

Ketua Bagian

Hukum Administrasi Negara

Lutfi Effendi, S.H.M.Hum

NIP.19600810 198601 1 002

LEMBAR PENGESAHAN

**UPAYA KANTOR PELAYANAN PAJAK PRATAMA MALANG UTARA DALAM
PENERAPAN ASPEK KEADILAN PADA PENETAPAN NJOP PBB PEDESAAN DAN
PERKOTAAN BERDASARKAN UU NO 28 TAHUN 2009**

Oleh :

Anggun Dwi Ramadhani

0810113017

Disahkan pada tanggal :

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping

Agus Yulianto, S.H. M.H.

NIP.19590717 198601 1 001

Ketua Majelis Penguji

Agus Yulianto, S.H. M.H.

NIP.19590717 198601 1 001

Tunggul Anshori S.N,SH.MH

NIP.19590524 1986011 001

Ketua Bagian

Hukum Administrasi Negara

Lutfi Effendi, S.H.M.Hum

NIP.19600810 198601 1 002

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Dr.Sihabudin.SH.MH.

(195912161985031001)

KATA PENGANTAR

Segala puji penelliti panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan rahmat dan karunia yang tiada henti hingga peneliti dapat sampai pada tahap ini, khususnya dengan selesainya skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa tiada manusia yang sempurna di dunia ini, karena itu pasti memiliki kekurangan. Penulis tidak lepas dari kekurangan itu sehingga apa yang tertulis dan tersusun dalam skripsi ini adalah merupakan kebahagiaan bagi penulis apabila ada kritik dan saran. Melalui kesempatan ini juga penulis mengucapkan rasa terima kasih yang sedalam-dalamnya dan rasa hormat kepada :

1. Bapak Dr. Sihabudin SH. M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang yang telah memberikan fasilitas dan dukungan pada penyusunan skripsi ini;
2. Bapak Lutfi Effendi SH.M.Hum., selaku Kepala Bagian Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Brawijaya
3. Bapak Agus Yulianto SH.M.H., selaku Dosen Pembimbing I yang mengarahkan penulis dalam penyusunan skripsi ini sehingga membuat skripsi ini terwujud;
4. Bapak Tunggul Anshari SN, SH. MH, Selaku Dosen Pembimbing II atas bimbingan serta motivasinya, petunjuk, ilmu, kesabaran dalam membimbing Penulis;
5. Seluruh Dosen dan Staf pengajaran Fakultas Hukum yang telah banyak membantu penulis selama menempuh pendidikan di Fakultas Ilmu Hukum Universitas Brawijaya;
6. Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama Malang Utara yang telah memberikan kemudahan bagi penulis untuk melakukan survei beserta kasubag umum, yang telah memberikan kesempatan wawancara guna pengumpulan data skripsi ini.
7. Keluarga tercinta, kepada Bapak saya Alm.Edy Moelyono terimakasih selama ini sudah memberikan semangat dan motivasi hingga selesainya skripsi ini dan untuk Mama saya Nanik DA dan Ayah, Sugeng Hariyanto serta kakak saya Wiwit M yang tiada henti-hentinya memberikan semangat, motivasi serta bantuan baik berupa financial ataupun dukungan dalam menyelesaikan skripsi ini.

8. Terimakasih untuk seseorang yang special Arya Gilang Prasetya yang selalu menemani dan memberikan semangat dan dukungan selama ini;
9. Teman-teman sekota dan seperjuangan (Estiasa,Ajeng,Dwi-Batak,Intan,ike) yang selalu ada, memberiku canda tawa, memberi semangat. Kalian sahabat terbaikku
10. Teman-temanku tercinta (Adinda D Larasati, Adelia Kurnia Sari Dewi, Anindhita Marchela Agnes Pusporaras, Cristian Dior dan Adiatma Pradipta) yang selalu ada, memberiku canda tawa, memberi semangat. Kalian sahabat terbaikku
11. Teman-teman KKN dan semua Mahasiswa Fakultas Hukum angkatan 2008 Universitas Brawijaya;
12. Kuda besi “my revo AG 4114 PD” yang selalu setia mengantarkanku selama 4th ini;
13. Pihak-pihak lain yang turut membantu selesainya skripsi ini, yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Demikian dari penulis, semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan berguna bagi penulis sendiri, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang serta para pembaca pada umumnya, selanjutnya penulis akhiri kata pengantar ini dengan mengucapkan syukur sebesar-besarnya kehadiran Tuhan Yang Maha Esa.

Malang, 10 Mei 2012

Penulis,

Anggun Dwi Ramadhani

DAFTAR ISI

Lembar Persetujuan.....	i
Lembar Pengesahan.....	ii
Kata Pengantar.....	iii
Daftar Isi.....	v
Daftar Tabel, Gambar dan Bagan.....	ix
Daftar Lampiran.....	x
Abstraksi.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	7
D. Sistematika Penulisan.....	8
BAB II KAJIAN PUSTAKA	
A. Kajian Umum Tentang Pengertian Pajak.....	11
B. Kajian Umum Tentang PBB Pedesaan dan Perkotaan.....	19
1. Pengertian PBB	19
2. Maksud dan tujuan PBB.....	21
3. Pengaturan PBB di dalam UU no 28 Tahun 2009.....	22
4. Persamaan dan Perbedaan pengenaan PBB P2 Berdasarkan UU PDRD dengan UU PBB.....	23
5. Cara menghitung dan menetapkan PBB P2.....	26



6. Penentuan NJOP..... 27

BAB III METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan..... 28
B. Lokasi Penelitian..... 28
C. Jenis dan sumber data..... 29
D. Teknik pengumpulan data..... 30
E. Populasi, sampel dan responden..... 31
F. Metode Analisis data..... 32
G. Definisi operasional..... 32

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian..... 34
1. Keadaan Geografis Kota Malang..... 34
2. Hidrologi..... 35
3. Geologi dan Morfologi..... 36
4. Topografi..... 36
5. Klimatologi..... 37
B. Gambaran Umum KPP Pratama Malang Utara..... 37
1. Wilayah Kerja KPP Malang Utara..... 40
2. Struktur Organisasi..... 42



3. Cakupan Wilayah PBB..... 45

C. Penerapan Penentuan NJOP PBB oleh KPP Malang Utara,

sudah sesuai dengan aspek keadilan 47

1. Zona Nilai Tanah (ZNT)..... 51

2. Membuat Batas Imajiner ZNT..... 51

3. Analisis Data penentuan NIR(Nilai Indikasi Rata-rata) 52

4. Dasar Perhitungan PBB..... 57

5. Menghitung PBB berdasarkan UU No 28 Tahun 2009 58

6. Rumus penghitungan PBB..... 59

7. Aspek keadilan dari penerapan NJOP PBB Kantor
Pelayanan Pajak Malang Utara..... 60

D.Hambatan yang dihadapi Kantor Pelayanan Pajak

Malang Utara dalam Penerapan NJOP PBB P2..... 61

E.Upaya dalam menghadapi Hambatan tersebut..... 63

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan..... 65

B. Saran..... 66

DAFTAR PUSTAKA..... 68

LAMPIRAN-LAMPIRAN



DAFTAR TABEL

Tabel 1.	Wilayah Kerja Kecamatan Blimbing.....	40
Tabel 2.	Wilayah Kerja Kecamatan Lowokwaru.....	41

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.	Struktur Organisasi KPP Malang Utara.....	46
-----------	---	----

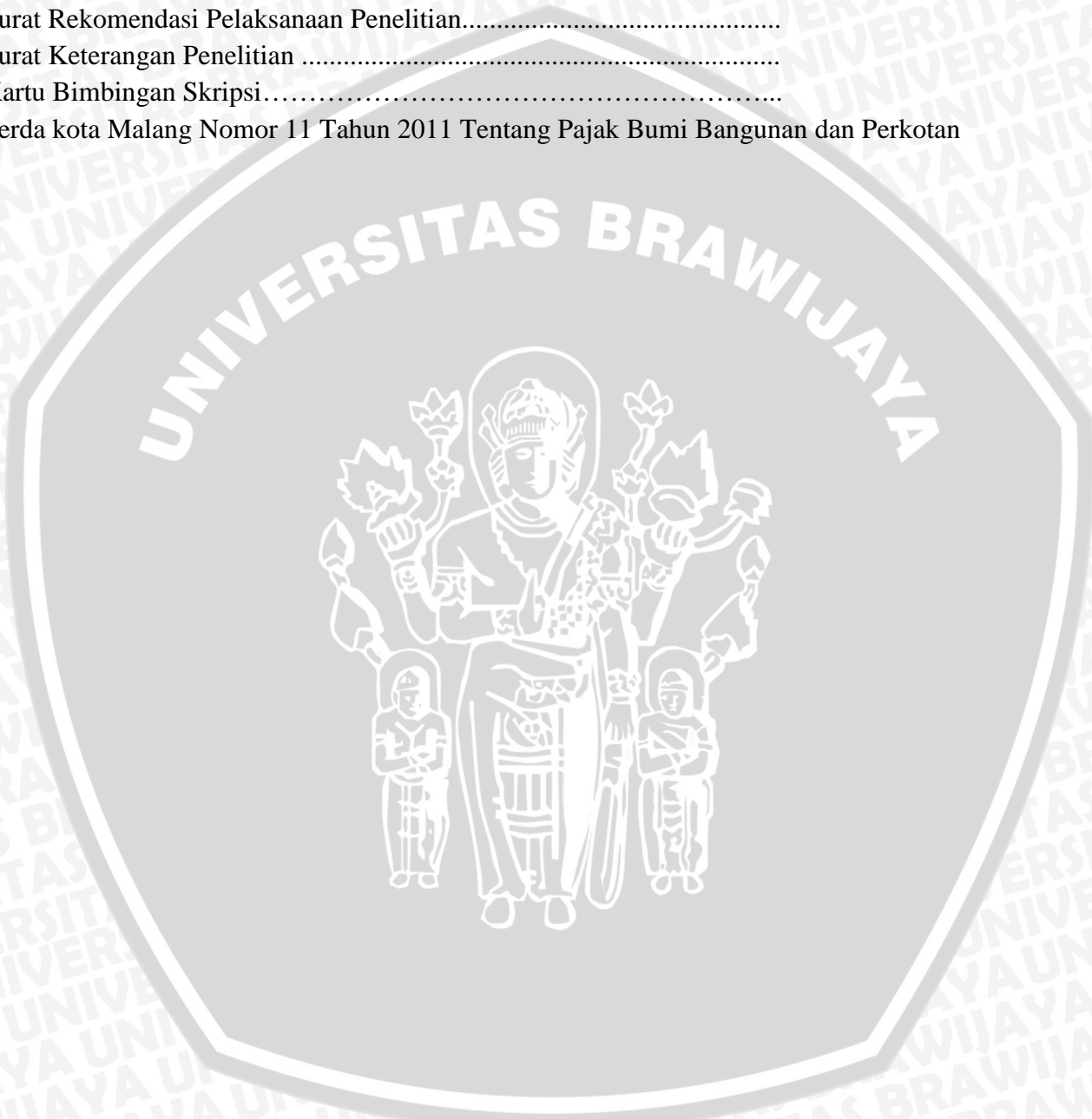
DAFTAR BAGAN

Bagan 1.	Analisis Penentuan Nilai Bumi Per M ²	53
Bagan 2.	Analisi Penentuan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR).....	54
Bagan 3.	Analisi penentuan NIR dari NIR zona lain.....	55
Bagan 4.	Rekapitulasi Zona Nilai Tanah.....	56



DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Penetapan Pembimbing Skripsi.....
2. Surat Pernyataan Keaslian Skripsi.....
3. Surat Rekomendasi Pelaksanaan Penelitian.....
4. Surat Keterangan Penelitian
5. Kartu Bimbingan Skripsi.....
6. Perda kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi Bangunan dan Perkotan



ABSTRAKSI

ANGGUN DWI RAMADHANI, *Hukum Administrasi Negara, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Mei 2012, Upaya Kantor Pelayanan Pajak Pratama Malang Utara Dalam Penerapan Aspek Keadilan Pada NJOP PBB Pedesaan dan Perkotaan Berdasarkan UU NO 28 Tahun 2009.* Agus Yulianto S.H M.H , Tunggul Anshori S.N,S.H M,H

Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan merupakan jenis pajak Pusat yang dilimpahkan kepada Pemerintah Daerah Kabupaten dan Kota yang selanjutnya disebut pajak Daerah sebagaimana diatur dalam UU No 28 Tahun 2009 tentang PDRD yang berlaku tanggal 1 Januari 2010. Dari latar belakang tersebut permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah bagaimana penerapan NJOP PBB Pedesaan dan Perkotaan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Malang Utara dalam aspek keadilan dan apa hambatan dalam pelaksanaan pelaksanaannya tersebut dan apa upaya yang dilakukan.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis dan analisa data dengan menggunakan deskriptif analisis. Lokasi penelitiannya di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Malang Utara dengan alasan bahwa kantor Pelayanan pajak adalah lembaga yang diberi wewenang oleh negara dalam pembayaran pajak. Jenis dan sumber data dalam penelitian ini adalah jenis data primer yang digali langsung dari sumber dan lokasi penelitian di KPP Malang Utara dan jenis data sekunder Studi kepustakaan yang diperoleh dari dokumentasi di lokasi penelitian, perpustakaan serta hasil penelusuran di internet. Teknik pengumpulan data yang diperoleh dalam penelitian ini adalah dengan cara wawancara dengan Kantor Pelayanan Pajak Malang Utara yang terkait dengan permasalahan yang peneliti akan teliti. Populasi yang diambil di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Malang Utara dan penulis menarik sampel yaitu upaya Kantor Pelayann pajak dalam penetapan njop pbb pedesaan dan perkotaan. Teknik analisis data yang digunakan adalah teknik deskriptif analisis yaitu dengan cara menggambarkan keadaan-keadaan dari obyek yang diteliti di lapangan kemudian diambil kesimpulan dan kejelasan yang merupakan hasil analisis berdasarkan kenyataan dari permasalahan yang diteliti.

Hambatan yang dihadapi Kantor Pelayanan Pajak Malang Utara antara lain banyaknya wajib pajak yang tidak mampu membayar pajak dikarenakan tidak mempunyai penghasilan, Upaya yang dilakukan jika tidak sesuai dengan kondisi di lapangan baik NJOP bangunan dan tanah maka bias dilakukan pengajuan keberatan atas hal tersebut.

Kesimpulan dari penulis adalah Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan merupakan jenis Pajak Pusat yang dilimpahkan kepada Pemerintah Daerah Kabupaten dan Kota yang memberikan pemasukan bagi daerah untuk menambah kas keuangan daerah maupun kas negara sendiri, pajak dapat juga digunakan untuk pembangunan daerah disegala bidang, baik dibidang kesehatan, pendidikan, maupun dalam penyelenggaraan kerja pemerintah daerah. Upaya yang dilakukan oleh kantor pajak pratama malang utara dalam menyikapi kebijakan baru ini adalah dengan segera membenahi dan melengkapi segala kekurangan yang ada, karena segala hambatan dianggap sebagai tantangan dan segala kekurangan menjadi peluang.

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya

Nama : Anggun Dwi Ramadhani

Nim : 0810113017

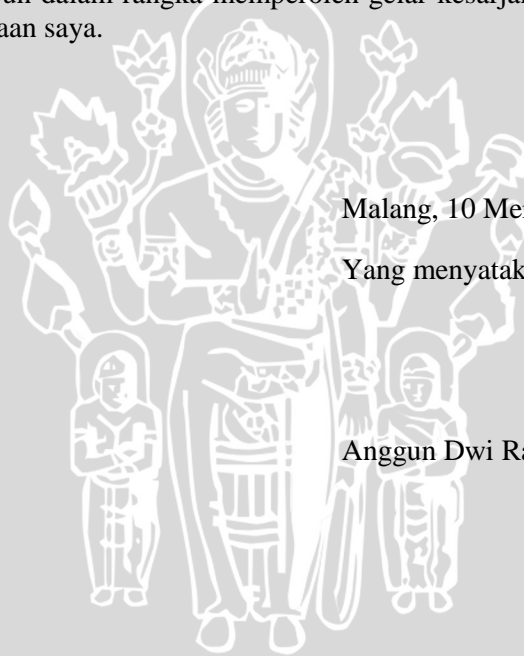
Menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini adalah asli karya penulis, tidak ada karya/data orang lain yang telah dipublikasikan, juga bukan karya orang lain dalam rangka mendapatkan gelar keserjanaan di perguruan tinggi, selain yang diacu dalam kutipan dan atau daftar pustaka.

Demikian surat pernyataan ini saya buat, jika dikemudian hari terbukti karya ini merupakan karya orang lain baik yang dipublikasikan maupun dalam rangka memperoleh gelar keserjanaan di perguruan tinggi, saya sanggup dicabut gelar keserjanaan saya.

Malang, 10 Mei 2012

Yang menyatakan

Anggun Dwi Ramadhani



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Indonesia merupakan negara hukum yang bertujuan untuk mewujudkan keadilan, kemanfaatan, atau kepastian hukum, bukan hanya dalam bentuk kaidah yang tertulis, tetapi juga tercermin dalam pelaksanaannya bagi seluruh bangsa Indonesia. Negara juga mempunyai kewajiban yang paling utama yaitu melindungi rakyat dengan segala kepentingannya dan menyediakan sarana serta fasilitas yang diperlukan untuk mempelancar pelaksanaan pemerintahan dan memberikan pelayanan kepada rakyat, mempertahankan hukum, memelihara ketertiban dan keamanan negara. Untuk dapat melaksanakan kewajiban-kewajiban tersebut negara membutuhkan berbagai sumber penghasilan seperti penghasilan perusahaan-perusahaan yang didirikan oleh pemerintah pusat dan pemerintah daerah, penghasilan dari barang-barang milik negara, penghasilan dari denda dan sitaan barang karena suatu pelanggaran, hibah dan sumbangan dari negara lain atau organisasi internasional maupun penghasilan dari hak-hak waris dan penerimaan dari berbagai macam pajak, retribusi, bea cukai serta bentuk-bentuk pungutan lainnya. Dari sumber-sumber penerimaan negara tersebut, pajak merupakan sumber yang menunjukkan bahwa penerimaan pajak terus mengalami peningkatan.

Pajak merupakan salah satu sumber yang cukup penting bagi penerimaan negara guna pembiayaan pembangunan dan sebagai sumber prioritas pendanaan pembangunan di berbagai bidang. Dengan pajak nasional sistem pajak yang berlaku saat ini akan disederhanakan, dimana penyederhanaannya tersebut mencakup jenis pajak, tarif pajak dan cara pembayaran pajak.

Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan merupakan jenis Pajak Pusat yang dilimpahkan kepada Pemerintah Daerah Kabupaten dan Kota yang selanjutnya disebut Pajak Daerah sebagaimana diatur dalam UU No.28 Tahun 2009 tentang Pendapatan Daerah dan Retribusi Daerah yang berlaku sejak tanggal 1 Januari 2010. Pelaksanaan pelimpahan PBB Perdesaan dan Perkotaan menjadi Pajak Daerah tersebut dilakukan secara bertahap, yang diatur oleh Menteri Keuangan bersama-sama dengan Menteri Dalam Negeri dalam jangka waktu paling lama 4(empat) tahun sejak diberlakukannya UU Pendapatan Daerah dan Retribusi Daerah atau sejak tanggal 1 Januari 2010 sampai waktu paling lama tanggal 31 Desember 2013, artinya pada tanggal 1 Januari 2014 Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan sudah diterapkan secara menyeluruh di seluruh Pemerintah Daerah Kabupaten dan Kota di Indonesia.

Beberapa hal pokok mengenai Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan menjadi Pajak Daerah sebagaimana diatur dalam pasal 77 sampai dengan pasal 84 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Ristribusi Daerah yang terdapat perbedaan atau persamaannya jika dibandingkan dengan Pajak Bumi dan Bangunan yang diatur dalam Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 yang diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan ada beberapa hal yang perlu dicermati. PBB Sektor Perdesaan dan Perkotaan sebagai Pajak Daerah berlaku sejak 1 Januari 2010. Namun demikian, dalam aturan peralihan dinyatakan bahwa peraturan PBB Sektor Perdesaan dan Perkotaan sesuai UU PBB masih tetap berlaku sampai dengan 31 Desember 2013, sepanjang belum ada Peraturan Daerah tentang PBB Sektor Perdesaan dan Perkotaan.

Dibandingkan dengan UU Pendapatan Daerah dan Retribusi Daerah lama, maka terdapat penambahan 3 (tiga) jenis pajak Kabupaten/ kota yang baru, yaitu PBB Pedesaan dan Perkotaan,

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dan Pajak Sarang Burung Walet. Jenis pajak yang selama ini dipungut oleh pusat, yaitu PBB Pedesaan dan Perkotaan dan BPHTB, sedangkan Pajak Sarang Burung Walet dapat dipungut oleh beberapa daerah apabila memiliki potensi pajak yang memadai, 3 jenis pajak Kabupaten/Kota yang baru :

1. PBB Perdesaan dan Perkotaan

Selama ini PBB merupakan pajak pusat, namun hampir seluruh penerimaannya diserahkan kepada daerah. Untuk meningkatkan akuntabilitas pengelolaan keuangan daerah, khusus PBB sektor pedesaan dan perkotaan dialihkan menjadi pajak daerah. Sedangkan PBB sektor perkebunan, perhutanan, dan pertambangan masih merupakan pajak pusat. Dengan dijadikannya PBB Perdesaan dan Perkotaan menjadi pajak daerah, maka penerimaan jenis pajak ini akan diperhitungkan sebagai pendapatan asli daerah (PAD).

2. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Selama ini BPHTB merupakan pajak pusat, namun seluruh hasilnya diserahkan kepada daerah. Untuk meningkatkan akuntabilitas pengelolaan keuangan daerah, BPHTB dialihkan menjadi pajak daerah. Penetapan BPHTB sebagai pajak daerah akan meningkatkan PAD.

3. Pajak Sarang Burung Walet

Pajak Sarang Burung Walet merupakan jenis pajak daerah baru, yang dapat dipungut oleh daerah untuk memperoleh manfaat ekonomis dari keberadaan dan perkembangan sarang burung walet di wilayahnya. Bagi daerah yang memiliki potensi sarang burung walet yang besar akan dapat meningkatkan PAD.

Dalam masa transisi tahapan pelimpahan tersebut, ketentuan tentang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan yang telah diatur dalam Undang-undang 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 termasuk peraturan pelaksanaannya masih tetap berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2013, sepanjang dalam kurun waktu tersebut belum ada Peraturan Daerah yang mengatur tentang hal tersebut. Sejak berlakunya UU Pendapatan Daerah dan Retribusi Daerah pada tanggal 1 Januari 2010 ada daerah yang sudah menerapkan PBB sektor Perdesaan dan Perkotaan tersebut sebagai Pajak Daerah, yaitu Kota Malang. Walaupun ada permasalahan-permasalahan yang muncul, namun pendapatan asli daerah untuk Malang yang berasal dari PBB P2 sudah 100%(seratus persen) menjadi milik Pemerintah Daerah Malang, dan tentunya hal itu bisa menjadi contoh atau pilot project bagi daerah-daerah lain dalam memungut PBB P2.

Pemerintah daerah dengan adanya otonomi dituntut untuk mempunyai kemampuan mengurus rumah tangganya sendiri baik dalam membuat rencana pembangunan, pelaksanaan maupun anggaran biaya dan tenaga pelaksanaan. Pemungutan pajak dapat dilakukan dengan memperluas basis penerimaan, meningkatkan pengawasan, meningkatkan efisiensi administrasi dan menekan biaya pemungutan dan meningkatkan kapasitas penerimaan.

Eksistensi PBB tidak hanya penting sebagai sumber penerimaan daerah, tetapi juga strategis dan signifikan pengaruhnya terhadap berbagai aspek kegiatan dan kehidupan masyarakat. Seperti diketahui hampir semua kegiatan manusia berlangsung di atas bumi dan terkait dengan persoalan bumi dan bangunan. Oleh karena itu, segala sesuatu yang berkenaan dengannya sangat sensitive bagi masyarakat. Dan sampai saat ini pengelolaan PBB di Indonesia masih menggunakan sistem terpusat karena berbagai pertimbangan yang telah memenuhi tujuan pokok dari perpajakan. Dan sampai sejauh ini pula bentuk pengelolaan adalah terpusat dalam pengertian bahwa peraturan

perundangannya ditetapkan oleh Pemerintah Pusat, administrasi dikelola pada level nasional walaupun Pemerintah Daerah dalam beberapa hal terlibat. Apalagi saat ini dengan dikeluarkan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) dimana salah satu jenis pajak pusat yang kewenangan pemungutannya dilimpahkan kepada pemerintah daerah kabupaten dan kota adalah Pajak Bumi dan Bangunan sector Perdesaan dan Perkotaan. Namun untuk saat ini, pelaksanaan PBB masih mengacu pada aturan yang ditetapkan oleh pusat, ini dikarenakan pada saat ini daerah masih melakukan pengalihan. Oleh karenanya pengalihan PBB Perdesaan dan Perkotaan menjadi pajak daerah tidak dilakukan secara serentak seluruh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota, tetapi tahapan pengalihannya diatur lebih lanjut oleh Menteri Dalam Negeri bersama-sama Menteri Keuangan hal ini dilakukan supaya proses pengalihan tersebut benar-benar dipersiapkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota, baik dari sisi peraturan pelaksanaan yang menjadi payung hukum, perangkat lunak dan keras, dan sumber daya manusia yang akan mengelolanya, sehingga pengalihan pajak pusat menjadi pajak daerah tersebut tidak menimbulkan permasalahan baru yang membebani masyarakat wajib pajak dan Pemerintah Daerah.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas penulis mengambil sebuah judul: **“Upaya Kantor Pelayanan Pajak Kota Pratama Malang Utara dalam Penerapan Aspek Keadilan Pada Penetapan NJOP PBB Pedesaan dan Perkotaan Berdasarkan UU No 28 tahun 2009”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana upaya penerapan penentuan NJOP PBB pedesaan dan perkotaan oleh kantor pelayanan pajak pratama malang utara, sudah sesuaikah dengan aspek-aspek keadilan?
2. Apa hambatan yang dihadapi kantor pelayanan pajak pratama malang utara dalam upaya penerapan NJOP PBB Pedesaan dan Perkotaan dan Bagaimana upaya dalam menghadapi hambatan tersebut?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diungkapkan sebelumnya maka tujuan penelitian ini adalah :

- a. Untuk menganalisis pemungutan pajak njop pbb perdsaan dan perkotaan yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Malang Utara telah mencerminkan sistem keadilan bagi seluruh wajib pajak Pajak Bumi dan Bangunan.
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis faktor-faktor yang menjadi penghambat dan upaya dalam menyelesaikan aspek keadilan pada penetapan NJOP Perdesaan dan Perkotaan bagi pemerintah maupun wajib pajak Pajak Bumi dan Bangunan dalam mewujudkan keadilan sistem perpajakan.

2. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan berguna bagi :

- a. Manfaat teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan dan pengembangan ilmu hukum pada khususnya ilmu Hukum Administrasi Negara, yakni tentang penerapan aspek-aspek keadilan pada penentuan NJOP PBB Pedesaan dan Perkotaan.

b. Manfaat praktis

1. Bagi Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kota Malang

Diharapkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis dapat memberikan masukan bagi Kantor Pelayanan Pajak Pratama Malang Utara dalam memberikan penilaian penerapan aspek-aspek keadilan penentuan NJOP PBB Pedesaan dan Perkotaan.

2. Bagi Wajib Pajak

Diharapkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis ini dapat memberikan manfaat ataupun menambah wawasan bagi Wajib Pajak dalam mencapai keadilan dalam perpajakan.

3. Bagi Masyarakat

Diharapkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis dapat dijadikan sebagai sumber informasi atau bahan referensi yang dapat dijadikan sebagai dasar dan pertimbangan penelitian berikutnya dengan obyek penelitian yang sama.

D. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan memberikan gambaran yang jelas dan terarah mengenai penyusunan skripsi. Berikut dikemukakan sistematika dan alur pembahasan yang terbagi dalam :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang, perumusan masalah, tujuan yang dilakukannya penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II: KAJIAN PUSTAKA

Pada bab ini penulis berusaha menguraikan berbagai konsep yang berkaitan dengan apa yang menjadi permasalahan dalam penulisan hukum ini. Sumber penulisan bab ini adalah berbagai bahan pustaka yang mengacu pada pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan hukum ini.

BAB III: METODE PENELITIAN

Dalam bab ini diuraikan tentang metode pendekatan lokasi penelitian, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data, populasi dan sampel, teknik analisis data, serta definisi operasional.

BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini dituliskan laporan rinci pelaksanaan kegiatan dalam mencapai hasil berikut hasil-hasil kajiannya. Data yang diperoleh diolah sesuai fakta-fakta empirik dalam upaya pengambilan kesimpulan.

BAB V: PENUTUP

Dalam bab ini berisi kesimpulan dari semua pembahasan tentang permasalahan yang telah dikemukakan oleh penulis dalam bab sebelumnya dan berisi saran yang diharapkan dapat menjadi masukan yang berguna dan bermanfaat bagi semua pihak.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Kajian Umum Pengertian Pajak

1. Pengertian Pajak menurut¹ :

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

- 1) Pajak adalah iuran rakyat kepada khas negara (peralihan kekayaan dari sektor swasta ke kantor pemerintah) dengan tidak mendapat jasa timbal (tegen prestise) yang langsung dapat di tunjuk dan digunakan untuk membiayai pengeluaran umum.
- 2) Pajak adalah peralihan kekayaan dari rakyat kepada khas negara untuk membiayai pengeluaran rutin dan surplusnya digunakan untuk membiayai public investment.

b. Dr. Soeparman Soemohamijaya

Pajak adalah iuran wajib pajak berupa uang atau barang yang dipungut oleh penguasa berdasarkan norma-norma hukum guna menutup biaya produksi barang-barang dan jasa kolektif mencapai kesejahteraan umum.

c. Prof. Dr. Djajadiningrat

Pajak sebagai suatu kewajiban untuk menyerahkan sebagian kekayaan negara karena suatu keadaan, kejadian, dan perbuatan yang memberikan kedudukan tertentu

d. Dr. Muhammad Djafar Saidi, S.H., M.H.

Pajak adalah pemungutan oleh pejabat pajak kepada wajib pajak tanpa prestasi secara langsung dan bersifat mer 11 sehingga penagihannya dipaksakan.

e. Santoso Brotodiharjo²

¹ Bambang Sungojono, metodologi penelitian Hukum, Raja Grafindo Persada, Jakarta 1996, hlm 119.

Hukum Pajak juga disebut hukum Fiskal adalah keseluruhan peraturan yang meliputi wewenang pemerintah untuk mengambil kekayaan seseorang dan menyerahkannya kembali kepada masyarakat melalui kas negara sehingga ia merupakan bagian dari hukum publik, yang mengatur hubungan-hubungan hukum antara negara dan orang-orang atau badan-badan (hukum) yang berkewajiban membayar pajak (selanjutnya disebut sebagai wajib pajak).

f. Bohari

Hukum pajak adalah suatu kumpulan peraturan yang mengatur hubungan antara pemerintah sebagai pemungut pajak dan rakyat sebagai pembayar pajak. Dengan kata lain, hukum pajak menerangkan :

1. Siapa-siapa wajib pajak (subyek pajak),
2. Obyek-obyek apa yang dikenakan pajak (obyek pajak),
3. Kewajiban wajib pajak terhadap pemerintah,
4. Timbulnya dan hapusnya utang pajak,
5. Cara penagihan pajak, dan
6. Cara mengajukan keberatan dan banding pada peradilan pajak

g. Erly Suandy

Hukum pajak merupakan bagian dari hukum publik, yang mengatur hubungan antara penguasa sebagai pemungut pajak dengan rakyat sebagai pembayar pajak (wajib pajak).

2. Pengertian Pajak menurut Undang-Undang :

a. Undang-Undang Perpajakan Nasional

² Tunggal Anshari SN, Pengantar Hukum Pajak, Bayumedia Publishing, Malang 2008, hlm 47

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

b. Wajib Pajak

Wajib pajak adalah orang pribadi atau badan yang menurut ketentuan perundang-undangan perpajakan ditentukan untuk melakukan kewajiban perpajakan, termasuk pemungut pajak atau pemotong pajak tertentu.

c. Badan

Badan adalah sekumpulan orang dan atau modal yang merupakan kesatuan baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik negara atau daerah dengan nama dan dalam bentuk apa pun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, perkutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi masa, organisasi sosial politik, atau organisasi yang sejenis lembaga, bentuk usaha tetap, dan bentuk usaha lainnya.

d. Pengusaha

Pengusaha adalah orang pribadi atau badan dalam bentuk apa pun yang dalam kegiatan usaha atau pekerjaannya menghasilkan barang, mengimport barang, mengekspor barang, melakukan usaha perdagangan, memanfaatkan barang tidak berwujud dari luar daerah pabean, melakukan usaha jasa atau memanfaatkan jasa dari luar daerah pabean.

e. Pajak yang terutang

Pajak yang terutang adalah pajak yang harus dibayar pada suatu saat, dalam masa pajak, dalam Tahun Pajak atau dalam Bagian Tahun Pajak menurut ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.

f. Surat Pemberitahuan

Surat pemberitahuan adalah surat oleh Wajib Pajak digunakan untuk melaporkan perhitungan dan atau pembayaran pajak, obyek pajak dan atau harta dan kewajiban, menurut ketentuan perundang-undangan perpajakan.

3. Fungsi Pajak³

Sebagaimana ada dalam kajian hukum pajak, pajak mempunyai fungsi-fungsi sebagai upaya pengendalian kehidupan masyarakat agar sesuai dengan ketetapan peraturan yang telah ditentukan oleh pemerintah. Adapun fungsi pajak yang diberlakukan ; yaitu :

a. Fungsi anggaran (fungsi budgeter)

Fungsi anggaran merupakan sebagai alat untuk menarik dana dari masyarakat untuk dimasukkan ke dalam kas negara dengan cara memasukkan uang ke kas negara sebanyak-banyaknya untuk keperluan belanja negara.

b. Fungsi mengatur (regulerend)

Fungsi mengatur sebagai alat penggerak masyarakat dalam sarana perekonomian untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat dengan cara menggunakan pajak untuk mendorong dan mengendalikan kegiatan masyarakat agar sejalan dengan rencana dan keinginan pemerintah.

c. Fungsi sosial

³ Tunggal Anshari SN, Pengantar Hukum Pajak, Bayumedia Publishing, Malang 2008, hlm 12

Fungsi sosial dimaksudkan agar hak milik perseorangan yang diakui dan pemanfaatannya tidak boleh bertentangan dengan kepentingan masyarakat dengan menyesuaikan besarnya pemungutan pajak dengan kekuatan seseorang untuk dapat mencapai kebutuhan setinggi-tingginya setelah dikurangi kebutuhan primer.

4. Penggolongan pajak ⁴

Menurut Administrasi Perpajakan

Menurut Administrasi Perpajakan dapat di golongkan menjadi dua, yakni pajak langsung dan pajak tidak langsung. Kedua pajak tersebut di lihat dari segi yuridis dan segi ekonomis.

a. Pajak Langsung

1) Dari segi yuridis

Suatu pajak yang diungut secara periodik (setiap tahun atau setiap masa), yaitu secara berulang-ulang berdasarkan suatu penetapan dan berkohir. Misalnya pajak penghasilan(PPh).

2) Dari segi ekonomis

Suatu pajak dimana beban pajaknya tidak boleh di limpahkan kepada pihak lain.

b. Pajak Tidak Langsung

1) Dari segi yuridis

⁴ Tunggal Anshari SN, Pengantar Hukum Pajak, Bayumedia Publishing, Malang 2008, hlm 18

Suatu pajak yang dipungut secara isidental, yaitu pada saat adanya tatbestand (berupa suatu keadaan, perbuatan, dan peristiwa yang mengakibatkan uang pajak timbul) dan tidak menggunakan kohir.

Misalnya bea materai, penambahan nilai atas barang dan jasa.

2) Dari segi ekonomis

Suatu pajak dimana pihak wajib pajak dapat mengalihkan beban pajaknya kepada pihak lain, artinya antara mereka yang menjadi wajib pajak dengan yang benar-benar memikul beban pajak itu merupakan pihak yang berbeda.

5. Sistem Pemungutan Pajak⁵

Adapun macam-macam sistem pemungutan pajak, yaitu :

a. Menurut Waktu Pemungutan

Menurut waktu pemungutannya, pajak dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

1) Pertama, voorheffing yaitu pemungutan pajak yang dilakukan pada awal tahun pajak;

2) Kedua, naheffing yaitu pemungutan pajak yang dilakukan pada akhir tahun pajak.

b. Menurut Dasar Penetapan Pajak

Menurut dasar penetapan pajak, dikenal tiga sistem, yaitu :

1) Sistem Fiktif (Anggapan)

Pemungutan pajak didasarkan pada suatu fiksi hukum atau anggapan tertentu, karena itu dalam sistem ini memakai cara pemungutan pajak vooehffing. Dasar

⁵ Tunggal Anshari SN, Pengantar Hukum Pajak, Bayumedia Publishing, Malang 2008, hlm 53

yang digunakan adalah keadaan yang mendekati sebenarnya, yaitu dengan memakai cara menganggap bahwa penghasilan yang diterima seorang wajib pajak sama besarnya untuk setiap tahun pajak.

2) Sistem Riil (Nyata)

Pemungutan pajak didasarkan atas keadaan atau penghasilan yang nyata, yaitu penghasilan yang diterima atau di peroleh sebenarnya dalam tahun pajak yang bersangkutan.

6. Perlawanan Pajak⁶

Adapun jenis perlawanan pajak dapat di golongkan menjadi dua, yaitu :

a. Perlawanan pasif terhadap pajak terjadi jika menghambat dan mempersulit pungutan pajak yang disebabkan oleh :

- 1) Struktur ekonomi suatu negara. Bagaimana juga, apabila suatu negara bercorak agraris, maka rakyatnya tidak biasa menggunakan manajemen bisnis sehingga mereka tidak biasa membuat kalkulasi harga, laba yang diperkirakan, dan sebagainya. Sementara itu, pada negara yang bercorak industri rakyatnya biasa memasukkan pajak dalam unsur harga penjualan industri.
- 2) Perkembangan intelektual dan moral masyarakat. Pada umumnya, pendidikan rakyat di negara yang bercorak industri sehingga rakyat di negara yang bercorak agraris pemahaman terhadap hukum dan pajak relatif kurang.
- 3) Teknik pemungutan pajak. Pembayaran pajak sangat di pengaruhi oleh tersediannya uang yang baru didapat (misalnya setelah gaji, setelah panen, dan lain-lain), karena itu pemungutan pajak hendaknya memperhatikan wajib pajak setelah mendapatkan uang.

⁶ Tunggal Anshari SN, Pengantar Hukum Pajak, Bayumedia Publishing, Malang 2008, hlm 76

- b. Perlawanan aktif terhadap pajak, bila perbuatan atau usaha untuk mempersulit pungutan pajak yang secara langsung itu ditujukan kepada fiskus dan bertujuan untuk menghindari pajak. Dengan bentuk-bentuk perlawanan :
 - a. Tax avoidance yaitu usaha untuk meringankan beban pajak dengan tidak melanggar undang-undang. Hal ini dilakukan dengan jalan “Surogat”, yaitu mengurangi atau menekan konsumsi terhadap barang-barang yang dikenakan pajak, artinya tidak melakukan hal-hal yang dikenakan pajak;
 - b. Tax evasion yaitu usaha meringankan beban pajak dengan cara melanggar undang-undang;
 - c. Pengelakan atau penyelundupan pajak yaitu usaha perbuatan atau tindakan sedemikian rupa agar tidak dikenakan pajak ataupun kalau terpaksa harus membayar pajak di tekan sedemikian rupa pada tingkat serendah-rendahnya. Misalnya berusaha memberitahukan penghasilannya secara sembunyi-sembunyi dan tidak jujur;
 - d. Melalaikan pajak yaitu menolak membayar pajak yang telah ditetapkan dan menolak memenuhi formalitas-formalitas yang sudah ditentukan undang-undang. Misalnya acuh tak acuh terhadap pajak.

B. Kajian Umum Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan⁷

1. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi / tanah dan atau bangunan. Keadaan subyek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besarnya pajak.

⁷ <http://kumpulan-artikel-menarik.blogspot.com/2011/05/pengertian-pajak-bumi-dan-bangunan-pbb.html> diakses pada tgl 23 Maret 2012

a. Subyek pajak dari pajak Bumi dan Bangunan adalah :

- 1) Mempunyai suatu hak atas bumi,
- 2) Memperoleh manfaat atas bumi,
- 3) Memiliki, menguasai atas bangunan, dan
- 4) Memperoleh manfaat atas bangunan

Subyek pajak sebagaimana dimaksud diatas yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi wajib pajak menurut Undang-Undang.

Wajib Pajak adalah Subyek Pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak.

b. Obyek PBB adalah “Bumi dan/ atau bangunan”:

- 1) Bumi: Permukaan bumi (tanah dan perairan) dan tubuh bumi yang ada dibawahnya, Contoh: sawah, ladang, kebun, tanah pekarangan, tambang, dll.
- 2) Bangunan: Konstruksi teknik yang ditanamkan atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/ atau perairan di wilayah Republik Indonesia,
Contoh: rumah tempat tinggal, bangunan tempat usaha, gedung anjungan minyak lepas pantai, dll

c. Obyek Pajak PBB yang dikecualikan adalah ;

Digunakan semata –mata untuk melayani kepentingan umum dibidang ibadah, sosial, pendidikan dan kebudayaan nasional yang tidak di maksudkan untuk memperoleh keuntungan, seperti; masjid, rumah sakit, sekolah, panti asuhan, candi, dan lain-lain.

- 1) Digunakan untuk kuburan,
- 2) Digunakan sebagai tempat penyimpanan peninggalan purbakala.

- 3) Merupakan hutan lindung, suaka alam, hutan wisata, taman nasional, dan lain-lain.
- 4) Dimiliki oleh Perwakilan Diplomatik berdasarkan asas timbal balik dan Organisasi Internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

2. Maksud dan Tujuan Pajak Bumi dan Bangunan⁸

a. Yang dijadikan alasan untuk dipungut PBB adalah :

- 1) Dasar falsafah yang digunakan dalam berbagai undang-undang yang berasal dari zaman kolonial adalah tidak sesuai dengan pancasila
- 2) Berbagai undang-undang mengenakan pajak atas harta tak gerak sehingga membingungkan masyarakat
- 3) Undang-undang yang berasal dari zaman kolonial belanda sukar dimengerti oleh rakyat
- 4) Undang-undang yang berasal dari zaman penjajahan masih tertulis dalam Bahasa Belanda dan perubahan tertulis dalam Bahasa Indonesia, sedangkan terjemahannya resmi tidak ada
- 5) Undang-undang zaman kolonial tidak lagi sesuai dengan aspirasi dan kepribadian bangsa indonesia
- 6) Undang-undang yang lama kurang memberikan kepastian hukum.

b. Yang menjadi tujuan PBB adalah :

- 1) Menyederhanakan peraturan perundang-undangan pajak sehingga mudah dimengerti oleh rakyat
- 2) Memberikan dasar hukum yang kuat pada pungutan pajak atas harta tak gerak dan sekaligus menyerasikan pajak atas harta tak gerak di semua daerah

⁸ Rochmat Soemitro & Zainal, Pajak Bumi dan Bangunan hlm 4

- 3) Memberikan kepatian hukum kepada masyarakat, sehingga rakyat tahu sejauh mana hak dan kewajibannya, menghilangkan pajak ganda yang terjadi sebagai akibat berbagai undang-undang pajak yang sifatnya sama
- 4) Memberikan penghasilan kepada daerah yang sangat diperlukan untuk menegakkan otonomi daerah dan untuk pembangunan daerah
- 5) Menambah penghasilan bagi daerah

3. Pengaturan PBB di Dalam UU No. 28 Tahun 2009 Tentang PDRD

Pajak daerah dan retribusi daerah merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang penting guna membiayai pelaksanaan pemerintahan daerah dan dalam rangka meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dan kemandirian daerah, maka perlu dilakukan perluasan obyek pajak daerah dan penetapan tarif pajak. Atas dasar pertimbangan tersebut, maka Pemerintah mengeluarkan UU No 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD)

4. Persamaan dan Perbedaan pengenaan PBB P2 berdasarkan UU PDRD dengan UU PBB⁹

a. Persamaan

Beberapa persamaan mengenai ketentuan pemungutan PBB sebagai Pajak Pusat dan PBB Perdesaan dan Perkotaan sebagai Pajak Daerah, sebagai berikut:

⁹ <http://www.ikpi.or.id/content/pengenaan> pajak-bumi-dan-bangunan-sektor-pedesaan-dan-perkotaan-serta diaskes pada tgl 23 Maret 2012

- 1) Pendaftaran Objek dan Subjek PBB dan penerbitan SPPT PBB
- 2) Pengertian tentang bangunan sebagai objek PBB

Pengertian tentang “Bangunan” dalam UU PBB ada pada pasal penjelasan, tetapi dalam UU PDRD langsung diuraikan dalam klausul ayat dan ditambah jenis bangunan “menara” sebagai pengganti dari jenis “fasilitas lain yang member manfaat”

Objek yang dikecualikan dari pengenaan PBB Secara umum tidak ada perbedaan, tetapi dalam UU PDRD ada penegasan tentang objek yang tidak dikenakan PBB P2 yaitu objek pajak yang digunakan Pemerintah dan Daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan

- 3) Dasar Pengenaan Pajak
- 4) Pengertian tentang NJOP
- 5) Saat, Tahun dan Tempat Terutang Pajak.

b. Perbedaan

Beberapa persamaan mengenai ketentuan pemungutan PBB sebagai Pajak Pusat dan PBB Perdesaan dan Perkotaan sebagai Pajak Daerah, sebagai berikut:

- 1) Sektor yang dikenakan PBB

Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

- 2) Kewenangan menetapkan Nilai Jual Objek Pajak(NJOP) PBB Perdesaan dan Perkotaan

Nilai Jual Objek Pajak sebagai dasar pengenaan PBB Perdesaan dan Perkotaan yang besarnya ditetapkan oleh Kepala Daerah setiap tiga tahun, dan satu tahun untuk objek pajak tertentu sesuai dengan perkembangan wilayahnya.

3) Tarif Pajak PBB Perdesaan dan Perkotaan

Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ditetapkan paling tinggi 0,3%(nol koma tiga persen) yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah(Perda). Penerapan tarif pajak tersebut diatas, dimana terdapat klausul yang menyebutkan “ paling tinggi”, apabila kita cermati mempunyai beberapa makna yang memungkinkan timbul permasalahan di masyarakat, yaitu:

4) Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak PBB Perdesaan dan Perkotaan

- a) Untuk memberi rasa keadilan di masyarakat, ditetapkan Nilai Jual Objek Pajak Tidak kena Pajak(NJOPTKP) yang besarnya paling rendah Rp. 10.000.000(sepuluh juta rupaiah) untuk setiap wajib pajak. Ketentuan tentang NJOPTKP tersebut ditetapkan dengan Peraturan Daerah. Berbeda dengan ketentuan dalam UU PBB NJOPTKP ditetapkan dan disesuaikan oleh Menteri Keuangan tanpa melalui persetujuan DPR.
- b) NJOPTKP untuk Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagaimana dimaksud UU PDRD digunakan untuk pengurang dari Nilai Jual Objek Pajak Bangunan, bukan sebagai pengurang NJOP Total (Tanah dan Bangunan).
- c) NJOPTKP diberikan kepada setiap wajib pajak bukan setiap objek pajak. Apabila wajib pajak orang pribadi atau badan mempunyai hak, memiliki,

menguasai dan/atau memperoleh manfaat dari tanah dan/atau bangunan lebih dari satu objek, maka hanya diberi pengurang satu kali saja.

12 Cara Menghitung dan Menetapkan PBB Perdesaan dan Perkotaan

Pemerintah mengeluarkan UU No 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD) pada tanggal 15 September 2009 yang diundangkan dalam lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130.

Secara yuridis formal PBB Pedesaan dan Perkotaan sudah berubah pengaturannya dari pajak pusat menjadi pajak daerah hanya memang di dalam UU tersebut ditegaskan bahwa yang menjadi pajak daerah hanya PBB sektor pedesaan dan perkotaan.

a. Tarif Pajak

Tarif pajak yang dikenakan atas obyek pajak adalah sebesar 0,5% dan jenis tarif ini disebut sebagai Tarif tunggal yang berlaku terhadap obyek pajak jenis apapun di seluruh wilayah Indonesia.

b. Dasar Pengenaan PBB :

1) Adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru atau nilai objek pajak pengganti.

- 2) Besarnya Nilai Jual Objek Pajak ditetapkan oleh Menteri Keuangan setiap 3 tahun sekali, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun dengan perkembangan daerahnya.
- 3) Dasar perhitungan pajak adalah Nilai Jual Kena Pajak yang ditetapkan serendah-rendahnya 20% dan setinggi-tingginya 100% dari Nilai Jual Kena Pajak.
- 4) Besarnya persentase Nilai jual Kena Pajak ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah dengan memperhatikan kondisi ekonomi nasional.

13 Penentuan NJOP

Nilai jual obyek pajak (NJOP) adalah dasar pengenaan pajak yaitu harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan obyek pajak lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau nilai jual obyek pajak pengganti.

- a. Di dalam penentuan NJOP PBB oleh dirjen pajak Cq Kp PBB ditentukan 3 metode penilaian atau pendekatan penilaian , antara lain :
 - 1) Pendekatan Data Pasar (Market Data Approach)
 - 2) Pendekatan Biaya (Cos Approach)
 - 3) Pendekatan Pendapatan (Income Approach)
- b. Untuk Cara Penilaian menggunakan 2 cara,yakni :
 - 1) Penilaian Massal (Mass Appraisal)
 - 2) Penilaian Individual (Individual Appraisal)

BAB III

METODE PENELITIAN

Dalam suatu penulisan untuk mencapai hasil yang optimal maka diperlukan metode penelitian yang tepat dan sesuai dengan pokok permasalahan. Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

A. Metode Pendekatan

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah jenis penelitian hukum empiris dengan menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis yaitu suatu pendekatan ilmu hukum dan ilmu sosiologis yang dilakukan melalui penelitian lapangan secara langsung terhadap kasus enerapan aspek-aspek keadilan pada penetapan njop pbb pedesaan dan perkotaan berdasarkan UU No 28 Tahun 2009.

B. Lokasi Penelitian

Adapun lokasi penelitian yang dipilih untuk menyusun penelitian ini adalah Kantor Pelayanan Pajak Pratama Malang Utara. Adapun alasan pemilihan lokasi tersebut dengan pertimbangan bahwa kota Malang merupakan salah satu kota yang sedang berkembang sehingga di daerah kota Malang semakin luas wajib pajak, oleh karena itu hal tersebut sangat terkait dengan proses penelitian yang akan ditulis dimana kantor pelayanan pajak adalah lembaga yang diberi wewenang oleh negara untuk dalam pembayaran pajak.

C. Jenis Dan Sumber Data

1. Jenis yang digunakan penulis yaitu :
 - a. Data primer, yaitu yang digali secara langsung dari sumber dan lokasi penelitian yaitu di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Malang Utara.
 - b. Data sekunder, yaitu merupakan data yang diperoleh dari data kepustakaan(buku), perundang-undangan dan dokumentasi bahan bacaan lainnya (surat kabar,majalah,artikel, dan lain-lain). Yang merupakan hasil penelitian dan pengolahan orang lain yang telah tersedia di perpustakaan.
2. Sumber data yang digunakan penulis yaitu :

- a. Sumber Data Primer

Adalah sumber data yang diperoleh secara langsung dari narasumber dan lokasi penelitian yaitu di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kota Malang, yang menjadi pokok bahasan dengan maksud mengadakan pengamatan serta membuat catatan mengenai data-data yang sesuai dengan bahasa yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini.

- b. Sumber Data Sekunder

Adalah sumber data yang diperoleh dari pustaka, hasil penelitian dari masa media, karya ilmiah dari kalangan ahli hukum dan buku literature yang berada di Perpustakaan Universitas Brawijaya Malang, PDIH Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Perpustakaan Kota Malang atau perpustakaan lain yang berhubungan dengan penelitian melalui studi pustaka dengan mengambil data yang diperoleh secara teknis, dan penelusuran situs di internet serta studi pustaka terhadap literature, maupun tulisan bentuk lain yang sesuai dengan permasalahan yang diteliti.

D. Teknik Pengumpulan Data

Dalam melakukan penelitian, untuk melakukan data sebagai bahan penulisan, penulis menggunakan teknik sebagai berikut :

1. Data Primer

Adalah data yang diperoleh langsung dari lokasi penelitian dan pada obyek yang diteliti, sedangkan teknik yang digunakan adalah :

a. Wawancara (interview)

Adalah salah satu teknik pengumpulan data dengan cara melakukan Tanya jawab secara lisan dan langsung antara dua orang atau lebih. Wawancara dilakukan secara langsung dengan pihak yang akan diwawancarai. Wawancara ini dilakukan dengan menggunakan teknik wawancara bebas terpimpin, yakni peneliti terlebih dahulu membuat catatan pokok yang akan ditanyakan, tetapi tidak menutup kemungkinan adanya atau munculnya pertanyaan baru yang disesuaikan dengan situasi ketika wawancara dilakukan, sehingga arah wawancara tidak menyimpang dari pedoman yang ditetapkan sebelumnya.

b. Observasi Lapangan

Yaitu observasi lapangan dengan melakukan pengamatan secara langsung yang selaras dengan judul, tipe, serta tujuan penelitian dan pencatatan secara sistematis terhadap fenomena sosial yang ada di lapangan. Dalam penelitian ini, observasi langsung dilakukan di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Malang.

2. Data Sekunder

Pengumpulan data sekunder dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Studi Kepustakaan

Yaitu pengumpulan data dengan cara membaca dan mempelajari sumber-sumber kepustakaan berupa buku-buku literature, peraturan perundang-undangan serta dokumen-dokumen yang berkaitan dengan penelitian ini.

b. Studi Dokumentasi

Yaitu pengumpulan data dengan cara menyalin dokumen-dokumen serta catatan penting yang ada pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Malang Utara berupa data-data yang langsung berhubungan dengan penelitian ini.

E. Populasi Dan Sampel

Populasi sampel adalah himpunan bagian atau sebagian populasi.¹⁰ Penelitian ini menggunakan teknik purposive sampling yaitu penarikan sample dengan cara mengambil subyek didasarkan pada tujuan tertentu. Penarikan populasi dilakukan terhadap instansi yang berkaitan dengan penulisan skripsi ini yaitu Kantor Pelayanan Pajak Kota Malang karena Kantor Pelayanan Pajak Kota Malang adalah badan yang berwenag dalam melakukan pengawasan dalam pembayaran pajak. Dari populasi yang diambil yaitu Kantor Pelayanan Pajak Kota Malang tersebut penulis menarik sampel yang berkaitan dengan penulisan skripsi ini akan mengkaji bagaimana upaya Kantor Pelayanan Pajak Kota Malang dalam penerapan njop pbb. Dari pengambilan sampel di atas maka penulis akan menarik responden yang diantaranya adalah :

1. Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama Malang Utara
2. Subseksi Pendataan dan Penilai Kantor Pelayanan Pajak Pratama Malang Utara

F. Teknik Analisis Data

¹⁰ Bambang Sunggono, Metodologi Penelitian Hukum, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 119

Teknik analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis, yaitu prosedur pemecahan masalah yang diteliti dengan cara memaparkan data yang telah diperoleh dari pengamatan kepustakaan dan pengamatan lapangan, kemudian dianalisa dengan memberikan kesimpulan. Penelitian deskriptif adalah penellitian yang bertujuan untuk menguraikan tentang permasalahan yang akan diteliti.

G. Definisi Operasional Variabel

1. Pengertian Keadilan

Keadilan pada hakikatnya adalah memperlakukan seseorang atau pihak lain sesuai dengan haknya.

2. Pengertian NJOP¹¹

NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak ada transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis, nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti (pasal 1 ayat 3 UU PBB)

3. Pengertian PBB¹²

Pajak Bumi dan Banguna (PBB) merupakan pajak kebendaan atas bumi dan/atau bangunan yang dikenakan terhadap subyek pajak pbb yaitu orang/pribadi/badan yang secara nyata mempunyai hak dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, memperoleh manfaat atas bangunan.

4. Pengertian PBB Pedesaan dan Perkotaan

PBB sektor pedesaan dan perkotaan merupakan salah satu penerimaan yang cukup potensial dalam rangka pendapatan asli daerah. Hal ini sudah barang tentu

¹¹ Pajak Bumi dan Bangunan.blogspot.com, diakses pada tgl 23 maret 2012

¹² H.Lutfi Effendi, Pokok-Pokok Hukum Pajak, Bayumedi Publishing 2010, Hlm 121

didukung oleh data tanah yang dikeluarkan oleh kantor pertanahan setempat plus data bangunan yang tersedia di masing-masing dinas pekerjaan umum. Jadi yang paling tahu tentang kondisi bumi dan bangunan adalah daerah.

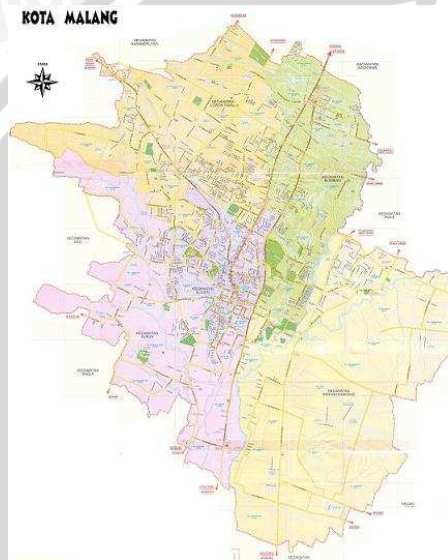


BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1. Keadaan Geografis Kota Malang



Secara umum kota Malang sebagai kota pariwisata, di Jawa Timur karena iklim dan potensi alam yang dimiliki. Dimana kota Malang itu terletak di tengah-tengah wilayah kabupaten Malang yang secara astronomis terletak di posisi 112.06° Bujur Timur, 7.06° - 8.02° Lintang selatan dengan batas wilayah

sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Kec. Singosari dan Kec. Karang plos, Kab Malang ;
Terletak gunung Arjuno
- Sebelah Timur : Kec. Pakis dan Kec. Tumpang, Kab. Malang; dikelilingi oleh gunung Buring san Semeru
- Sebelah Selatan : Kec. Tajinan dan Kec. Pakisaji, Kab. Malang ;
- Sebelah Barat : Kwc. Wagir dan Kec. Dau, Kab. Malang dan di kelilingi oleh gunung Kawi dan Panderman.

Jumlah Kecamatan dan Kelurahan Kota Malang :

- a. Klojen 11
- b. Blimbing 11
- c. Kedungkandang 12
- d. Lowokwaru 12
- e. Sukun 11

Sumber : RTRW Kota Malang 2008-2028

2. Hidrologi

Dalam RTRW Kota Malang tahun 2008-2028, Kota Malang dialiri beberapa buah sungai yang relatif besar yaitu Sungai Brantas dengan anak sungainya yaitu Sungai Metro, Sukun, Bango, dan Amprong. Secara garis besar daerah aliran sungai dibagi dalam tiga bagian besar wilayah tangkapan hujan, yaitu :

- a. Malang Utara, oleh DAS Bango dan Sungai Amprong
- b. Malang Barat, oleh DAS Brantas
- c. Malang selatan, oleh DAS Brantas, Sungai Metro, dan Sungai Sukun.

3. Geologi dan Morfologi

Secara geologi daerahnya disusun oleh batuan hasil kegiatan gunungapi yang terdiri dari tufa, tufa pasiran, breksi gunung api, aglomerat, dan lava. Secara hidrogeologi akumulasi air tanah di Cekungan Malang dijumpai pada lapisan akuifer yang dapat dipisahkan menjadi 3 (tiga) kelompok, yaitu kelompok akuifer

repository.ub.ac

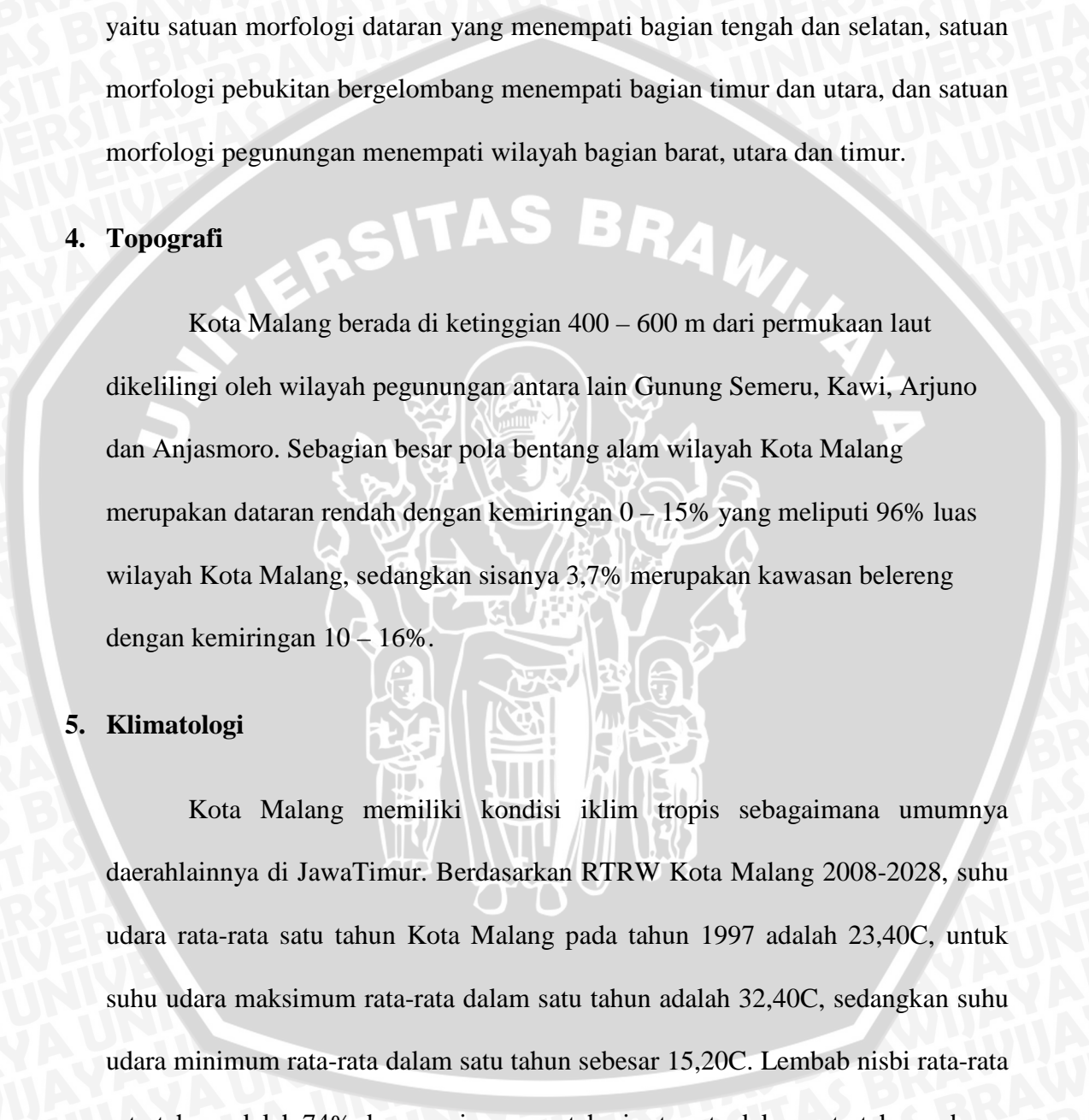
dengan kedalaman kurang dari 40 m, kelompok akuifer dengan kedalaman antara 40 - 100 m, dan kelompok akuifer dengan kedalaman antara 100 m- 150 m. Secara morfologi Kota Malang dikelompokkan menjadi 3 (tiga) satuan morfologi, yaitu satuan morfologi dataran yang menempati bagian tengah dan selatan, satuan morfologi pebukitan bergelombang menempati bagian timur dan utara, dan satuan morfologi pegunungan menempati wilayah bagian barat, utara dan timur.

4. Topografi

Kota Malang berada di ketinggian 400 – 600 m dari permukaan laut dikelilingi oleh wilayah pegunungan antara lain Gunung Semeru, Kawi, Arjuno dan Anjasmoro. Sebagian besar pola bentang alam wilayah Kota Malang merupakan dataran rendah dengan kemiringan 0 – 15% yang meliputi 96% luas wilayah Kota Malang, sedangkan sisanya 3,7% merupakan kawasan belereng dengan kemiringan 10 – 16%.

5. Klimatologi

Kota Malang memiliki kondisi iklim tropis sebagaimana umumnya daerahlainnya di JawaTimur. Berdasarkan RTRW Kota Malang 2008-2028, suhu udara rata-rata satu tahun Kota Malang pada tahun 1997 adalah 23,40C, untuk suhu udara maksimum rata-rata dalam satu tahun adalah 32,40C, sedangkan suhu udara minimum rata-rata dalam satu tahun sebesar 15,20C. Lembab nisbi rata-rata satu tahun adalah 74% dan penyinaran matahari rata-rata dalam satu tahun sebesar 73%. Dari hasil pengamatan stasiun Klimatologi Karangploso curah hujan yang



relative tinggi terjadi pada bulan Januari, Februari, Maret, April dan Desember, sedangkan pada bulan Juni, Agustus dan November curah hujan relative rendah.

B. Gambaran Umum Kantor Pelayanan Pajak Pratama Malang Utara¹³

Kantor Pelayanan Pajak Pratama Utara secara resmi didirikan berdasarkan keputusan menteri keuangan No. 55/PMK.01/2007 tanggal 31 Mei 27 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jendral Pajak. KPP Malang Utara terletak di Jl. Jaksa Agung Suprabto No. 29-31 Kelurahan Samaan Kecamatan Klojen Kota Malang yang sebelumnya adalah Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Malang.

Kantor Pelayanan Pajak Pratama Malang Utara mulai beroperasi sejak tanggal 4 Desember 2007. Sejak beroperasinya sampai tahun 2009 Kantor Pelayanan Pajak Pratama Malang Utara telah mengadministrasikan 41.696 Wajib Pajak yang terdaftar dan melaksanakan kewajiban perpajakan PPh, PPN maupun PBB di wilayah Kecamatan Blimbing dan Lowokwaru Kotamadya Malang.

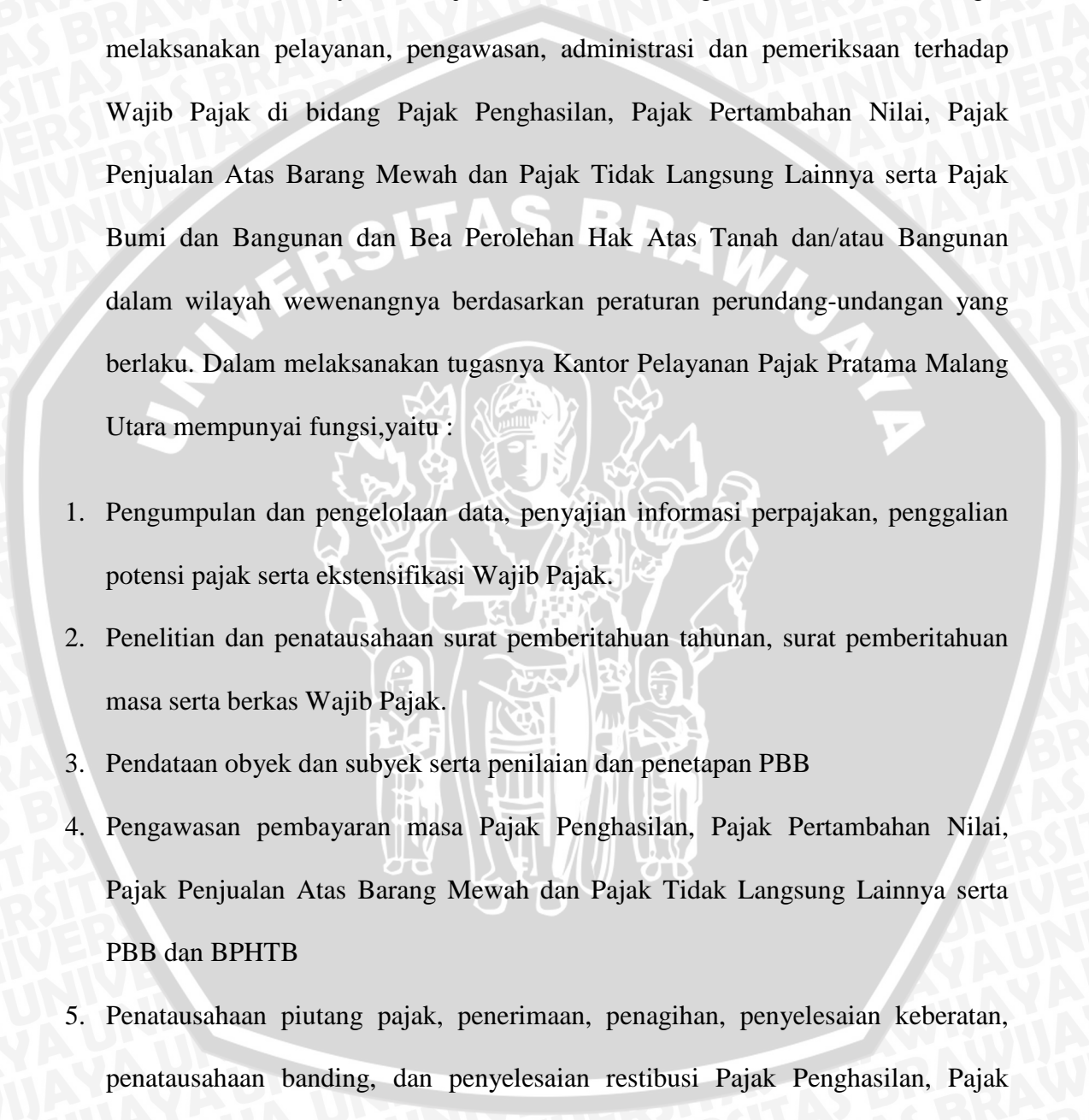
Kantor Pelayanan Pajak Pratama Malang Utara mempunyai Visi “Menjadi institusi pemerintah yang menyelenggarakan system administrasi perpajakan yang efektif, efisien dan dipercaya masyarakat dengan integritas dan profesionalisme yang tinggi”. Sedangkan Misinya adalah “Menghimpun penerimaan pajak negara berdasarkan undang-undang perpajakan yang mampu mewujudkan kemandirian pembiayaan anggaran pendapatan dan belanja negara melalui system perpajakan yang efektif dan efisien”. Motto Pelayanan KPP Malang Utara “Kami Bangga

¹³ Buku profil KPP Pratama Malang Utara

repository.ub.ac

Dapat Melayani Anda Dengan Baik” dan janji pelayanannya adalah “ Melayani Dengan Hati Menuju Wajib Pajak Yang Mandiri”

Kantor Pelayanan Pajak Pratama Malang Utara memiliki tugas melaksanakan pelayanan, pengawasan, administrasi dan pemeriksaan terhadap Wajib Pajak di bidang Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai, Pajak Penjualan Atas Barang Mewah dan Pajak Tidak Langsung Lainnya serta Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dalam wilayah wewenangnya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam melaksanakan tugasnya Kantor Pelayanan Pajak Pratama Malang Utara mempunyai fungsi, yaitu :

1. Pengumpulan dan pengelolaan data, penyajian informasi perpajakan, penggalan potensi pajak serta ekstensifikasi Wajib Pajak.
 2. Penelitian dan penatausahaan surat pemberitahuan tahunan, surat pemberitahuan masa serta berkas Wajib Pajak.
 3. Pendataan obyek dan subyek serta penilaian dan penetapan PBB
 4. Pengawasan pembayaran masa Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai, Pajak Penjualan Atas Barang Mewah dan Pajak Tidak Langsung Lainnya serta PBB dan BPHTB
 5. Penatausahaan piutang pajak, penerimaan, penagihan, penyelesaian keberatan, penatausahaan banding, dan penyelesaian restitusi Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai, Pajak Penjualan Atas Barang mewah dan Pajak Tidak Langsung lainnya serta PBB dan BPHTB
 6. Pemeriksaan sederhana dan penerapan sanksi perpajakan.
- 

1. Wilayah kerja KPP Pratama Malang Utara meliputi dua kecamatan di bagian utara Kota

Malang, yaitu :

a. Kecamatan Blimbing dengan spesifikasi :

- 1) Luas Wilayah : 17,77 KM²
- 2) Luas Kena PBB : 12,67 KM²
- 3) Jumlah Penduduk : 171.935 Jiwa
- 4) Jumlah KK : 48,669

Tabel 1

Wilayah Kerja pada Kecamatan Blimbing

Kecamatan	Kelurahan	WP	PKP
		Terdaftar	Terdaftar
Blimbing	Jodipan	745	24
	Polehan	1.198	22
	Kesatrian	2.091	29
	Bunulrejo	2.908	118
	Purwantoro	4.393	203
	Pandanwangi	2.070	48
	Blimbing	2.334	113
	Purwodadi	1.893	44
	Arjosari	1.362	45
	Polowijen	1.617	57
	Balearjosari	725	14
Jumlah		21.336	717

Sumber : Data Sekunder, 2011, Tidak Diolah

b. Kecamatan Lowokwaru dengan spesifikasi sebagai berikut :

- 1) Luas Wilayah : 22,60 KM²
- 2) Luas Kena PBB : 18,21 KM²
- 3) Jumlah Penduduk : 182.794 Jiwa
- 4) Jumlah KK : 43.289
- 5) Jumlah KK Non Miskin : 39.755

Tabel 2

Wilayah Kerja pada Kecamatan Lowokwaru

Kecamatan	Kelurahan	WP	PKP
		Terdaftar	Terdaftar
Lowokwaru	Merjosari	1.134	21
	Dinoyo	1.361	70
	Sumpersari	1.541	54
	Ketawanggede	1.230	29
	Jatimulyo	2.406	105
	Lowokwaru	3.276	127
	Tulusrejo	1.830	68
	Mojolangu	3.575	147
	Tlogomas	1.457	49
	Tunggulwulung	561	17
Tunjungsekar	1.568	35	
Jumlah		20.368	729

Sumber : Data Sekunder, 2011, Tidak Diolah

2. Struktur Organisasi Kantor Pelayanan Pajak Pratama Malang Utara

a. Kepala Kantor Pelayanan Pajak

- 1) Mengawasi pelaksanaan tugas bawahan masing-masing dan apabila terjadi penyimpangan wajib mengambil langkah-langkah yang diperlukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 2) Bertanggung jawab memimpin dan mengkoordinasikan bawahan masing-masing dan memberikan bimbingan serta petunjuk bagi pelaksanaan tugas bawahan.
- 3) Mengikuti dan mematuhi petunjuk dan bertanggung jawab kepada atasan masing-masing dan menyampaikan laporan berkala tepat pada waktunya.

b. Sub Bagian Umum

- 1) Melakukan urusan kepegawaian
- 2) Melakukan urusan keuangan
- 3) Melakukan urusan tata usaha
- 4) Melakukan urusan rumah tangga

c. Seksi Pengolahan data dan Informasi

- 1) Melakukan pengumpulan, pencarian, dan pengelolaan data
- 2) Penyajian informasi perpajakan, perekaman dokumen perpajakan, urusan tata usaha penerimaan perpajakan
- 3) Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
- 4) Pelayanan dukungan teknis computer, pemantauan aplikasi *e-SPT* dan *e-Filing*

5) Pelaksanaan *i-SISMIOP* dan *SIG*, serta penyiapan laporan kinerja.

d. Seksi Pelayanan

- 1) Melakukan penetapan dan penerbitan produk hukum perpajakan
- 2) Pengadministrasian dokumen dan berkas perpajakan
- 3) Penerimaan dan pengelolaan Surat Pemberitahuan, serta penerimaan surat lainnya
- 4) Penyuluhan perpajakan, pelaksanaan registrasi Wajib Pajak, serta melakukan kerjasama perpajakan

e. Seksi Penagihan

- 1) Tugas melakukan urusan penatausahaan piutang pajak penundaan dan angsuran tunggakan pajak
- 2) Penagihan aktif, usulan penghapusan piutang pajak, serta penyimpanan dokumen-dokumen penagihan

f. Seksi pemeriksaan

- 1) Melakukan penyusunan rencana pemeriksaan, pengawasan pelaksanaan aturan pemeriksaan
- 2) Penerbitan dan penyaluran Surat Perintah Pemeriksaan Pajak serta administrasi pemeriksaan perpajakan lainnya

g. Seksi Ekstensifikasi Perpajakan

- 1) Melakukan pengamatan potensi perpajakan, pendataan objek dan subyek pajak.
- 2) Pembentukan dan pemutakhiran basis data nilai obyek pajak dalam menunjang ekstensifikasi

Adapun kendala yang dialami seksi Ekstensifikasi untuk menggali potensial, yaitu diantara lain sulitnya mendapatkan data dari instansi terkait, data uang tersedia kurang *up-to-date*, kurangnya tenaga untuk melaksanakan PSL, dan masih rendahnya pengetahuan masyarakat tentang perpajakan.

- h. Seksi pengawasan dan konsultasi I, Seksi Pengawasan dan Konsultasi II, Seksi Pengawasan dan Konsultasi III, serta Seksi Pengawasan dan Konsultasi IV.

Masing-masing seksi mempunyai tugas dan fungsi yang sama. Perbedaan antara seksi Pengawasan dan Konsultasi yang satu dengan lainnya adalah wilayah kerja yang telah dibagi ke dalam beberapa kelurahan sesuai dengan pembagiannya masing-masing. Tugas dari Seksi Pengawasan dan Konsultasi :

- 1) Melakukan pengawasan kepatuhan kewajiban perpajakan Wajib Pajak, bimbingan/himbauan kepada Wajib Pajak dan Konsultasi teknis perpajakan, penyusunan profil Wajib Pajak dalam rangka melakukan intensifikasi.
- 2) Usulan pembetulan penetapan pajak, usulan pengurunga Pajak Bumi dan Bangunan serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- 3) Melakukan evaluasi hasil banding.

3. Cakupan Wilayah PBB

Tabel 3

Keadaan per 1 Januari 2011

	Dapat Dikenakan PBB	Telah Dikenakan

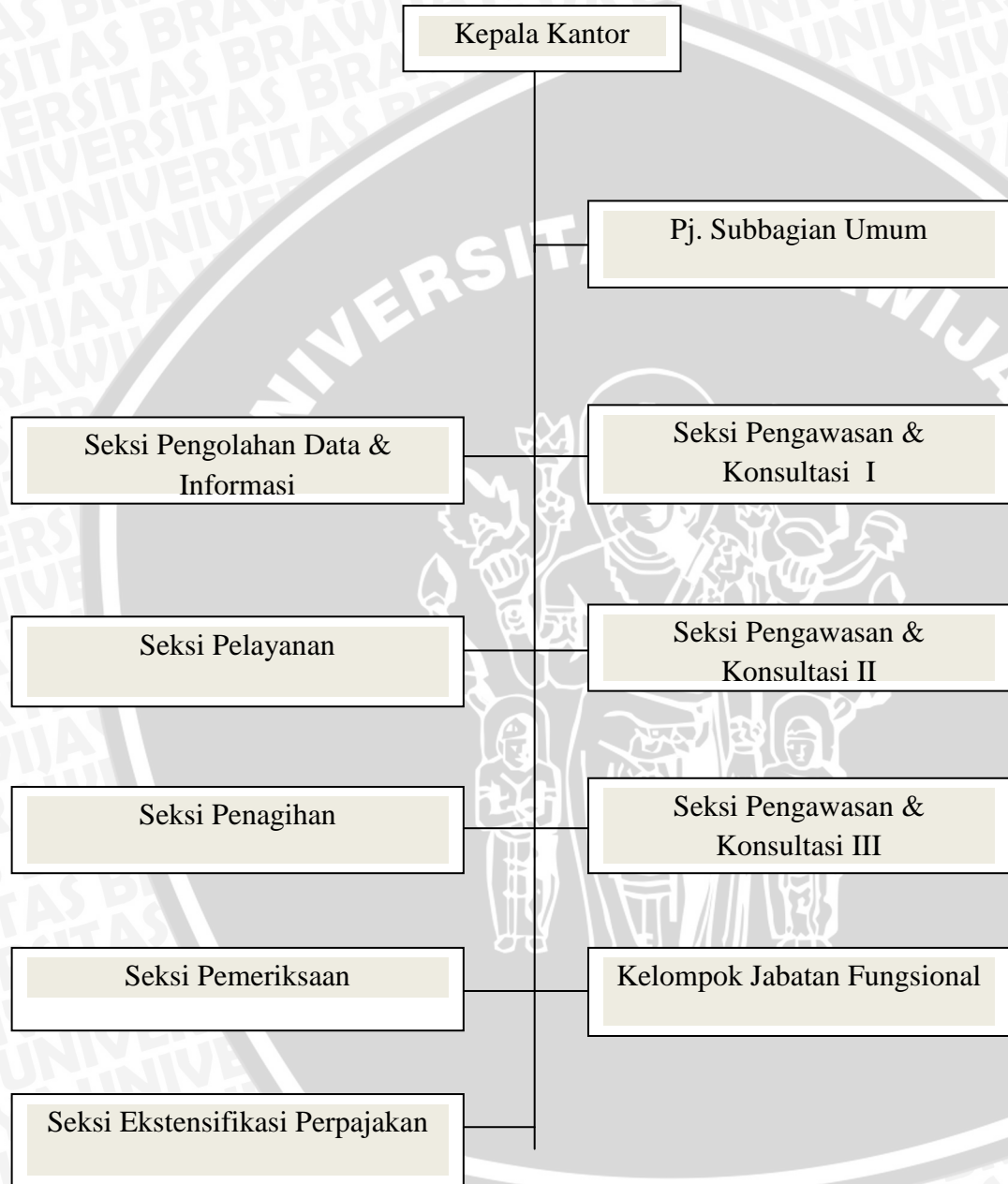
Blimbing	12.672.122	12.511.928
Lowokwaru	18.212.045	17.981.704
JUMLAH	30.884.045	30.493.632

Kegiatan Usaha dan Pekerjaan Penduduk

	Pegawai		Pengusaha		
	Negeri	Swasta	Industri	PDG/HTI/REST	Jasa
Blimbing	7.536	9.365	4.574	6.687	2.570
Lowokwaru	10.067	7.477	467	6.458	608
JUMLAH	17.603	16.845	5.041	13.145	3.178



Gambar 1
Struktur Organisasi Kantor Pelayanan Pajak Pratama Malang Utara



C. Penerapan Penentuan NJOP PBB oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Malang Utara, sudah disesuaikan dengan aspek-aspek keadilan¹⁴

Pemerintah telah menerbitkan Undang-Undang No.28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD). pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) menjadi Pajak Daerah dilakukan paling lambat 31 Desember 2013

Pajak daerah dan retribusi daerah merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang penting guna membiayai pelaksanaan pemerintahan daerah dan dalam rangka meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dan kemandirian daerah, maka perlu dilakukan perluasan objek pajak daerah dan retribusi daerah dan pemberian dikresi dalam penetapan tarif. Atas dasar pertimbangan tersebut, maka pemerintah mengeluarkan UU No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD) dalam UU tersebut juga dijelaskan tentang masa peralihan dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah. Dan untuk melaksanakannya perlu koordinasi antara Kementerian Keuangan, Kementrian Dalam Negeri, dan pemerintah daerah setempat, adanya pengalihan pajak ini, maka di setiap kabupaten/kota memiliki kesempatan untuk memaksimalkan potensi-potensi yang bisa dijadikan pendapatan daerah melalui PBB-P2 maupun BPHTB. Untuk itu Kota Malang harus segera menyelesaikan Peraturan Daerah (Perda) yang menaungi masalah pungutan PBB-P2 dan BPHTB oleh daerah

Saat ini Kota Malang mendapatkan kesempatan lebih awal untuk sosialisasi dari 491 kota/kabupaten yang ada. Untuk tahun ini, ditargetkan sebanyak 140 kota/kabupaten yang harus mendapatkan sosialisasi. Adapun kota/kabupaten yang sudah mengelola PBB dan BPHTB menjadi pajak daerah ada 17, di antaranya, Surabaya, Gresik, dan Sidoarjo, .

¹⁴ Wawancara dengan kepala seksi pendataan dan penilai KPP Malang Utara, tanggal 10 April 2012

Dimana sosialisai ini merupakan program panjang Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan Kementerian Keuangan RI hingga tahun 2013. Ketika sosialisasi pengalihan pajak ini selesai pada tahun 2013, maka kota Malang sudah melaksanakan selama 2 tahun lebih awal dibanding kabupaten/kota yang lain. Jadi untuk pengelolaan PBB-P2 dan BPHTB ini kita harus lebih baik dari daerah lain, dan untuk sementara ini yang bertanggung jawab menangani tentang penarikan NJOP PBB Pedesaan dan Perkotaan adalah Kantor Pelayanan Pajak Pratama Malang Utara, khusus untuk penarikan NJOP PBB Perkotaan saja.

Secara yuridis formal PBB sudah berubah pengaturannya dari pajak pusat menjadi Pajak Daerah hanya memang di dalam UU tersebut ditegaskan bahwa yang menjadi pajak daerah hanya PBB sektor Pedesaan dan Perkotaan. Dan dari 185 Pasal yang ada di dalam UU PDRD ternyata ketentuan yang mengatur tentang PBB hanya ada di dalam Pasal 77 sampai dengan 84 (8 Pasal saja).

DPRD Kota Malang, Jawa Timur, berupaya membahas rancangan peraturan daerah (Ranperda) pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) setempat agar bisa tuntas awal Januari 2012 Pemkot Malang mempunyai target pengelolaan PBB-P2 secara mandiri per 1 Januari 2013, sehingga pertengahan 2012 aturan hukumnya, yakni perda harus sudah tuntas dan diserahkan ke Kemenkeu. Ada beberapa ranperda yang harus tuntaskan hingga 2012, namun Perda PBB-P2 ini yang menjadi prioritas karena ini menjadi salah satu syarat pelimpahan kewenangan pengelolaan PBB dan Juni 2012 harus sudah diserahkan ke pusat, selama ini di Dispenda belum ada bidang PBB. Setelah pelimpahan pengelolaan PBB ke Pemkot malang ini

berjalan harus ada bidang PBB, karena tanggung jawab dan tugasnya yang cukup berat, sehingga perlu dibentuk bidang PBB.

Tahun 2011 target PBB dari sekitar 243 ribu wajib pajak (WP PBB) di Kota Malang sebesar Rp37 miliar dan sudah terealisasi lebih dari 133 persen. Untuk merealisasikan pelimpahan pengelolaan PBB-P2 pada 2013, Pemkot Malang wajib menyerahkan perda yang mengatur pengelolaan PBB tersebut paling lambat 30 Juni 2012. Dispenda dan bagian hukum pemerintah kota Malang akhirnya mengeluarkan Perda No 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan

Proses NJOP dilakukan penyempurnaan dan analisa Znt/nir (zona nilai tanah / indikasi rata-rata). Penyempurnaannya dilakukan dengan : Pengumpulan harga jual obyek pajak (dilakukan per kelurahan) dan sumber data dari pengumpulan harga jual obyek pajak tersebut bias dari harga transaksi baik itu PPAT, brosur development, internet, penawaran dari penjual obyek pajak.

Setelah didapatkan dan dikumpulkan dibuat buku analisa NJOP per kelurahan.¹⁵

Variabel yang bisa langsung dikontrol sendiri oleh pemerintah Kabupaten/Kota dan Kantor Pelayanan Pajak Pratama Malang Utara adalah dalam hal menetapkan besarnya NJOP tanah dan bangunan. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah suatu harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. NJOP ini ditetapkan sebagai dasar untuk pengenaan PBB P2 terhadap suatu objek bumi dan atau bangunan. Apabila tidak diperoleh harga transaksi jual beli, maka NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP Pengganti. Yang dimaksud dengan :

¹⁵ Wawancara dengan kepala seksi pendataan dan penilai KPP Malang Utara, tanggal 17 April 2012

- a. Perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis, adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu obyek pajak dengan cara membandingkannya dengan obyek pajak lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya,
- b. Nilai perolehan baru, adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu obyek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh obyek tersebut pada saat penilaian dilakukan, yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik obyek tersebut.
- c. Nilai jual pengganti, adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu obyek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi obyek pajak tersebut

1. Zona Nilai Tanah (ZNT)

- a. Batasannya pada umumnya bersifat imajiner
- b. Penentuan batas ZNT mengacu pada batas penguasaan / kepemilikan atas bidang objek pajak. Persyaratan lain yang perlu diperhatikan adalah perbedaan nilai tanah antar zona
- c. Penentuan nilai jual bumi sebagai dasar pengenaan PBB cenderung didasarkan kepada pendekatan data pasar.
- d. Setiap ZNT diberi kode dengan menggunakan kombinasi dua huruf dimulai dari AA sampai ZZ. Aturan pemberian kode peta ZNT mengikuti pemberian nomor blok pada peta desa, kelurahan atau NOP pada blok (secara spiral).

2. Membuat Batas Imajiner ZNT

- a. Mempertimbangkan sebaran data harga jual yang telah dianalisis dan diplot pada peta kerja ZNT
- b. Pengelompokan (clustering) bidang tanah dalam satu ZNT dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :
 - 1) Mempunyai potensi nilai yang mirip
 - 2) Memperoleh akses fasilitas social dan fasilitas umum yang sama
 - 3) Aksesibilitas yang tidak jauh berbeda
- c. Mengacu pada peta ZNT lama bagi wilayah yang telah ada peta ZNT-nya, dengan tetap memperhatikan kemungkinan perubahan batas imajiner berdasarkan dinamika nilai pasar tanah yang ada

3. Analisis data penentuan NIR (Nilai indikasi rata-rata)

- a. Untuk ZNT yang memiliki data harga jual 3 (tiga) atau lebih maka penentuan NIR dilakukan dengan cara merata-rata data harga jual tersebut dengan menggunakan formulir 3
- b. Untuk ZNT yang hanya memiliki data harga jual kurang dari tiga maka penentuan NIR dilakukan dengan cara menentukan objek acuan lebih dulu untuk memenuhi minimal tiga data pembandingan menggunakan formulir 2a dan merata-rata data harga jual tersebut dengan menggunakan formulir 3.
- c. Untuk ZNT yang tidak memiliki harga jual, penentuan NIR dilakukan dengan cara :
 - 1) Menentukan nilai objek acuan dengan data jual ZNT lain yang terdekat dengan menggunakan formulir 2a, sehingga terpenuhi tiga data pembandingan kemudian merata-ratakan nilai objek acuan/data pembandingan tersebut

- 2) Mengacu pada NIR dari ZNT lain yang terdekat dengan melakukan penyesuaian faktor lokasi, fisik, jenis penggunaan, sebagaimana formulir 3a. analisis penentuan nilai indikasi rata-rata (NIR) dari ZNT lain.



Bagan 1

FORMULIR 2 : ANALISIS PENENTUAN NILAI BUMI PER M²

KOTA : MALANG
KECAMATAN : BLIMBING
KELURAHAN : JODIPAN

NO DATA	ALAMAT OBYEK PAJAK	NOP	NO REG	NILAI TRANSAKSI (Rp)	SESUAIAN JEMIS DATA (%)	ESTIMASI NILAI PER TGL TRANSAKSI(Rp)	NILAI BANGUNAN (Rp)	ESTIMASI NILAI BUMI PER TGL TRANSAKSI(Rp)	LUAS BUMI (M ²)	NILAI (Rp/m ²)	SESUAIAN WAKTU (%)	ESTIMASI NILAI BUMI PER 1 JANUARI	NILAI BUMI (Rp/m ²)
1	Jl. Gatot Subroto 5 C	004-0005		379.800.000	0%	379.800.000	93.000.000	286.800.000	118	2.430.508	0%	286.800.000	2.430.508
2	Jl. Gatot Subroto 79	005-0264		196.520.000	0%	196.520.000	60.000.000	136.520.000	60	2.275.333	0%	136.520.000	2.275.333
3	Jl. Gatot Subroto 37	005-0031		715.000.000	0%	715.000.000	371.420.000	343.580.000	161	2.134.037	0%	343.580.000	2.134.037
4	Jl. Ir H Juanda 3B	001-0055		224.342.000	0%	224.342.000	146.400.000	77.942.000	71	1.097.775	0%	77.942.000	1.097.775
5	Jl. Ir H Juanda VI 22A	003-0144		62.910.000	0%	62.910.000	30.000.000	32.910.000	30	1.097.000	0%	32.910.000	1.097.000
6	Jl. Gatot Subroto 7 B	004-0184		642.488.000	0%	642.488.000	369.904.000	272.584.000	244	1.117.148	0%	272.584.000	1.117.148
7	Jl. Gatot Subroto 1 C	001-0067		42.825.000	0%	42.825.000	35.000.000	7.825.000	50	156.500	0%	7.825.000	156.500
8	Jl. Ir H Juanda I A 25	001-0015		54.264.000	0%	54.264.000	40.000.000	14.264.000	88	162.091	0%	14.264.000	162.091
9	Jl. Ir H Juanda I A 43	001-0046		42.875.000	0%	42.875.000	26.000.000	16.875.000	105	160.714	0%	16.875.000	160.714
10	Jl. Ir H Juanda IX A 3	002-0004		89.731.000	0%	89.731.000	59.000.000	30.731.000	127	241.976	0%	30.731.000	241.976
11	Jl. Ir H Juanda IX B 14	002-0124		21.755.000	0%	21.755.000	17.000.000	4.755.000	19	250.263	0%	4.755.000	250.263
12	Jl. Ir H Juanda IX A 29	002-0065		78.720.000	0%	78.720.000	60.000.000	18.720.000	77	243.117	0%	18.720.000	243.117
13	Jl. Jodipan Wetan LC 29 A	008-0064		38.182.000	0%	38.182.000	34.000.000	4.182.000	36	116.167	0%	4.182.000	116.167
14	Jl. Ir H Juanda VII 36	002-0253		20.756.000	0%	20.756.000	18.000.000	2.756.000	18	153.111	0%	2.756.000	153.111
15	Jl. Miharjo 2/11	010-0032		20.246.000	0%	20.246.000	18.000.000	2.246.000	18	124.778	0%	2.246.000	124.778
16	Jl. Ir H Juanda 11	002-0224		67.942.000	0%	67.942.000	38.000.000	29.942.000	38	787.947	0%	29.942.000	787.947
17	Jl. Jodipan Wetan 2	006-0018		455.000.000	0%	455.000.000	172.800.000	282.200.000	353	799.433	0%	282.200.000	799.433
18	Jl. Ir H Juanda 29	002-0157		202.960.000	0%	202.960.000	90.000.000	112.960.000	140	806.857	0%	112.960.000	806.857
19	Jl. Ir H Juanda V 45	003-0179		55.980.000	0%	55.980.000	40.000.000	15.980.000	40	399.500	0%	15.980.000	399.500
20	Jl. Ir H Juanda VI 25	003-0026		54.951.000	0%	54.951.000	39.000.000	15.951.000	40	398.775	0%	15.951.000	398.775
21	Jl. Ir H Juanda III 39	003-0064		84.990.000	0%	84.990.000	48.000.000	36.990.000	93	397.742	0%	36.990.000	397.742
22	Jl. Ir H Juanda I / 39	004-0078		36.508.000	0%	36.508.000	26.000.000	10.508.000	26	404.154	0%	10.508.000	404.154
23	Jl. Ir H Juanda III 21	003-0161		134.610.000	0%	134.610.000	95.000.000	39.610.000	95	416.947	0%	39.610.000	416.947
24	Jl. Mangun Sarkoro IIA/18	004-0274		40.450.000	0%	40.450.000	25.000.000	15.450.000	40	386.250	0%	15.450.000	386.250
25	Jl. G Subroto/Juanda EGG Buntu 5	004-0014		600.000.000	0%	600.000.000	518.472.000	81.528.000	342	238.386	0%	81.528.000	238.386
26	Ds Jodipan	004-0273		577.400.000	0%	577.400.000	363.840.000	213.560.000	731	292.148	0%	213.560.000	292.148
27	Jl. Gatot Subroto /19	004-0187		750.475.000	0%	750.475.000	583.660.000	166.815.000	407	409.865	0%	166.815.000	409.865
28	Jl. Ir H Juanda I/1944	004-0272		64.026.000	0%	64.026.000	44.000.000	20.026.000	50	400.570	0%	20.026.000	400.570
29	Jl. Gatot Subroto I / 1986 A	004-0090		29.000.000	0%	29.000.000	20.000.000	9.000.000	22	409.091	0%	9.000.000	409.091
30	Jl. Gatot Subroto I / 14	004-0058		94.255.000	0%	94.255.000	70.000.000	24.255.000	75	323.400	0%	24.255.000	323.400
31	Jl. Gatot Subroto I/35	004-0140		54.331.000	0%	54.331.000	39.000.000	15.331.000	52	294.827	0%	15.331.000	294.827
32	Jl. Gatot Subroto /1979	004-0185		39.870.000	0%	39.870.000	30.000.000	9.870.000	34	290.294	0%	9.870.000	290.294
33	Jl. Gatot Subroto I/2003	004-0115		165.660.000	0%	165.660.000	144.000.000	21.660.000	80	270.750	0%	21.660.000	270.750
34	Jl. Mangun Sarkoro 4	005-0003		1.291.490.000	0%	1.291.490.000	709.488.000	582.002.000	601	988.389	0%	582.002.000	988.389
35	Jl. Mangun Sarkoro 5A	006-0016		468.128.000	0%	468.128.000	168.000.000	300.128.000	314	955.822	0%	300.128.000	955.822
36	Jl. Mangun Sarkoro 31	003-0155		714.024.000	0%	714.024.000	485.120.000	228.904.000	212	1.079.736	0%	228.904.000	1.079.736
37	Jl. Gatot Subroto 15-D	005-0025		21.000.000	0%	21.000.000	15.000.000	6.000.000	15	400.000	0%	6.000.000	400.000
38	Jl. Gatot Subroto V 273	005-0129		33.500.000	0%	33.500.000	20.000.000	13.500.000	33	409.091	0%	13.500.000	409.091
39	Jl. Gatot Subroto V 38	005-0210		51.934.000	0%	51.934.000	36.000.000	15.934.000	38	419.316	0%	15.934.000	419.316
40	Jl. Zaenal Zakee 25	005-0234		30.500.000	0%	30.500.000	20.000.000	10.500.000	25	420.000	0%	10.500.000	420.000
41	Jl. Zaenal Zakee EGG Kapur 34	005-0237		27.920.000	0%	27.920.000	19.000.000	8.920.000	19	469.474	0%	8.920.000	469.474

FORMULIR 3 : ANALISIS PENENTUAN NILAI INDIKASI RATA-RATA (NIR)

KOTA : MALANG
 KECAMATAN : BLIMBING
 KELURAHAN : JODIPAN

KODE ZNT : AA
 NAMA JALAN :

NO DATA	KODE ZNT	ALAMAT OBYEK PAJAK	NOP	NO REG.	NILAI TANAH (Rp/M ²)	NIR (Rp/M ²)	KETERANGAN
1	AA	Jl. Gatot Subroto 5 C	004-0005	0	2,430,508		
2	AA	Jl. Gatot Subroto 79	005-0264	0	2,275,333		
3	AA	Jl. Gatot Subroto 37	005-0031	0	2,134,037		
						2,279,960	

KODE ZNT : AB
 NAMA JALAN :

NO DATA	KODE ZNT	ALAMAT OBYEK PAJAK	NOP	NO REG.	NILAI TANAH (Rp/M ²)	NIR (Rp/M ²)	KETERANGAN
4	AB	Jl. Ir H Juanda 3B	001-0055	0	1,097,775		
5	AB	Jl. Ir H Juanda VI 22A	003-0144	0	1,097,000		
6	AB	Jl. Gatot Subroto 7 B	004-0184	0	1,117,148		
						1,103,974	

KODE ZNT : AC
 NAMA JALAN :

NO DATA	KODE ZNT	ALAMAT OBYEK PAJAK	NOP	NO REG.	NILAI TANAH (Rp/M ²)	NIR (Rp/M ²)	KETERANGAN
7	AC	Jl. Gatot Subroto I C	001-0067	0	156,500		
8	AC	Jl. Ir H Juanda I A 25	001-0015	0	162,091		
9	AC	Jl. Ir H Juanda I A 43	001-0046	0	160,714		
						159,768	

FORMULIR 3a : ANALISIS PENENTUAN NILAI INDIKASI RATA-RATA (NIR) DARI NIR ZONA LAIN

KOTA : MALANG
KECAMATAN : BLIMBING
KELURAHAN : JODIPAN

KODE ZNT : AG
NAMA JALAN :

NO DATA	KODE ZNT	NIR (Rp/M2)	PENYESUAIAN				NILAI TANAH SETELAH PENYESUAIAN	KETERANGAN
			LOKASI	FISIK	JENIS PENGGUNAAN	JUMLAH PENYESUAIAN		
58	AV	238,261	-2%	5%	0%	3%	245,409	
59	AV	244,412	-6%	0%	0%	-6%	229,747	249,902
60	AV	289,000	-5%	0%	0%	-5%	274,550	

KODE ZNT : AY
NAMA JALAN :

NO DATA	KODE ZNT	NIR (Rp/M2)	PENYESUAIAN				NILAI TANAH SETELAH PENYESUAIAN	KETERANGAN
			LOKASI	FISIK	JENIS PENGGUNAAN	JUMLAH PENYESUAIAN		
67	AV	238,261	-7%	0%	-3%	-10%	214,435	
68	AV	244,412	-8%	0%	-4%	-12%	215,082	221,202
69	AV	289,000	-13%	0%	-6%	-19%	234,090	

Bagan 4

DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL PAJAK
REKAPITULASI ZONA NILAI TANAH

KANTOR PELAYANAN PAJAK PRATAMA MALANG UTARA

KOTA : MALANG
KECAMATAN : BLIMBING
KELURAHAN : JODIPAN
KODE KELURAHAN : 35.73.030.001

NO	KODE	NIR / M ² (Rp.000)
1	AA	2,279,960
2	AB	1,103,974
3	AC	159,768
4	AD	245,119
5	AE	131,352
6	AF	798,079
7	AG	249,902
8	AH	-
9	AI	398,672
10	AJ	402,450
11	AK	313,466
12	AL	377,670
13	AM	285,290
14	AN	1,001,316
15	AO	409,469
16	AP	435,362
17	AQ	1,329,897
18	AR	280,159
19	AS	277,217
20	AT	255,190
21	AU	401,030
22	AV	257,224
23	AW	752,093
24	AX	-

NO	KODE	NIR / M ² (Rp.000)
25	AY	221,202
26	AZ	220,656
27	BA	207,922
28	BB	707,819
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		

NO	KODE	NIR / M ² (Rp.000)
49		
50		
51		
52		
53		
54		
55		
56		
57		
58		
59		
60		
61		
62		
63		
64		
65		
66		
67		
68		
69		
70		
71		
72		

Kepala Seksi Ekstensifikasi

Indra Hadi Widiyanto
NIP. 197207311992121001

Mengetahui,
Kepala Kantor

Ashari
NIP.196603251992011001

Petugas Penilai

Wahidiyat
NIP. 197103171992011002

4. Dasar Perhitungan PBB¹⁶

PBB atau Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas bumi dan bangunan yang dimiliki, dikuasai atau dimanfaatkan. Dasar hukum pengenaan PBB oleh Pemerintah Daerah adalah Undang-Undang No. 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Pemerintah Daerah hanya memungut PBB pedesaan dan perkotaan, sedangkan PBB perkebunan, perhutanan dan pertambangan masih dikelola oleh Direktorat Jendral Pajak (DJP).

Dasar pengenaan PBB adalah “Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP)”. NJOP ditentukan per wilayah berdasarkan keputusan Kepala Wilayah Direktorat Jendral Pajak dengan terlebih dahulu memperhatikan :

- a. Harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar.
- b. Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan telah diketahui harga jualnya.
- c. Nilai perolehan baru.
- d. Penentuan nilai jual obyek pengganti

5. Menghitung Pajak Bumi dan Bangunan Berdasarkan UU No. 28 Tahun 2009

Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)

NJOPTKP adalah batas NJOP atas bumi dan/atau bangunan yang tidak kena pajak. Besarnya NJOPTKP untuk setiap daerah Kabupaten/Kota serendah-rendahnya Rp 10.000.000,- dengan ketentuan sebagai berikut :

¹⁶ Wawancara dengan kepala seksi pendataan dan penilai KPP Malang Utara, tanggal 10 April 2012

- 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 bias digabungkan dengan Objek Pajak lainnya.

6. Dasar penghitungan PBB (berdasarkan UU No. 28 Tahun 2009):¹⁷

Dasar penghitungan PBB adalah Nilai Jual Kena Objek Pajak (NJKP). Besarnya NJKP adalah sebagai berikut :

$$\text{NJKP} = \text{NJOP} - \text{NJOPTKP}$$

Besarnya tariff PBB adalah setinggi-tingginya 0,3%

7. Rumus Penghitungan PBB (berdasarkan UU No. 28 Tahun 2009) :

$$\text{PBB P2} = \text{TARIF} \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})$$

Keterangan:

- PBB P2 : Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan
- Tarif : Maksimal 0,3% tergantung kebijakan tiap daerah
- NJOP : Nilai Jual Objek Pajak yang ditetapkan oleh DJP / Pemda
- NJOPTKP : NJOP tidak kena pajak besarnya minimal 10 juta rupiah per subjek pajak.

¹⁷ rumus-cara-menghitung-pbb-p2-pajak-bumi-dan-bangunan-pedesaan-dan-perkotaan.htm diakses pada tgl 30 Mei 2012

Contoh Perhitungan :

Pak Brotowali memiliki tanah seluas 1000 meter persegi dengan NJOP tanah sebesar Rp. 100.000,- permeter persegi. Lalu ia juga memiliki rumah di atasnya seluas 100 meter persegi dengan NJOP bangunan Rp. 1.000.000,- permeter persegi. Tarif yang berlaku di daerah sana adalah 0,2% dan NJOPTKP 10 juta rupiah.

Jawaban :

$$\text{PBB P2} = 0,2\% \times (((1.000 \times 100.000) + (100 \times 1.000.000)) - 10.000.000)$$

$$\text{PBB P2} = 0,2\% \times ((100.000.000 + 100.000.000) - 10.000.000)$$

$$\text{PBB P2} = 0,2\% \times (200.000.000 - 10.000.000)$$

$$\text{PBB P2} = 0,2\% \times 190.000.000$$

$$\text{PBB P2} = \text{Rp. } 380.000,-$$

Keterangan:

Jika NJOP lebih kecil dari NJOPTKP maka wajib pajak tidak perlu membayar PBB P2

8. Aspek keadilan dari penerapan NJOP PBB Kantor Pelayanan Pajak Pratama

Malang Utara didasarkan atas :¹⁸

- a. Jenis penggunaan nilai paling tinggi untuk bisnis, Contohnya menaikkan pagu PBB maupun nilai jual objek pajak (NJOP) tanah dan bangunan maupun upaya

¹⁸ Wawancara dengan kepala seksi pendataan dan penilai KPP Malang Utara, tanggal 19 April 2012

penarikan pajak terutang. Dengan begitu, penerimaan daerah dari PBB akan meningkat.

- b. Dianalisa berdasarkan sentral bisnis dari satu wilayah, missal ; ruko atau bangunan Jl Soekarno Hatta lebih rame dripada di daerah Dinoyo, karena Jl Soekarno Hatta merupakan salah satu sentral bisnis di kota Malang
- c. Dasar aspek keadilan \Rightarrow Kondisi yang dilihat, Obyek pajak tidak melihat kondisi WP tapi pajak kebendaannya. Missal : jika A mempunyai sebuah ruko di daerah Soekarno Hatta, padahal sebenarnya A itu mempunyai ekonomi yang pas an, tetapi dalam penarikan NJOP PBBnya dikenakan sesuai dengan apa yang dilihat dari aspek bendanya yaitu sebuah ruko yang berada di daerah sentral di Soekarno Hatta.

Bagi WP (Wajib Pajak) yang tidak mampu atau pensiunan punya hak untuk mengajukan pengurangan pajak tanpa merubah nilai NJOP.

Dari uraian diatas maka Kantor Pelayanan Pajak Pratama Malang Utara merasa sudah melakukan penerapan penentuan NJOP PBB sudah sesuai dengan aspek keadilan karena dalam kurun waktu setahun pada 2010-2011, penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaaan dan Perkotaan (PBB-P2) yang diterima melalui Kanwil Direktorat Jenderal Pajak Jawa Timur II dan III, lebih dari Rp 651 miliar. Jumlah itu melebihi target penerimaan 2010 hingga 112 persen.

D. Hambatan yang dihadapi kantor Pajak Pratama Malang Utara dalam penerapan NJOP PBB Pedesaan dan Perkotaan¹⁹

1. Kekurangan data administrasi dalam menentukan nilai jual tanah akan mempengaruhi keadilan. Bahkan saat di PBB menjadi pajak pemerintah pusat, dirjen pajak masih banyak kendala dalam menentukan nialia jual objek pajak (NJOP) karena memerlukan data harga tanah yang up-to-date dan penilai professional.
2. Belum dapat menentukan Nilai Objek Pajak yang sesuai dengan harga pasar yang sesungguhnya. Hali ini disebabkan sulitnya memperoleh harga pasar yang riil. Karena kecenderungan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan wajib pajak tidak melaporkan harga yang sesungguhnya. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) biasanya memberikan data yang lebih rendah dari harga sesungguhnya untuk tujuan tertentu, misalnya agar klien terhindar dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang tinggi.
3. Banyaknya Wajib Pajak yang tidak mampu membayar pajak dikarenakan tidak mempunyai penghasilan dll.
4. Objek pajak belum tercantum pada peta SIG (sistem informasi geografis) KPP Pratama sehingga bias terjadi kesalahan penerapan NJOP
5. Terbatasnya Sumber Daya Manusia yang memiliki kemampuan dan juga keahlian di bidang penilaian untuk dijadikan sebagai penilai dalam penentuan Nilai Jual Objek Pajak. Terbatasnya tenaga penilai yang ahli ini sangat mempengaruhi kinerja Kantor Pelayanan Pajak Pratama Malang Utara dalam hal penentuan Nilai Jual Objek Tanah

¹⁹ Wawancara dengan kepala seksi pendataan dan penilai KPP Malang Utara, tanggal 10 April 2012

E. Upaya dalam menghadapi hambatan tersebut²⁰

1. Upaya yang dilakukan dalam proses administrasi dan pengelolaan PBB P2 ini tentu diperlukan sumber daya manusia (SDM) yang mumpuni. Salah satunya dibutuhkan SDM untuk penilai (appraiser/valuer) dan operator console. Profesi Penilai dibutuhkan untuk menghitung NJOP khususnya objek khusus dan objek non standar contohnya, pelabuhan udara, pelabuhan laut, jalan tol, kampus, rumah sakit, hotel, restoran, lapangan golf, gedung bioskop, apartemen, pusat perbelanjaan/mall, SPBU, menara seluler, toko, ruko, pabrik, bendungan PLTA, pembangkit listrik tenaga panas bumi/PLTP, tambak ikan, areal pembudidayaan ikan/kerang mutiara, areal penangkapan ikan di laut, perumahan, pertanian dan lain-lain. Penilaian properti yang dilakukan oleh tenaga penilai tidak semata ditujukan untuk menentukan NJOP, tetapi dapat juga untuk tujuan yang lain, misalnya menilai aset daerah, pembebasan tanah yang adil, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, perbankan, asuransi, tukar guling, pembebasan lahan dan lain-lain

2. Harus ada pengawasan secara langsung dari seksi pendataan dan penilaian dari KPP Malang Utara terhadap aparat desa atau PPAT agar tidak terjadi lagi penyimpangan harga pasar yang riil. Dan hendaklah petugas sering mendeteksi harga dengan bekerjasama dengan pihak pengembang, sehingga dapat mencari informasi dengan melihat perkembangan. Dan juga harus aktif atau tanggap terhadap perkembangan kondisi sekarang.

3. a Dibukakanpintu bagi para pensiunan dan golongan tidak mampu

²⁰ Wawancara dengan Kepala seksi pendataan dan penilai KPP Malang Utara, tanggal 10 April 2012

b. Jika tidak sesuai dengan kondisi di lapangan baik NJOP bangunan dan tanah maka bisa dilakukan pengajuan keberatan atas hal tersebut diatas

4. Upaya yang dilakukan melakukan verifikasi lapangan untuk menentukan letak relative obyek pajak sehingga penerapan NJOP sesuai dengan kondisi obyek pajak di lapangan.

Verifikasi lapangan adalah penelitian material yang dilakukan ditempat tinggal / tempat kedudukan dan atau tempat usaha wajib pajak untuk tujuan tertentu berdasarkan Surat Perintah Verifikasi Lapangan.²¹

5. Untuk mendukung SDM petugas yang mengelola PBB-P2 nanti akan mengirimkan 10 orang staf untuk melanjutkan pendidikan di Sekolah Tinggi Administrasi Negara (STAN) serta pelatihan-pelatihan untuk staf lainnya. Selain itu, lanjutnya, juga sedang melakukan persiapan untuk kantor khusus pengelolaan PBB termasuk peralatan "file mobile" Ini semata-mata hanya untuk memudahkan petugas saja,.

²¹ Keputusan Direktur Jendral Pajak tentang Tata Cara Verifikasi Lapangan Pajak Penghasilan, pasal 1

BAB V

PENUTUP

A.KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Malang Utara, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan merupakan jenis Pajak Pusat yang dilimpahkan kepada Pemerintah Daerah Kabupaten dan Kota yang selanjutnya disebut Pajak Daerah sebagaimana diatur dalam UU No.28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) yang berlaku sejak tanggal 1 Januari 2010. Pelaksanaan pelimpahan PBB Perdesaan dan Perkotaan menjadi Pajak Daerah tersebut dilakukan secara bertahap, yang diatur oleh Menteri Keuangan bersama-sama dengan Menteri Dalam Negeri dalam jangka waktu paling lama 4(empat) tahun sejak diberlakukannya UU PDRD atau sejak tanggal 1 Januari 2010 sampai waktu paling lama tanggal 31 Desember 2013, artinya pada tanggal 1 Januari 2014 Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan sudah diterapkan secara menyeluruh di seluruh Pemerintah Daerah Kabupaten dan Kota di Indonesia.

Dalam pelaksanaan suatu peraturan pemerintah pasti ada hambatan yang dihadapi, dan hambatannya adalah ; Kekurangan data administrasi dalam menentukan nilai jual tanah, Belum dapat menentukan Nilai Objek Pajak yang sesuai dengan harga pasar yang sesungguhnya, Banyaknya Wajib Pajak yang tidak mampu membayar pajak dikarenakan tidak mempunyai penghasilan, Objek pajak belum tercantum pada peta SIG (sistem informasi geografis), Terbatasnya Sumber Daya Manusia yang memiliki kemampuan dan juga keahlian di bidang penilaian.

Adapun solusinya antara lain Upaya yang dilakukan dalam proses administrasi dan pengelolaan PBB P2 ini tentu diperlukan sumber daya manusia (SDM) yang mumpuni dan dalam pelaksanaan penilaian NJOP harus ada pengawasan secara langsung dari seksi pendataan dan penilaian dari KPP Malang Utara terhadap aparat desa atau PPAT agar tidak terjadi lagi penyimpangan harga pasar yang riil dan untuk mendukung SDM petugas yang mengelola PBB-P2 nanti akan mengirimkan 10 orang staf untuk melanjutkan pendidikan di Sekolah Tinggi Administrasi Negara (STAN) serta pelatihan-pelatihan.

B.SARAN

Berdasarkan kesimpulan di atas sesuai dengan perumusan masalah yang ada maka saran-saran yang dapat berguna dalam penerapan aspek keadilan pada penetapan NJOP PBB Perdesaan dan Perkotaan, sebagai berikut :

kebijakan pendaerahan PBB sektor Pedesaan dan Perkotaan bukan lagi merupakan wacana melainkan sudah dituangkan dalam bentuk norma, hal ini membawa konsekwensi bagi pemerintah daerah maupun kantor pelayanan pajak dimasa peralihan yaitu sampai dengan batas waktu penerapan di tahun 2013 harus sudah melakukan langkah persiapan dan koordinasi untuk melakukan peralihan.

Pajak diharapkan langsung dapat disalurkan kepada masyarakat, tanpa harus melalui pemerintah pusat, sebab dengan melihat prosedur penyaluran pajak di Negara kita yang korup ini dapat memberikan kesempatan bagi pihak-pihak tertentu untuk untuk melakukan penyalahgunaan, baik karena ada kesempatan maupun karena pengetahuan masyarakat kurang terhadap pajak sehingga, masalah urusan pajak masyarakat hanya bias percaya kepada pemerintah saja.

Bagaimanapun juga, langkah terbaik yang seharusnya ditempuh para pemerintah daerah maupun Kantor Pajak Pratama Malang Utara dalam menyikapi kebijakan baru ini adalah segera membenahi dan melengkapinya segala kekurangan yang ada. Seyogyanya, segala hambatan dianggap sebagai tantangan dan segala kekurangan menjadi peluang.



DAFTAR PUSTAKA

LITERATUR

Bambang Sungoiono, *metodologi penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta 1996

Negara, Tunggul Anshari Setia, 2008. *Pengantar Hukum Pajak*, Bayumedia Publishing

Effendi Lutfi, 2010, *Pokok-Pokok Hukum Pajak*, Bayumedia Publishing, Malang

Rochmat Soemitro, *Pajak Bumi dan Bangunan*, Refika Adiatma, Bandung 2001

Suryokumoro, Herman, 2008, *Pedoman Penulis*, Fakultas Hukum Brawijaya, Malang

Buku Profil Kantor Pelayanan Pajak Pratama Malang Utara

PERUNDANG – UNDANGAN

Undang-Undang No. 12 Tahun 1985 yang diperbarui dengan UU No. 12 tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan

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

Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan.

Keputusan Direktur Jendral Pajak tentang Tata Cara Verifikasi Lapangan Pajak Penghasilan, pasal

INTERNET

Pajak Bumi dan Bangunan.blogspot.com, diakses pada tgl 23 maret 2012

PBB Pedesaan Perkotaan (P2) sebagai pajak daerah, dikutip <http://www.google.com>, diakses pada tanggal 30 Mei 2011

<http://kumpulan-artikel-menarik.blogspot.com/2011/05/pengertian-pajak-bumi-dan-bangunan-pbb.html> diakses pada tgl 23 Maret 2012

<http://www.ikpi.or.id/content/pengenaan> pajak-bumi-dan-bangunan-sektor-pedesaan-dan-perkotaan-serta diakses pada tgl 23 Maret 2012

[rumus-cara-menghitung-pbb-p2-pajak-bumi-dan-bangunan-pedesaan-dan-perkotaan.htm](#) diakses pada tgl 30 Mei 2012

