

**UPAYA PENINGKATAN PENERIMAAN DAERAH MELALUI  
PELAKSANAAN BAGI HASIL PAJAK BUMI DAN  
BANGUNAN (PBB) DAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS  
TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)  
(Suatu Studi di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Madiun)**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Menempuh Ujian Sarjana  
Pada Fakultas Ilmu Administrasi  
Universitas Brawijaya**

**DIANITA DWI RESVIANTI  
NIM. 0210310028**



**UNIVERSITAS BRAWIJAYA  
FAKULTAS ILMU ADMINISTRASI  
JURUSAN ILMU ADMINISTRASI PUBLIK  
KONSENTRASI ADMINISTRASI PEMBANGUNAN  
MALANG  
2008**

♥ MOTTO ♥

♪ KEBERHASILAN TAK AKAN TERAIH TANPA  
ADANYA KEMAUAN YANG KUAT DALAM DIRI  
KITA.....



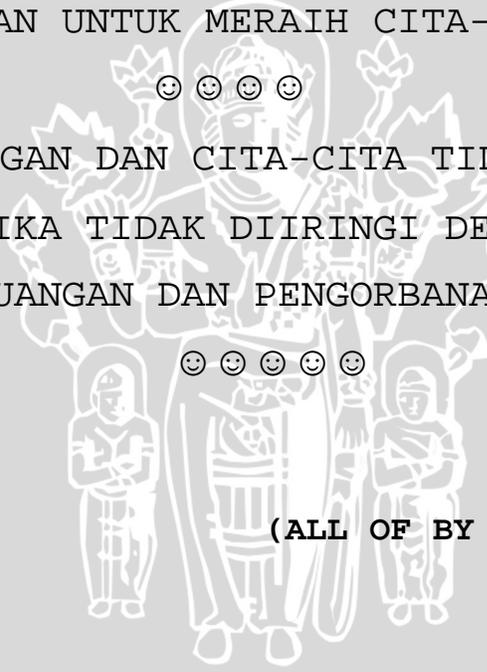
♪ SELAMA NAFAS KITA MASIH BERHEMBUS,  
SELAMA ITU PULA KITA MASIH PUNYA BANYAK  
KESEMPATAN UNTUK MERAH CITA-CITA.....



♪ ANGAN-ANGAN DAN CITA-CITA TIDAK PERNAH  
TERWUJUD JIKA TIDAK DIIRINGI DENGAN DOA,  
PERJUANGAN DAN PENGORBANAN...



(ALL OF BY D\_RIES)



**LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI**

JUDUL : UPAYA PENINGKATAN PENERIMAAN DAERAH  
MELALUI PELAKSANAAN BAGI HASIL PAJAK  
BUMI DAN BANGUNAN (PBB) DAN BEA  
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN  
(BPHTB)  
(Suatu Studi di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan  
Bangunan Madiun)

DISUSUN OLEH : DIANITA DWI RESVIANTI

NIM : 0210310028

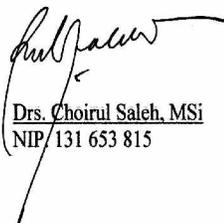
FAKULTAS : ILMU ADMINISTRASI

JURUSAN : ILMU ADMINISTRASI PUBLIK

KONSENTRASI : ADMINISTRASI PEMBANGUNAN

MALANG, 29 JANUARI 2008

PEMBIMBING I,

  
Drs. Choirul Saleh, MSi  
NIP. 131 653 815

PEMBIMBING II,

  
Drs. Abdul Wachid  
NIP. 131 683 721



**TANDA PENGESAHAN**

Telah dipertahankan didepan majelis penguji skripsi, Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya, pada:

Hari : KAMIS  
Tanggal : 21 FEBRUARI 2008  
Jam : 09.00 WIB  
Skripsi atas nama : DIANITA DWI RESVIANTI  
Judul : **UPAYA PENINGKATAN PENERIMAAN  
DAERAH MELALUI PELAKSANAAN BAGI  
HASIL PBB DAN BPHTB  
(Suatu Studi Di KPPBB Madiun)**

dan dinyatakan lulus

MAJELIS PENGUJI

Ketua

  
Dr. S. Choirul Saleh, M.Si  
NIP. 131 653 815

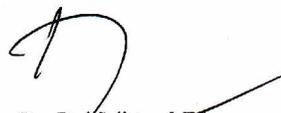
Anggota

  
Drs. Abdul Wachid  
NIP. 131 683 721

Anggota

  
Drs. Trilaksono Nugroho, M.S  
NIP. 131 573 952

Anggota

  
Drs. Dwi Sulistyo, MPA  
NIP. 151 410 390

### PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa sepanjang pengetahuan saya, didalam naskah skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh fihak lain untuk mendapatkan karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebut dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata dalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur jiplakan, saya bersedia skripsi ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (S-1) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (UU No. 20 Tahun 2003, pasal 25 ayat 2 dan pasal 7).

Malang, Februari 2008



Nama: Dianita Dwi Resvianti

NIM : 0210310028

## RINGKASAN

**Dianita Dwi Resvianti, 2008, Upaya Peningkatan Penerimaan Daerah Melalui Pelaksanaan Bagi Hasil Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (Suatu Studi di KPPBB Madiun), Pembimbing I: Drs. Choirul Saleh, M.Si dan Pembimbing II: Drs. Abdul Wachid, 111 Hal + xv**

Penerimaan perpajakan mempunyai peranan yang strategis dan merupakan komponen terbesar serta sumber utama penerimaan dalam negeri untuk menopang pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan nasional. Begitupun dengan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) juga mempunyai peranan dalam struktur keuangan daerah. Meskipun penerimaan PBB dan BPHTB memberikan kontribusi terhadap penerimaan perpajakan yang relatif kecil, namun PBB dan BPHTB merupakan pajak Negara (pusat) yang seluruh hasil penerimaannya dibagikan kepada daerah dengan mekanisme tertentu sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Hasil penerimaan PBB dan BPHTB dapat diandalkan sebagai sumber penerimaan daerah demi terlaksananya otonomi daerah yang efisien dan efektif. Apalagi didukung oleh tatacara dan pola pembagian hasil penerimaan PBB dan BPHTB yang sangat jelas, yang sebagian besar dikembalikan ke daerah. Penelitian ini mengambil teori-teori tentang pajak secara umum, teori-teori yang berkenaan dengan PBB dan BPHTB, seperti pengertian, subyek, obyek PBB dan BPHTB dan sebagainya beserta peraturan-peraturan yang mengatur tentang pembagian hasil penerimaan PBB maupun BPHTB antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

Jenis penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif, fokusnya tentang prosedur pembayaran, penerimaan, bagi hasil penerimaan PBB maupun BPHTB, hambatan-hambatan dan upaya Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KPPBB) Madiun dalam peningkatan penerimaan daerah melalui pelaksanaan bagi hasil PBB dan BPHTB. Untuk memperoleh data, peneliti mewawancarai beberapa informan dan meminta beberapa dokumen-dokumen/arsip/laporan-laporan yang berkaitan dengan obyek kajian. Teknik pengumpulan datanya melalui kegiatan interview dan dokumentasi dengan menggunakan pedoman wawancara dan alat tulis menulis sebagai instrumen penelitiannya. Setelah data-data terkumpul, peneliti menganalisanya.

Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa prosedur pembayaran PBB dapat dilakukan di Bank yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan (BRI, BNI, Bank Jatim), Kantor Pos dan Giro dan Petugas Pemungut sesuai dengan tata cara atau prosedur yang berlaku. Setiap wajib pajak boleh membayar PBB dimanapun, sesuai dengan kemampuan (jarak) antara tempat tinggal dengan tempat pembayaran tersebut. Sedangkan BPHTB, pembayaran dilakukan ke Bank/Kantor Pos yang ditunjuk di wilayah Kabupaten/Kota yang meliputi letak tanah dan bangunan. Prosedur pembayaran BPHTB berbeda sekali dengan PBB, karena dalam BPHTB harus melalui Camat/Pejabat Notaris/PPAT untuk kemudian dibuatkan akta pemindahan hak (balik nama) dari perolehan hak atas tanah dan bangunan. Pembayaran PBB setiap 1(satu) tahun sekali, sedangkan BPHTB hanya sekali dalam setiap

melakukan transaksi perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Pelaksanaan bagi hasil penerimaan PBB dan BPHTB di KPPBB Madiun sudah cukup baik dan sudah sesuai dengan hasil penerimaan yang dicapai di kota/kabupaten tersebut. Selain itu, dalam pelaksanaan bagi hasil PBB dan ataupun BPHTB ada hambatan-hambatan dalam proses pelaksanaannya, seperti : adanya tunggakan, kurang optimalnya kesadaran para wajib pajak dan kurang disiplinnya petugas pemungut PBB. Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KPPBB) Madiun berupaya meningkatkan pelayanan, melakukan sosialisasi, melakukan pendataan yang baik dan tepat, serta pemberian sanksi bagi wajib pajak yang melanggarnya.

Demi terwujudnya peningkatan penerimaan daerah melalui pelaksanaan bagi hasil PBB dan BPHTB di KPPBB Madiun, maka penulis menyarankan agar pelayanan di KPPBB Madiun perlu ditingkatkan lebih baik lagi, memberi kemudahan bagi wajib pajak dalam menunaikan pajaknya, meningkatkan sosialisasi dalam masalah PBB dan BPHTB agar wajib pajak lebih paham dan mengerti lagi, pemberian *reward* (penghargaan) dan *punishment* (sanksi) lebih diperhatikan dan ditingkatkan lagi pelaksanaannya.



## SUMMARY

**Dianita Dwi Resvianti, 2008. The Effort to Increasing Local Revenue by Profit Sharing System Land and Building of Tax (PBB) and Right Acquisition Fee On Land and Building (BPHTB) (A Study at KPPBB Madiun), Adviser I: Drs. Choirul Saleh, M.Si and Adviser II: Drs. Abdul Wachid, 111 Page + xv**

Taxes revenue has strategic role and the biggest component also the main source revenue for state to support performance of Government and National Development. The Land and Building of Taxes (PBB) revenue and Right Acquisition Fee on Land and Building (BPHTB) also have role in local finance structure. Although PBB and BPHTB revenue give contribution to taxes revenue that relatively small, but PBB and BPHTB are state taxes (central) that all the revenue shared to local with certain mechanism according to prevail regulation.

PBB and BPHTB revenue is reliable as local revenue source for development local autonomy that efficient and effective. Also supported by procedure and clearly profit sharing pattern of PBB and BPHTB revenue, that the most of it return to local. This study is taken from common taxes theories, theories about PBB and BPHTB, such as comprehension, subject, object PBB and BPHTB, etc and regulation that regulate about provit sharing revenue PBB and BPHTB between Central Government and Local Government.

This study uses descriptive study method with qualitative approach, the focus is abut payment procedure, revenue, provit sharing PBB and BPHTB, inhibition and effort of Building and Land Taxes Service Office (KPPBB) Madiun in increasing local revenue through provit sharing PBB and BPHTB. To obtain data, researcher interview some informant and ask few document/archive/reports that involve with observation object. The collecting data method is by interview action and documentation by using interview procedure and writing tools as instrument research. After all data have collected researcher analysis it.

The result of analysis shown that PBB payment procedure can be done in Bank that pointed by finance Minister (BRI, BNI BANK JATIM), post office and Giro, and collecting officer according with procedure. Every tax payer can pay PBB wherever, according to ability (distance) between living house with the payment place. Whereas BPHTB, the payment is done with Bank/Post Office that pointed in Regency/City that including land place and building. BPHTB payment procedure so different with PBB, because in BPHTB most through A Subdistrict/Notary occupation/PPAT for then will make displacement right letter (exchange owner name) from acquisition right by land and building.. PBB payment every once in a year, whereas BPHTB only once every doing transaction acquisition by land or building. Provit sharing performance PBB and BPHTB revenue in KPPBB Madiun is well enough and already appropriate with profit income that reach in the Regency/City. Beside it, in the execution of PBB and BPHTB happen some obstruction, like: late payment, consciousless of tax payer, diciplineless of harvesting staff for PBB. A service office to tax of land and building (KPPBB) Madiun expedient to increase service, socialitation, get and collect right data and exactly, and sanction to tax payer who trespass it.

For realizing the increase of local revenue through provit sharing performance PBB and BPHTB in KPPBB Madiun, the writer suggest that public service in KPPBB Madiun need to increase more better, give facilitator for tax payer who willing to pay their taxes, increase socialization in PBB and BPHTB so the tax payer more understand, reward award and punishments need more concern and enchanced.



## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan hidayahNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul "Upaya Peningkatan Penerimaan Daerah Melalui Pelaksanaan Bagi Hasil Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)".

Skripsi ini merupakan tugas akhir yang diajukan untuk menempuh ujian sarjana dengan gelar Sarjana Ilmu Administrasi Publik (S.AP) pada Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya Malang.

Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini tidak akan terwujud tanpa adanya bantuan dan dorongan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada yang terhormat :

1. Bapak Prof. Dr. Suhadak, M.Ec. selaku Dekan Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya.
2. Bapak Prof. Solichin Abdul Wahab, M.A, PhD selaku Ketua Jurusan Ilmu Administrasi Publik; Bapak Imam Hanafi, S.Sos, M.Si, M.S selaku Sekretaris Jurusan Ilmu Administrasi Publik beserta stafnya.
3. Bapak Drs.Choirul Saleh, M.Si dan Bapak Drs. Abdul Wachid selaku dosen pembimbing, yang senantiasa sabar dalam membantu penulis menyelesaikan skripsi ini dan memberikan masukan serta senantiasa meluangkan waktu demi terselesainya skripsi ini.
4. Bapak dan Ibu dosen, serta karyawan karyawan yang telah membantu selama penulis menempuh perkuliahan di Fakultas Ilmu Administrasi Brawijaya.
5. Bapak Wiyono, S.H; Ibu Endang Wahyuningsih, S.H; Bapak Slamet Mudjiono, S.H; Bapak Basar, S.H; Bapak Suroto, S.Sos; Bapak Bambang Hariyadi, S.E dan seluruh staf Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Madiun yang telah memberikan informasi dan membantu dalam pengumpulan data.
6. Kedua Orangtua penulis dan seluruh keluarga besar peneliti yang telah memberikan doa, dorongan dan semangat dalam penyelesaian skripsi ini.

7. Teman-teman penulis yang selalu memberikan spirit dan doanya.
8. Semua pihak yang telah membantu dan mendukung penulis dalam menyelesaikan skripsi.

Demi kesempurnaan skripsi ini, saran dan kritik yang sifatnya membangun sangat penulis harapkan. Semoga skripsi ini bermanfaat dan dapat memberikan sumbangan yang berarti bagi pihak yang membutuhkan.

Malang, Februari 2008

Penulis



## DAFTAR ISI

	HAL
<b>MOTTO</b> .....	i
<b>TANDA PENGESAHAN</b> .....	ii
<b>PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI</b> .....	iii
<b>RINGKASAN</b> .....	iv
<b>SUMMARY</b> .....	vi
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	viii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	x
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	xiii
<b>DAFTAR BAGAN</b> .....	xiv
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xv
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Manfaat Penelitian .....	7
E. Sistematika Penelitian .....	8
<b>BAB II. TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Pajak Secara Umum .....	10
1. Pengertian Pajak .....	10
2. Syarat-syarat Pemungutan Pajak .....	11
3. Pembedaan dan Pembagian Jenis Pajak.....	12
4. Sistem Pemungutan Pajak .....	14
5. Perlawanan Terhadap Pajak .....	14
B. Jenis-Jenis Pendapatan Daerah.....	15
C. Pajak Bumi dan Bangunan .....	19
1. Dasar Hukum PBB.....	19
2. Pengertian PBB.....	19
3. Subyek PBB .....	20
4. Objek PBB dan Pengecualiannya .....	20
5. Dasar Pengenaan, Tarif dan Cara Menghitung PBB .....	21
6. Klasifikasi Bumi dan Bangunan serta Penerapannya dalam Menghitung PBB.....	22
7. Hubungan PBB dengan Penerimaan Daerah.....	26
D. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan .....	27
1. Pengertian BPHTB .....	27
2. Objek BPHTB .....	28
3. Subjek BPHTB .....	31
4. Dasar Pengenaan Pajak .....	31
5. Nilai NPOPTKP .....	32
6. Pembayaran .....	32
7. Cara Menghitung Pajak.....	33
E. Hubungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan .....	33

F. Penerimaan, Pembagian, dan Pelaporan BPHTB .....	35
G. Pelayanan KPPBB .....	36
1. Pengertian Pelayanan .....	36
2. Pelayanan Satu Atap oleh KPPBB .....	37

### **BAB III METODE PENELITIAN**

A. Jenis Penelitian .....	38
B. Fokus Penelitian.....	38
C. Lokasi dan Situs Penelitian .....	40
D. Sumber Data .....	40
E. Teknik Pengumpulan Data .....	42
F. Instrumen Penelitian .....	43
G. Analisa Data .....	43

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

A. Penyajian Data	
I. Gambaran Umum Lokasi Penelitian .....	45
1. Gambaran Umum Kota Madiun .....	45
II. Gambaran Umum Situs penelitian .....	46
1. Gambaran Umum KPPBB Kota Madiun.....	46
2. Struktur Organisasi KPPBB Madiun.....	49
3. Kedudukan, Tugas, dan Fungsi KPPBB .....	50
B. Penyajian Data Fokus Penelitian	
1. a. Prosedur Pembayaran, Penerimaan dan Pelaksanaan Bagi Hasil PBB dan BPHTB di KPBB Madiun.....	51
a). Prosedur Pembayaran PBB oleh KPPBB .....	51
b). Penerimaan PBB .....	55
c). Bagi Hasil PBB.....	57
b. Prosedur Pembayaran, Penerimaan PBB dan Pelaksanaan Bagi Hasil BPHTB di KPPBB Madiun.....	64
a). Prosedur Pembayaran BPHTB .....	64
b). Penerimaan BPHTB .....	67
c). Pelaksanaan Bagi Hasil BPHTB .....	70
2. Hambatan-hambatan Dalam Peningkatan Penerimaan PBB dan BPHTB .....	75
a. Adanya Tunggakan.....	76
b. Kurang Optimalnya Kesadaran Wajib Pajak.....	80
c. Kurang Disiplinnya Petugas Pemungut .....	81
3. Upaya Peningkatan Penerimaan PBB dan BPHTB .....	82
a. Meningkatkan Pelayanan.....	83
b. Melakukan Sosialisasi atau Penyuluhan.....	84
c. Melakukan Pendataan yang Baik dan Tepat.....	85
d. Pemberian Sanksi .....	86
e. Mengawasi Pelaksanaan SPPT .....	87
C. Analisis dan Interpretasi Data	
1. a. Prosedur Pembayaran, Penerimaan dan Pelaksanaan Bagi Hasil PBB di KPBB Madiun.....	87
a). Prosedur Pembayaran PBB oleh KPPBB .....	87

- b). Penerimaan PBB ..... 89
- c). Bagi Hasil PBB..... 90
- b. Prosedur Pembayaran, Penerimaan dan Pelaksanaan Bagi Hasil BPHTB di KPPBB Madiun..... 92
  - a). Prosedur Pembayaran BPHTB ..... 92
  - b). Penerimaan BPHTB ..... 93
  - c). Bagi Hasil BPHTB ..... 94
- 2. Hambatan-hambatan Dalam Peningkatan Penerimaan PBB dan BPHTB ..... 95
  - a. Adanya Tunggakan..... 95
  - b. Kurang Optimalnya Kesadaran Wajib Pajak..... 96
  - c. Kurang Disiplinnya Petugas Pemungut ..... 98
  - d. Penetapan NJOP..... 99
- 3. Upaya Peningkatan Penerimaan PBB dan BPHTB ..... 101
  - a. Meningkatkan Pelayanan..... 101
  - b. Melakukan Sosialisasi atau Penyuluhan..... 102
  - c. Melakukan Pendataan yang Baik dan Tepat..... 103
  - d. Pemberian Sanksi ..... 105
  - e. Mengawasi Pelaksanaan SPPT ..... 106
  - f. Peran Daerah dalam Meningkatkan Penerimaan Daerah..... 107

**BAB V. PENUTUP**

- A. KESIMPULAN..... 109
- B. SARAN ..... 110

**DAFTAR PUSTAKA**

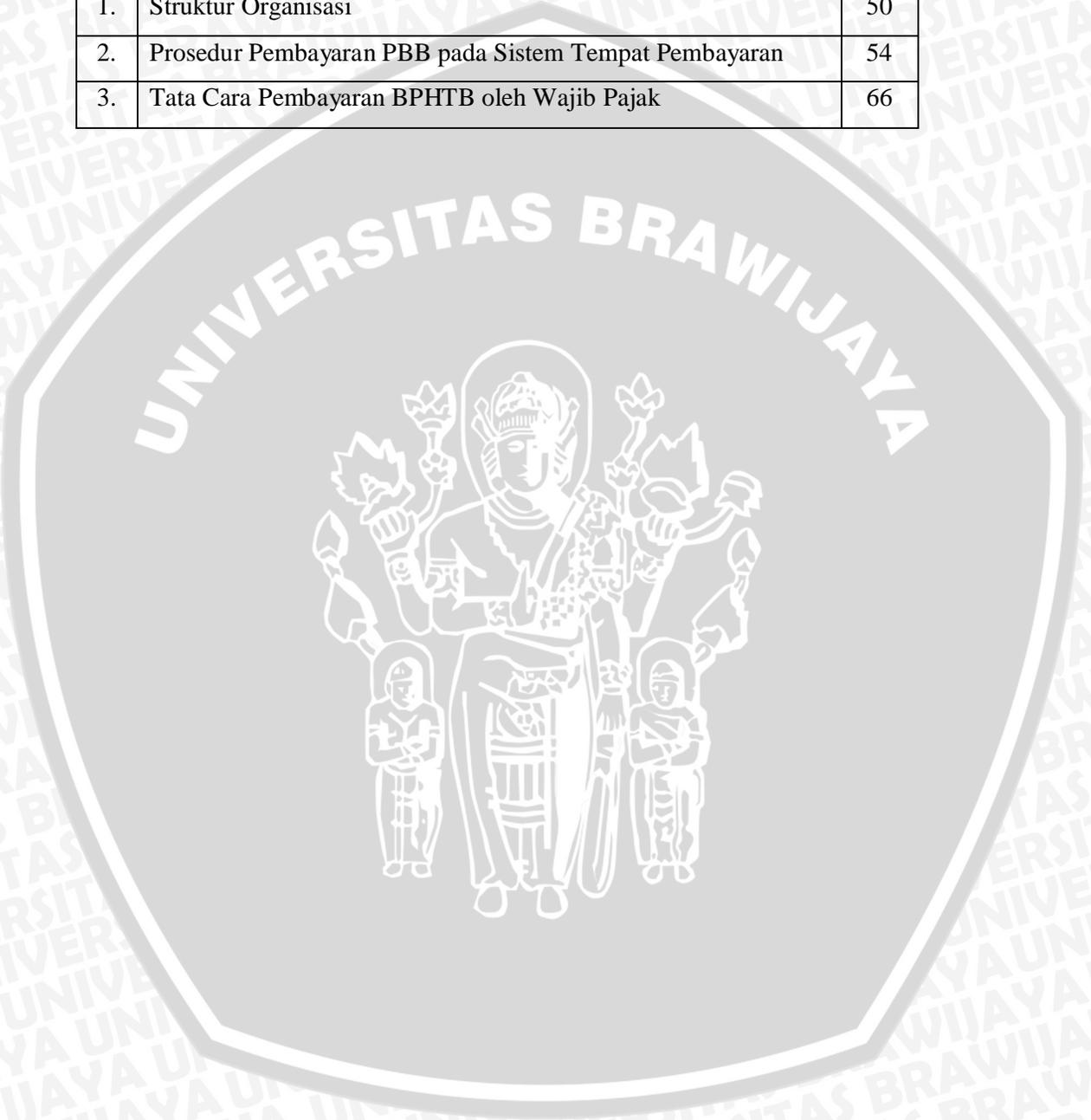


## DAFTAR TABEL

NO	JUDUL	HAL
1.	Penerimaan PBB Tahun Anggaran 2003 s/d 2005	5
2.	Penerimaan BPHTB Tahun Anggaran 2003 s/d 2005	6
3.	Klasifikasi, Penggolongan dan Ketentuan Nilai Jual Bumi Kelompok A	23
4.	Klasifikasi, Penggolongan dan Ketentuan Nilai Jual Bumi Kelompok A	24
5.	Klasifikasi, Penggolongan dan Ketentuan Nilai Jual Bangunan Kelompok B	25
6.	Klasifikasi, Penggolongan dan Ketentuan Nilai Jual Bangunan Kelompok B	26
7.	Komposisi Wilayah Kerja KPPBB Madiun Menurut Kecamatan	47
8.	Penerimaan PBB Tahun Anggaran 2003 s/d 2005	55
9.	Bagi Hasil Penerimaan PBB Tahun Anggaran 2003 s/d 2005	59
10.	Bagi Hasil Penerimaan PBB untuk Kota/Kabupaten Tahun Anggaran 2003 s/d 2005	61
11.	Penerimaan BPHTB Tahun Anggaran 2003 s/d 2005	67
12.	Bagi Hasil Penerimaan BPHTB Tahun Anggaran 2003 s/d 2005	71
13.	Bagi Hasil Penerimaan BPHTB untuk Kota/Kabupaten Tahun Anggaran 2003 s/d 2005	73
14.	Data Realisasi Tunggal Tahun 2003	77
15.	Data Realisasi Tunggal Tahun 2004	79
16.	Data Realisasi Tunggal Tahun 2005	79

## DAFTAR BAGAN

NO	JUDUL	HAL
1.	Struktur Organisasi	50
2.	Prosedur Pembayaran PBB pada Sistem Tempat Pembayaran	54
3.	Tata Cara Pembayaran BPHTB oleh Wajib Pajak	66



**DAFTAR LAMPIRAN**

NO	JUDUL
1.	Curriculum Vitae
2.	Interview Guide
3.	Surat Keterangan Riset
4.	Surat Ijin Riset
5.	Surat Keterangan Telah Melakukan Riset
6.	Surat Tanda Terima Setoran
7.	Surat Pemberitahuan Pajak Terutang
8.	Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Lembar 1
9.	Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Lembar 2
10.	Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Lembar 3
11.	Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Lembar 4
12.	Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Lembar 5

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Pembangunan yang dilaksanakan di Indonesia mempunyai tujuan akhir menciptakan suatu tatanan masyarakat yang adil dan makmur, materiil dan spirituil dalam naungan Negara Kesatuan Republik Indonesia. Dalam menjalankan pemerintahan dan pembangunan, pemerintah membutuhkan dana yang tidak sedikit. Dana tersebut dikumpulkan dari segenap potensi sumber daya yang dimiliki oleh suatu negara, baik berupa hasil kekayaan alam maupun iuran dari masyarakat. Salah satu bentuk iuran dari masyarakat adalah pajak. Menurut Soemitro (1991:1) pajak adalah iuran dari masyarakat kepada negara yang dipungut berdasarkan Undang-Undang dan bagi si pembayar tidak mendapatkan jasa balik yang bisa dinikmati secara langsung dan hasil pungutan pajak dipakai untuk membiayai pemerintah dan pembangunan.

Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan negara yang sangat diandalkan pemerintah dalam pembiayaan pemerintahan dan pembangunan. Hal tersebut mendorong pemerintah untuk meningkatkan kemandirian bangsa Indonesia dalam membiayai pemerintahan dan pembangunan melalui partisipasi aktif masyarakat berupa pembayaran pajak yang patuh dan sadar. Dan diharapkan kontribusi penerimaan pajak terhadap penerimaan negara diharapkan semakin meningkat dari tahun ke tahun.

Pajak merupakan salah satu sumber dana untuk membiayai pembangunan baik di sektor publik maupun swasta. Pelaksanaan pembangunan nasional baik oleh negara itu sendiri sebagai pusat maupun oleh daerah bertujuan untuk menciptakan kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia. Dalam hal ini kebijaksanaan pemerintah diperlukan untuk memberikan bimbingan, pengarahan, memperbaiki penyimpangan-penyimpangan yang dilakukan oleh sektor perusahaan maupun masyarakat lainnya agar tujuan negara dapat tercapai dengan efektif dan efisien.

Dengan disahkannya Undang-Undang No. 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Pusat dan Daerah, salah satu faktor penting yang berpengaruh terhadap keberhasilan pelaksanaannya adalah pengalihan sumber dana, sumber daya manusia dan prasarana yang memadai untuk menunjang penyelenggaraan urusan yang diserahkan oleh pusat ke daerah. Pentingnya penataan hubungan antara pusat dan daerah yang mencakup atas pembiayaan daerah, pajak pusat dan pajak daerah, bagi hasil atas pusat dan daerah, sumbangan dan bantuan serta pinjaman daerah yang perlu dilaksanakan agar daerah mampu mandiri dan otonomi yang ada menjadi efektif dan efisien.

Oleh karena itu, daerah dituntut untuk lebih serius dalam menggali dan mengelola sumber-sumber pembiayaan pembangunan khususnya sumber keuangan sendiri yang didukung oleh perimbangan keuangan. Sumber yang perlu ditingkatkan adalah Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari daerah itu sendiri, terutama berupa pajak dan retribusi daerah.

Disamping itu pajak merupakan hasil penerimaan keuangan pemerintah pusat dan pemerintah daerah, atau sering juga disebut sebagai perimbangan keuangan pusat maupun daerah. Masalah hubungan keuangan pusat dan daerah timbul karena adanya pelaksanaan tugas-tugas pemerintahan oleh badan-badan yang disusun secara bertingkat. Hal ini didorong oleh kebutuhan ketatanegaraan dan administrasi negara, karena tugas-tugas pemerintahan yang makin banyak dan menjangkau daerah yang luas tidak mungkin dapat diselesaikan dengan baik apabila dipusatkan di tangan satu tingkat pemerintahan saja.

Meskipun penerimaan Pajak Bumi Bangunan (PBB) termasuk juga Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) memberikan kontribusi terhadap penerimaan perpajakan yang relatif kecil, namun PBB dan BPHTB merupakan sumber penerimaan yang sangat potensial bagi daerah. Sebagai salah satu jenis pajak langsung, PBB dan BPHTB merupakan pajak negara (pusat) yang seluruh hasil penerimaannya dibagikan kepada daerah dengan mekanisme tertentu. Pada dasarnya pemungutan PBB dan BPHTB lebih diarahkan pada fungsi distributif,

yaitu untuk menciptakan pemerataan, dengan tetap memperhatikan potensi daerah penghasil. Hal tersebut sejalan dengan otonomi daerah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah.

Sumber-sumber pembiayaan pelaksanaan desentralisasi menurut UU No 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintahan Pusat dan Daerah yang terdiri dari Pendapatan Asli Daerah (PAD), Dana Perimbangan, Pinjaman Daerah, dan lain-lain Pendapatan lain yang sah.

Adapun Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Undang-Undang No 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah dimasukkan dalam Dana Bagi Hasil yang tertuang dalam pasal 160 ayat 2 huruf a dan b, yang intinya bahwa Dana Bagi Hasil bersumber dari pajak, yang terdiri dari PBB dan BPHTB. Undang-Undang No 33 Tahun 2004 menyebutkan bahwa 90 % penerimaan negara dari PBB dan 80 % dari BPHTB diserahkan ke pemerintah daerah. Namun proses pengadministrasiannya masih menjadi kewenangan Pemerintah Pusat yaitu Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan. Oleh karena itu, diadakan pembagian hasil penerimaan PBB dan BPHTB antara Pemerintah Pusat dengan Pemerintah Daerah. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Bab X pasal 18 UU No 12 Tahun 1985 yang telah diubah dengan UU No 12 Tahun 1994 tentang PBB sebagai berikut:

1. Penerimaan pajak merupakan penerimaan negara yang dibagi antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah dengan imbalan pembagian sekurang-kurangnya 90% untuk Pemerintah Daerah Tingkat II dan Pemerintah Daerah Tingkat I sebagai pendapatan yang bersangkutan.
2. Bagian penerimaan Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), sebagian besar diberikan kepada Pemerintah Daerah Tingkat II.
3. Imbalan pembagian hasil penerimaan pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Untuk pembagian penerimaan pajak BPHTB diatur dalam Bab X pasal 23 menurut UU No 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan UU No 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai berikut:

1. Penerimaan negara dari BPHTB dibagi dengan imbalan 20% untuk Pemerintah Pusat dan 80% untuk Pemerintah Daerah yang bersangkutan.
  - a. Bagian penerimaan Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibagikan kepada Pemerintah Kabupaten/Kota yang bersangkutan.
2. Bagian Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibagi dengan imbalan 20% untuk Pemerintah Propinsi yang bersangkutan dan 80% untuk Pemerintah Kabupaten/Kota yang bersangkutan.
3. Tata cara pembagian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat 1 (a) dan ayat (2) diatur dengan Keputusan Menteri.

Hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dapat diandalkan sebagai sumber penerimaan daerah untuk dapat terlaksananya otonomi daerah yang efisien dan efektif. Apalagi didukung oleh tata cara dan pola pembagian hasil penerimaan PBB dan BPHTB yang sangat jelas dan transparan, yang sebagian besar dikembalikan ke daerah.

Menyadari akan tuntutan masyarakat yang semakin berdinamika dan bergerak cepat, sedangkan kemampuan keuangan sangatlah terbatas, maka Pemerintah Kota Madiun, Kabupaten Madiun, Kabupaten Ponorogo, dan Kabupaten Pacitan berusaha meningkatkan penerimaan dari sektor pajak terutama dari Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Mengingat kontribusi PBB dan BPHTB yang begitu besar dalam menyumbang penerimaan daerah di Kota Madiun, Kabupaten Madiun, Kabupaten Ponorogo, dan Kabupaten Pacitan, maka Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KPPBB) mempunyai suatu usaha demi meningkatkan target penerimaan daerah. KP PBB Madiun selalu berusaha

memenuhi target penerimaan yang telah ditetapkan, walaupun kadangkala banyak tunggakan-tunggakan dari wajib pajak yang mana harus diselesaikan dan diatur oleh KP PBB Madiun agar memenuhi target. Dan jumlah Penerimaan PBB dan BPHTB akan penting sekali demi kelangsungan pembangunan di Kota Madiun, Kabupaten Madiun, Kabupaten Ponorogo, dan Kabupaten Pacitan, dan demi mensejahterakan masyarakat di Kota/Kabupaten tersebut.

Adapun penerimaan-penerimaan yang telah diperoleh oleh Kota Madiun, Kabupaten Madiun, Kabupaten Ponorogo, dan Kabupaten Pacitan dari tahun 2003 s/d tahun 2005 adalah sebagai berikut :

**Tabel 1**  
**Penerimaan PBB Tahun Anggaran 2003 s/d 2005**  
**(dalam milyar rupiah)**

No	Kota/ Kabupaten/ KPPBB	Tahun	Rencana Penerimaan	Realisasi Penerimaan	%	Keterangan
1	2	3	4	5	6 (5:4)	7
1.	Kota Madiun	2003	2.657.000	2.656.551	99,98	Belum memenuhi target
		2004	3.045.815	3.045.815	100	Sudah memenuhi target
		2005	3.899.000	3.934.216	100,90	Sudah memenuhi target
2.	Kabupaten Madiun	2003	5.007.000	5.005.317	99,97	Belum memenuhi target
		2004	5.332.750	5.109.826	95,82	Belum memenuhi target
		2005	6.479.000	6.378.018	98,44	Belum memenuhi target
3.	Kabupaten Ponorogo	2003	4.892.000	4.981.060	99,98	Belum memenuhi target
		2004	2.351.655	2.351.655	100	Sudah memenuhi target
		2005	6.852.000	7.669.387	111,93	Sudah memenuhi target
4.	Kabupaten Pacitan	2003	1.945.000	1.944.030	99,90	Belum memenuhi target
		2004	5.567.095	5.379.760	96,64	Belum memenuhi target
		2005	2.870.000	3.007.298	104,78	Sudah memenuhi target
5.	TOTAL	2003	14.501.000	14.496.958	99,97	Belum memenuhi target
		2004	16.297.316	15.887.056	97,48	Belum memenuhi target
		2005	20.100.000	20.520.624	102,09	Sudah memenuhi target

Sumber: Data sekunder yang diolah, 2006.

**Tabel 2**  
**Penerimaan BPHTB Tahun Anggaran 2003 s/d 2005**  
**(dalam milyar rupiah)**

No	Kota / Kabupaten/ KPPBB	Tahun	Rencana Penerimaan	Realisasi Penerimaan	%	Keterangan
1	2	3	4	5	6	7
1.	Kota Madiun	2003	1.400.348	1.229.672	87,81	Belum memenuhi target
		2004	1.345.829	1.470.678	109,28	Sudah memenuhi target
		2005	1.698.00	2.453.852	144,51	Sudah memenuhi target
2.	Kabupaten Madiun	2003	279.140	372.006	133,27	Sudah memenuhi target
		2004	446.892	456.941	102,25	Sudah memenuhi target
		2005	563.000	480.103	85,28	Belum memenuhi target
3.	Kabupaten Ponorogo	2003	200.606	238.886	119,08	Sudah memenuhi target
		2004	434.778	448.441	103,14	Sudah memenuhi target
		2005	725.000	747.641	103,12	Sudah memenuhi target
4.	Kabupaten Pacitan	2003	33.244	65.503	197,04	Sudah memenuhi target
		2004	172.559	154.355	89,45	Belum memenuhi target
		2005	217.000	143.905	66,32	Belum memenuhi target
5.	TOTAL	2003	1.1913.338	1.906.067	99,62	Belum memenuhi target
		2004	2.400.058	2.503.415	104,31	Belum memenuhi target
		2005	3.203.000	3.256.355	101,67	Sudah memenuhi target

*Sumber: Data sekunder KPPBB Madiun yang diolah, 2006.*

Guna lebih mengetahui dan memahami lebih lanjut tentang pelaksanaan bagi hasil PBB dan BPHTB terhadap penerimaan di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KP PBB) Madiun, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Upaya Peningkatan Penerimaan Daerah Melalui Pelaksanaan Bagi Hasil Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (Suatu Studi di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Madiun)”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Bertitik tolak dari latar belakang diatas, maka rumusan masalahnya adalah:

1. a. Bagaimana prosedur pembayaran, penerimaan dan pelaksanaan bagi hasil Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di KPPBB Madiun?
- b. Bagaimana prosedur, penerimaan dan pelaksanaan bagi hasil Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di KPPBB Madiun?

2. Hambatan-hambatan apa yang ditemui dalam upaya peningkatan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan atau Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KP PBB) Madiun?
3. Bagaimana upaya peningkatan penerimaan daerah melalui pelaksanaan bagi hasil Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KP PBB) Madiun?

### **C. Tujuan Penelitian**

Dalam penelitian ini, tujuan yang ingin dicapai yaitu:

1. Untuk mengetahui dan memahami prosedur pembayaran, penerimaan dan pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KP PBB) Madiun.
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang telah terjadi dalam pelaksanaan bagi hasil Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KP PBB) Madiun.
3. Untuk mengetahui upaya-upaya yang telah dilakukan dalam peningkatan penerimaan daerah melalui pelaksanaan bagi hasil Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KP PBB) Madiun.

### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini yaitu:

1. Memberikan gambaran yang lebih jelas pada masyarakat secara umum dan pada penulis secara khusus tentang pelaksanaan bagi hasil Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam meningkatkan penerimaan daerah di Kota

- Madiun, Kabupaten Madiun, Kabupaten Ponorogo, dan Kabupaten Pacitan.
2. Sebagai bahan referensi dan landasan teori bagi peneliti lain yang berkeinginan melakukan penelitian, khususnya pada kajian atau permasalahan yang serupa.
  3. Sebagai bahan masukan bagi Pemerintah Kota Madiun, Kabupaten Madiun, Kabupaten Ponorogo dan Kabupaten Pacitan dalam melaksanakan kebijakan fiskal di bidang perpajakan sebagai bahan pertimbangan bagi pengambilan kebijakan di masa yang akan datang.
  4. Sebagai bahan masukan juga bagi KP PBB Madiun demi peningkatan penerimaan daerah melalui pelaksanaan bagi hasil Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di wilayah kerjanya.

## **E. Sistematika Pembahasan**

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Dalam bab ini dikemukakan uraian tentang latar belakang pemilihan judul, perumusan masalah, tujuan penelitian, kontribusi penelitian dan sistematika pembahasan.

### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam bab ini dikemukakan teori-teori ataupun temuan-temuan yang berkaitan dengan masalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

### **BAB III : METODE PENELITIAN**

Dalam bab ini memuat fokus penelitian, lokasi penelitian, sumber data, pengumpulan data, instrument penelitian dan analisa data.

### **BAB IV : HASIL DAN PEMBAHASAN**

Dalam bab ini diuraikan secara garis besar mengenai gambaran umum instansi, penyajian data yang diperoleh dari instansi, selanjutnya dilakukan analisa data, interpretasi data yang berkaitan dengan peningkatan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan

Bangunan (BPHTB) seperti upaya peningkatan penerimaan PBB dan BPHTB, prosedur pembayaran PBB dan BPHTB, pelaksanaan bagi hasil penerimaan PBB dan BPHTB serta hambatan-hambatan dalam pelaksanaan bagi hasil PBB dan BPHTB di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KP PBB) Madiun.

#### BAB V : PENUTUP

Dalam bab ini diuraikan tentang kesimpulan dan saran-saran yang sekiranya dapat berguna bagi upaya meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai salah satu sumber penerimaan daerah, khususnya Kota Madiun, Kabupaten Madiun, Kabupaten Ponorogo, dan Kabupaten Pacitan.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Pajak Secara Umum

##### 1. Pengertian Pajak

Sumber pendapatan utama bagi negara adalah pajak. Banyak sekali para ahli yang mengemukakan pengertian yang berbeda mengenai pajak. Namun, dari berbagai pengertian tersebut mempunyai inti atau tujuan yang sama. Definisi pajak menurut Soemitro (1991:1) bahwa pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara (peralihan kekayaan dari sektor partikelir ke sektor pemerintah) berdasarkan Undang-Undang (dapat dipaksakan) dengan tiada jasa timbal balik yang langsung dapat ditunjuk dan digunakan untuk membiayai pengeluaran umum”.

Definisi pajak menurut Adriani yang dikutip oleh Djamaludin dan Mohammad Gade (2004:7), adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan, dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang dapat langsung ditunjuk dan berguna untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum sehubungan dengan tugas negara untuk penyelenggaraan pemerintahan.

Pengertian pajak diatas memberikan batasan tentang pajak, diantara pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa ciri-ciri yang melekat pada pengertian pajak adalah:

- a. Pajak dipungut berdasarkan Undang-Undang serta aturan pelaksanaannya yang sifatnya dapat dipaksakan.
- b. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukan adanya kontra prestasi individual oleh pemerintah
- c. Pajak dipungut oleh negara baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah.
- d. Pajak diperuntukkan bagi pengeluaran-pengeluaran pemerintah yang bila dari pemasukannya masih terdapat surplus dipergunakan untuk membiayai publik invesment.
- e. Pajak dapat pula mempunyai tujuan selain budgeter, yaitu mengatur

## 2. Syarat-Syarat Pemungutan Pajak

Syarat-syarat pemungutan pajak diperlukan untuk mencapai tujuan pemungutan pajak. Syarat-syarat pemungutan pajak menurut Adam Smith (*an inquiri into the natura and causes of the wealth of nations*) menyatakan bahwa pemungutan pajak didasarkan pada *Equality, Certainty, Convenience, Economy* dalam bukunya Soemitro (1991:33). Sejalan dengan keempat prinsip tersebut, dikembangkan beberapa syarat pemungutan pajak yaitu:

### 1. Syarat keadilan

Pemungutan pajak karena dilakukan terhadap kekayaan masyarakat, harus tetap mengabdikan pada keadilan, adil dalam perundang-undangan maupun adil dalam pelaksanaannya. Salah satu aspek yang harus diupayakan dalam mencapai keadilan agar pemungutan pajak diselenggarakan secara umum dan merata, yaitu pemungutan pajak harus diselenggarakan sedemikian rupa sehingga diperoleh tekanan yang sama atas seluruh rakyat. Masyarakat yang mempunyai kemampuan lebih harus dikenakan pajak yang lebih besar dibandingkan masyarakat yang berkemampuan lebih kecil.

### 2. Syarat yuridis

UUD 1945 pasal 23 A menyatakan bahwa “Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan Undang-Undang”. Jadi pemungutan pajak harus mendapat persetujuan dari rakyat melalui wakilnya di Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) Peraturan Perundang-undangan Perpajakan diperlukan agar dijamin adanya kepastian hukum. Pemungutan pajak yang dilakukan oleh Negara dijamin oleh Undang-Undang dari tindak kesewenang-wenangan *fiskus* atau pemungut pajak.

### 3. Syarat ekonomis

Dalam pelaksanaan pemungutan pajak harus tetap menjaga keseimbangan sosial ekonomi, sehingga pemungutan pajak harus diusahakan tidak menghambat kelancaran produksi, tidak menghambat

usaha rakyat mencapai kebahagiaan, diusahakan membantu terciptanya pemerataan pendapatan masyarakat.

#### 4. Syarat finansial

Didalam pelaksanaan pemungutan pajak harus memberikan hasil berupa uang yang disetor ke kas negara. Hal tersebut bisa dicapai jika biaya pemungutan diusahakan lebih kecil dibanding hasil yang didapat, dengan memperluas basis pajak baik secara insentif maupun ekstensif.

### 3. Perbedaan Dan Pembagian Jenis Pajak

Menurut golongannya pajak dibagi menjadi dua, pajak langsung dan pajak tak langsung Suwandi (2000:38). Berikut uraian tentang pengertian masing-masing:

#### 1. Pajak Langsung

Dalam pengertian ekonomis, pajak langsung adalah pajak yang bebannya harus dipikul sendiri oleh wajib pajak yang bersangkutan, tidak boleh dilimpahkan kepada orang lain. Dalam pengertian administratif, pajak langsung dipungut secara berkala.

#### 2. Pajak Tidak Langsung

Dalam pengertian ekonomis, pajak tidak langsung adalah pajak yang bebannya dapat dilimpahkan kepada pihak ketiga atau konsumen. Dalam pengertian administratif, pajak tidak langsung adalah pajak yang dipungut setiap terjadi peristiwa atau perbuatan yang menyebabkan terhutangnya pajak, contoh Pajak Pertambahan Nilai.

Menurut sifatnya, pajak dibagi menjadi 2 yaitu pajak subjektif dan pajak objektif, masing-masing penjabarannya sebagai berikut :

#### 1. Pajak Subjektif

Pajak subjektif adalah pajak yang memperhatikan terutama keadaan wajib pajak untuk menetapkan pajaknya harus ditemukan alasan yang berhubungan erat dengan keadaan materialnya yaitu yang disebut gaya pikul. Sebagai contoh adalah pajak penghasilan orang pribadi, hubungan antara pajak dan wajib pajak (subjek) adalah langsung oleh karena besarnya pajak penghasilan yang harus dibayar tergantung dari

besarnya gaya pikulnya. Pada pajak subjektif ini, keadaan wajib pajak sangat mempengaruhi besar kecilnya jumlah yang terhutang.

## 2. Pajak Objektif

Pajak objektif terutama melihat pada objeknya, baik itu benda, dapat pula berupa keadaan, perbuatan atau peristiwa yang membangkitkan timbulnya kewajiban membayar, selanjutnya dicari subyeknya (orang atau badan hukum) yang bersangkutan langsung dengan tidak mempersoalkan apakah subjek pajak menetap di Indonesia atau tidak.

Menurut lembaga pemungutnya, pajak dibagi menjadi dua, yaitu Pajak Negara dan Pajak Daerah (Suandy, 2000:39).

### 1. Pajak Negara (Pajak Pusat)

Pajak yang dipungut pemerintah pusat yang hasilnya akan digunakan untuk pembiayaan rumah tangga negara. Pada umumnya pajak yang dipungut oleh Dirjen Pajak adalah :

1. Pajak Penghasilan;
2. Pajak Pertambahan Nilai;
3. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
4. Bea Materai;
5. Pajak yang dipungut Bea Cukai.

### 2. Pajak Daerah

Pajak yang dipungut oleh daerah, seperti Propinsi, Kabupaten maupun Kota yang berdasarkan Perda masing-masing Daerah dan hasilnya untuk pembiayaan rumah tangga daerah masing-masing.

Pajak yang dipungut oleh daerah, contohnya :

1. Pajak Kendaraan Bermotor;
2. Pajak Reklame;
3. Pajak Hiburan;
4. Pajak Hotel dan Restoran;
5. Pajak Penerangan Jalan;
6. Pajak Pengambilan dan Pengolahan Bahan Galian Golongan C;
7. Pajak Pemanfaatan Air Bawah Tanah dan Air Permukaan.

#### 4. Sistem Pemungutan Pajak

Sistem pemungutan pajak dikenal beberapa sistem pemungutan Pajak yaitu *Official Assessment System*, *Self Assessment System* dan *With Holding Company System* (Mardiasmo, 2001: 8-9). Pengertian dari ketiga sistem tersebut adalah sebagai berikut :

##### 1. *Official Assessment System*

Suatu sistem pemungutan pajak dimana wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak

Ciri-ciri: 1) Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada fiskus.

2) Wajib pajak bersifat pasif.

3) Utang pajak timbul setelah dikeluarkan Surat Ketetapan Pajak oleh fiskus.

##### 2. *Self Assessment System*

Suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terhutang.

Ciri-ciri : 1) Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada wajib pajak.

2) Wajib pajak aktif mulai dari menghitung, menyeter dan melaporkan sendiri pajak yang terutang.

3) Fiskus tidak ikut campur dan hanya mengawasi.

##### 3. *With Holding Company System*

Suatu cara pemungutan pajak yang memberi wewenang pada pihak ketiga (bukan fiskus dan wajib pajak yang bersangkutan) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak.

Ciri-ciri : Wewenang untuk menentukan besarnya pajak yang terutang ada pada pihak ketiga selain fiskus dan wajib pajak.

#### 5. Perlawanan Terhadap Pajak

Mengingat betapa pentingnya peran masyarakat untuk membayar pajak dalam peran sertanya menanggung pembiayaan negara, maka

dituntut kesadaran Warga Negara untuk memenuhi kewajiban kenegaraan. Terlepas dari kesadaran sebagai Warga Negara pada sebagian masyarakat tidak memenuhi kewajiban membayar pajak. Dalam hal ini timbul perlawanan pajak. Adapun perlawanan terhadap pajak menurut Mardiasmo (2001: 9-10) dibedakan menjadi dua, yaitu :

1. Perlawanan Aktif

Perlawanan aktif secara nyata terlihat pada semua usaha dan perbuatan yang secara langsung ditujukan kepada pemerintah (*fiskus*) dengan tujuan untuk menghindari pajak.

2. Perlawanan Pasif

Masyarakat enggan (pasif) membayar pajak, yang dapat disebabkan antara lain :

- a) Perkembangan intelektual dan moral masyarakat.
- b) Sistem perpajakan (yang mungkin) sulit dipahami oleh masyarakat.
- c) Sistem kontrol tidak dapat dilakukan atau dilaksanakan dengan baik.

## **B. Jenis-jenis Pendapatan Daerah**

Setiap pungutan daerah baik berupa Pajak Daerah, Retribusi Daerah maupun bentuk pungutan lain kepada masyarakat harus ditetapkan atau diatur dalam Peraturan Daerah. Berikut jenis-jenis Pendapatan Daerah khususnya tentang pajak dan retribusi daerah serta dana perimbangan (Suparmoko, 2002: 63-69).

a. Pajak Daerah

Pajak Daerah adalah iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah dan pembangunan daerah. Pajak Daerah bagi Daerah Propinsi dan Daerah Kabupaten/Kota adalah sebagai berikut :

Pajak Daerah Propinsi :

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

Pajak Daerah Kabupten/Kota :

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

b. Retribusi Daerah

Retribusi Daerah adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian ijin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan.

Retribusi Daerah dibedakan dalam tiga golongan yaitu :

1. Retribusi Jasa Umum
2. Retribusi Jasa Usaha
3. Retribusi Perijinan Tertentu

c. Dana Perimbangan

Pendapatan Daerah yang bersumber dari Dana Perimbangan terdiri atas bagian daerah dari Pajak, Sumber Daya Alam, Dana Alokasi Umum, Dana Alokasi Khusus dan Dana Lainnya. Bagian Daerah yang bersumber dari Pajak berasal dari bagian penerimaan:

1. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Penerimaan dari Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dibagi sebagai berikut :

- 10% untuk Pemerintah Pusat

- 9% untuk Biaya Pemungutan
- 16,2% untuk Propinsi
- 64,8% untuk Kabupaten/Kota

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

Penerimaan dari BPHTB dibagi sebagai berikut :

- 20% untuk Pemerintah Pusat
- 64% untuk Kabupaten/Kota
- 16% untuk Propinsi

3. Pajak Penghasilan (PPh) Orang Pribadi Dalam Pribadi dan PPh

Pasal 21

Penerimaan dari PPh Orang Pribadi Dalam Pribadi dan PPh Pasal 21 dibagi sebagai berikut :

- 80% untuk Pemerintah Pusat
- 20% daerah tempat wajib pajak terdaftar dengan pembagian 40% untuk Propinsi dan 60% untuk Kabupaten/Kota.

Bagian Daerah yang bersumber dari sumber daya alam berasal dari bagian penerimaan :

1. Sektor Kehutanan

Penerimaan dari sektor kehutanan terdiri dari :

a. Iuran Hak Pengusaha Hutan (IHPH) dengan pembagian :

- 20% untuk Pemerintah Pusat
- 16% untuk Propinsi
- 64% untuk Kabupaten/Kota

b. Provisi Sumber Daya Hutan (PSDH) dengan pembagian :

- 20% untuk Pemerintah Pusat
- 16% untuk Propinsi
- 32% untuk Kabupaten/Kota Penghasil
- 32% untuk Kabupaten/Kota lainnya

2. Sektor Pertambangan Umum

Penerimaan dari sektor pertambangan umum terdiri dari :

a. Iuran Tetap (*Land Rent*) dengan pembagian :

- 20% untuk Pemerintah Pusat
- 16% untuk Propinsi
- 64% untuk Kabupaten/Kota

b. Iuran Eksplorasi dan Iuran Eksploitasi (Royalti)

- 20% untuk Pemerintah Pusat
- 16% untuk Propinsi
- 32% untuk Kabupaten/Kota Penghasil
- 32% untuk Kabupaten/Kota lainnya

3. Sektor Perikanan

Penerimaan dari sektor perikanan terdiri dari Pungutan Pengusahaan. Perikanan dan Pungutan Hasil Perikanan dengan imbalan 20% bagian untuk Pemerintah Pusat dan 80% untuk Kabupaten/Kota dengan porsi yang sama besar untuk Kabupaten/Kota seluruh Indonesia.

4. Sektor Pertambangan dan Minyak dan Gas Alam

Penerimaan sektor ini dikelompokkan menjadi dua yaitu :

a. Penerimaan Pertambangan Minyak Bumi dengan pembagian :

- 85% untuk Pemerintah Pusat
- 3% untuk Propinsi
- 6% untuk Kabupaten/Kota Penghasil
- 6% untuk Kabupaten/Kota lainnya

b. Penerimaan Pertambangan Gas Alam dengan pembagian :

- 70% untuk Pemerintah Pusat
- 6% untuk Propinsi
- 12% untuk Kabupaten/Kota Penghasil
- 12% untuk Kabupaten/Kota lainnya

Dana Alokasi Umum (DAU) dialokasikan dengan tujuan pemerataan keuangan antar daerah untuk membiayai kebutuhan pengeluarannya dalam rangka desentralisasi. Dana Alokasi Umum (DAU) ditetapkan sekurang-kurangnya 25% dari penerimaan dalam negeri yaitu penerimaan negara yang berasal dari pajak dan bukan pajak setelah dikurangi dengan penerimaan Negara yang dibagi hasilkan pada daerah. Dana Alokasi Umum (DAU) yang dialokasikan kepada daerah dibagi dengan imbalan 10% untuk Propinsi dan 90% untuk Kabupaten/Kota.

Dana Alokasi Khusus (DAK) dapat dialokasikan dari APBN kepada daerah tertentu untuk membiayai kebutuhan khusus dengan memperhatikan tersedianya dana dalam APBN. Kebutuhan khusus yang dimaksud adalah kebutuhan yang tidak dapat diperkirakan secara umum dengan rumus Dana Alokasi Umum (DAU) dan/atau kebutuhan yang merupakan komitmen atau prioritas nasional. Dana Alokasi Khusus (DAK) tidak diperkenankan untuk membiayai biaya administrasi, biaya penyiapan proyek fisik, biaya penelitian, biaya pelatihan, biaya perjalanan pegawai daerah dan lain-lain biaya umum sejenis. Termasuk dalam pengertian Dana Alokasi Khusus (DAK) adalah alokasi dana yang bersifat darurat dan alokasi dana yang berasal dari dana reboisasi yang dibagikan kepada daerah sebesar 40% untuk membiayai kegiatan reboisasi dan penghijauan daerah penghasil.

### **C. Pajak Bumi dan Bangunan**

#### **1. Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan**

Dasar hukum yang mengatur tentang PBB secara lengkap adalah :

1. Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2002 tentang Presentase Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) untuk Pajak Bumi dan Bangunan.

#### **2. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan**

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Pajak Negara yang dikenakan terhadap Bumi dan/atau bangunan berdasarkan Undang-undang No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebagaimana telah diubah dengan UU No. 12 Tahun 1994. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Pajak yang bersifat kebendaan artinya besarnya pajak ditentukan oleh keadaan obyek yaitu bumi atau tanah dan/atau bangunan sedangkan keadaan subyek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besarnya pajak. Oleh karena itu, pajak ini disebut pajak obyektif (Soemitro dan Zainal M, 2001:5).

### 3. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan

Subyek Pajak Bumi dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan yang meliputi antara lain pemilik, penghuni, pengontrak, penggarap, pemakai dan penyewa. Beberapa ketentuan khusus tentang siapa yang menjadi subjek Pajak dalam hal ini adalah :

1. Jika suatu subjek pajak memanfaatkan atau menggunakan bumi dan/atau bangunan milik orang lain bukan karena perjanjian, maka Subjek Pajak yang memanfaatkan atau menggunakan bumi dan/atau bangunan tersebut ditetapkan sebagai wajib Pajak.
2. Suatu objek Pajak yang masih dalam rangka sengketa pemilikan di pengadilan, maka orang atau badan yang memanfaatkan atau menggunakan Objek Pajak tersebut ditetapkan sebagai wajib Pajak.
3. Subjek Pajak kurun waktu tertentu yang lama berada diluar letak Objek Pajak, sedangkan untuk merawat Objek Pajak tersebut dikuasakan kepada orang atau badan, maka orang atau badan yang diberi kuasa dapat ditunjuk sebagai Wajib Pajak (Waluyo dan Wirawan, 2000:414).

### 4. Objek Pajak Bumi dan Bangunan dan Pengecualiannya

Objek PBB adalah permukaan bumi dan/atau bangunan. Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman (termasuk rawa-rawa, tambak, perairan) serta laut wilayah Republik Indonesia. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan untuk tempat tinggal, tempat usaha dan tempat yang diusahakan. Termasuk dalam pengertian bangunan disini adalah :

1. Jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan, seperti hotel, pabrik dan *emplasmennya* yang merupakan satu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut;
2. Jalan Tol;
3. Kolam Renang;
4. Pagar Mewah;
5. Galangan kapal, dermaga;
6. Tempat penampungan atau kilang minyak, air dan gas, pipa minyak;

7. Fasilitas lain yang memberikan manfaat (Soemitro dan Zainal M, 2001:9)

Sedangkan Objek PBB yang dikecualikan dari pengenaan PBB adalah Objek Pajak yang meliputi :

1. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum dibidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional yang tidak bermaksud untuk mencari keuntungan;
2. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala atau yang sejenis untuk itu;
3. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa dan tanah negara yang belum dibebankan suatu hak;
4. Digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
5. Digunakan oleh badan atau perwakilan Internasional, misalnya Perserikatan Bangsa-bangsa, Badan-badan Internasional dari Perserikatan Bangsa-bangsa, The Ford Foundation, Rockefeller Foundation dan lain-lain yang ditentukan oleh Menteri Keuangan (Soemitro dan Zainal M, 2001:9).

#### 6. **Dasar Pengenaan, Tarif Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)**

Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP). Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) sebagai dasar pengenaan Pajak adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli secara wajar dan apabila tidak terjadi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan Objek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru atau NJOP pengganti (Mardiasmo, 2001:192).

Dasar perhitungan Pajak adalah Nilai Jual Kena Pajak ( NJKP ). Nilai jual kena Pajak (*Assessment Value*) adalah nilai jual yang dipergunakan sebagai dasar penghitungan Pajak, yaitu suatu persentase tertentu dari nilai jual sebenarnya. Persentase NJKP berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 25 Tahun 2002 tentang Presentase NJKP untuk PBB adalah :

1. Sebesar 20 %
  - a. Objek Pajak perumahan dengan jumlah Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Bumi dan Bangunan kurang dari Rp 1.000.000.000,00 ( 1 Milyar Rupiah );
2. Sebesar 40 %
  - a. Objek Pajak perumahan dengan jumlah Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Bumi dan Bangunan sama dengan atau lebih dari 1.000.000.000,00 ( 1 Milyar Rupiah );
  - b. Objek Pajak Perkebunan yang dikuasai BUMN dan Swasta;
  - c. Objek pajak Kehutanan, termasuk areal blok terbanyak dalam kegiatan pemegang Hak Penguasaan Hutan, Hak Pemungutan Hasil Hutan dan Pemegang Ijin Pemanfaatan Kayu;
  - d. Objek Pajak Pertambangan (Rusjdi, 2005:35).

Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak ( NJOPTKP ) mempunyai syarat sebagai berikut :

1. Setiap Wajib Pajak diberikan NJOPTKP yang ditetapkan secara regional setinggi-tingginya Rp. 12.000.000,00 ( 12 Juta Rupiah );
2. Dalam hal ini Wajib pajak mempunyai Objek Pajak lebih dari satu atau beberapa Objek Pajak, maka yang diberikan NJOPTKP adalah yang mempunyai nilai jual tertinggi. Besarnya NJOPTKP untuk setiap daerah kota/kabupaten, ditetapkan oleh Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak atas nama Menteri Keuangan dengan mempertimbangkan pendapat pemerintah daerah setempat (Rusjdi, 2005:33).

Tarif Pajak yang dikenakan atas objek Pajak adalah sebesar 0,5 % (lima sepersepuluh persen) yang merupakan tarif tunggal (pasal 5 UU RI No 12 Tahun 1994). Besarnya pajak yang terhutang dihitung dengan cara mengalikan tarif pajak dengan NJKP (pasal 7 UU No 12 Tahun 1994).

#### **7. Klasifikasi Bumi dan Bangunan serta Penerapannya dalam Menghitung Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)**

Untuk memudahkan penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terutang atas suatu obyek pajak berupa tanah (bumi) dan atau bangunan perlu diketahui pengelompokan objek pajak menurut nilai jualnya, tarif, Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) dan

Nilai Jual Kena Pajak (NJKP). Pengelompokan Objek Pajak menurut nilai jual tersebut lazim disebut dengan klasifikasi tanah (bumi) dan bangunan.

**TABEL 3**  
**I. KLASIFIKASI, PENGGOLONGAN dan KETENTUAN NILAI JUAL BUMI (TANAH) KELOMPOK A**

KLAS	PENGGOLONGAN, NILAI JUAL PERMUKAAN BUMI (TANAH)		NILAI JUAL (Rp/M <sup>2</sup> )
1	2		3
1	>	3.000.000 s/d 3.200.000	3.100.000
2	>	2.850.000 s/d 3.000.000	2.925.000
3	>	2.708.000 s/d 2.850.000	2.779.000
4	>	2.573.000 s/d 2.708.000	2.640.000
5	>	2.444.000 s/d 2.573.000	2.508.000
6	>	2.261.000 s/d 2.352.000	2.352.000
7	>	2.091.000 s/d 2.261.000	2.176.000
8	>	1.934.000 s/d 2.091.000	2.031.000
9	>	1.789.000 s/d 1.934.000	1.862.000
10	>	1.655.000 s/d 1.789.000	1.722.000
11	>	1.490.000 s/d 1.655.000	1.573.000
12	>	1.341.000 s/d 1.490.000	1.416.000
13	>	1.207.000 s/d 1.341.000	1.274.000
14	>	1.086.000 s/d 1.207.000	1.147.000
15	>	977.000 s/d 1.086.000	1.032.000
16	>	855.000 s/d 977.000	916.000
17	>	748.000 s/d 855.000	802.000
18	>	655.000 s/d 748.000	702.000
19	>	573.000 s/d 655.000	614.000
20	>	561.000 s/d 573.000	537.000
21	>	426.000 s/d 501.000	464.000
22	>	362.000 s/d 426.000	394.000
23	>	308.000 s/d 362.000	335.000
24	>	262.000 s/d 308.000	285.000
25	>	223.000 s/d 262.000	243.000
26	>	178.000 s/d 223.000	200.000
27	>	142.000 s/d 178.000	160.000
28	>	114.000 s/d 142.000	128.000
29	>	91.000 s/d 114.000	103.000
30	>	71.000 s/d 91.000	82.000
31	>	55.000 s/d 73.000	64.000
32	>	41.000 s/d 55.000	48.000
33	>	31.000 s/d 41.000	36.000
34	>	23.000 s/d 31.000	27.000
35	>	17.000 s/d 23.000	20.000
36	>	12.000 s/d 17.000	14.000
37	>	8.400 s/d 12.000	10.000
38	>	5.900 s/d 8.400	7.150
39	>	4.100 s/d 5.900	5.000
40	>	2.900 s/d 4.100	3.500
41	>	2.000 s/d 2.900	2.450
42	>	1.400 s/d 2.000	1.700
43	>	1.050 s/d 1.400	1.200
44	>	760 s/d 1.050	910
45	>	550 s/d 760	660
46	>	410 s/d 550	480
47	>	310 s/d 410	350
48	>	240 s/d 310	270
49	>	170 s/d 240	200
50	>	170	140

Sumber data : Brosur Seri PBB -10, 2007.

**TABEL 4**  
**I. KLASIFIKASI , PENGELOLAAN DAN KETENTUAN NILAI**  
**JUAL BANGUNAN KELOMPOK A**

<b>KLAS</b>	<b>PENGGOLONGAN NILAI JUAL</b>			<b>NILAI JUAL</b>	
	<b>PERMUKAAN BUMI (TANAH)</b>			<b>(Rp/M<sup>2</sup>)</b>	
<b>1</b>	<b>2</b>			<b>3</b>	
1	>	1.034.000	s/d	1.366.000	1.200.000
2	>	902.000	s/d	1.034.000	968.000
3	>	744.000	s/d	902.000	823.000
4	>	656.000	s/d	744.000	700.000
5	>	534.000	s/d	656.000	595.000
6	>	476.000	s/d	534.000	505.000
7	>	382.000	s/d	476.000	429.000
8	>	348.000	s/d	382.000	365.000
9	>	272.000	s/d	348.000	310.000
10	>	256.000	s/d	272.000	264.000
11	>	194.000	s/d	256.000	225.000
12	>	188.000	s/d	194.000	191.000
13	>	136.000	s/d	188.000	162.000
14	>	128.000	s/d	136.000	132.000
15	>	104.000	s/d	128.000	116.000
16	>	92.000	s/d	104.000	98.000
17	>	74.000	s/d	92.000	83.000
18	>	68.000	s/d	74.000	71.000
19	>	52.000	s/d	68.000	60.000
20	>	51.000			50.000

*Sumber data : Brosur Seri PBB -10, 2007.*

**TABEL 5**  
**II. KLASIFIKASI, PENGGOLONGAN dan KETENTUAN NILAI**  
**JUAL BUMI (TANAH) KELOMPOK B**

<b>KLAS</b>	<b>PENGGOLONGAN NILAI JUAL</b>		<b>NILAI JUAL</b>
<b>1</b>	<b>PERMUKAAN BUMI (TANAH)</b>		<b>(Rp/M<sup>2</sup>)</b>
<b>1</b>	<b>2</b>		<b>3</b>
1	>	67.390.000 s/d 69.700.000	68.545.000
2	>	65.120.000 s/d 66.255.000	66.225.000
3	>	62.890.000 s/d 64.000.000	64.000.000
4	>	60.700.000 s/d 62.890.000	61.795.000
5	>	58.550.000 s/d 60.700.000	59.625.000
6	>	56.440.000 s/d 58.550.000	57.495.000
7	>	54.370.000 s/d 56.440.000	55.405.000
8	>	52.340.000 s/d 54.370.000	53.355.000
9	>	50.350.000 s/d 52.340.000	51.345.000
10	>	48.400.000 s/d 50.350.000	49.375.000
11	>	46.490.000 s/d 48.400.000	47.445.000
12	>	44.620.000 s/d 46.490.000	45.555.000
13	>	42.790.000 s/d 44.620.000	43.705.000
14	>	44.000.000 s/d 42.790.000	41.895.000
15	>	39.250.000 s/d 44.000.000	40.125.000
16	>	37.540.000 s/d 39.250.000	38.395.000
17	>	35.870.000 s/d 37.540.000	36.705.000
18	>	34.240.000 s/d 35.870.000	35.055.000
19	>	32.650.000 s/d 34.240.000	33.445.000
20	>	31.100.000 s/d 32.650.000	31.875.000
21	>	29.590.000 s/d 31.100.000	30.345.000
22	>	28.120.000 s/d 29.590.000	28.855.000
23	>	26.690.000 s/d 28.120.000	27.405.000
24	>	25.300.000 s/d 26.690.000	25.995.000
25	>	23.950.000 s/d 25.300.000	24.625.000
26	>	22.640.000 s/d 23.950.000	23.295.000
27	>	21.370.000 s/d 22.640.000	22.005.000
28	>	20.140.000 s/d 21.370.000	20.755.000
29	>	18.950.000 s/d 20.140.000	19.545.000
30	>	17.800.000 s/d 18.950.000	18.375.000
31	>	16.690.000 s/d 17.800.000	17.245.000
32	>	15.620.000 s/d 16.690.000	16.155.000
33	>	14.590.000 s/d 15.620.000	15.105.000
34	>	13.600.000 s/d 14.590.000	14.095.000
35	>	12.650.000 s/d 13.600.000	13.125.000
36	>	11.740.000 s/d 12.650.000	12.195.000
37	>	10.870.000 s/d 11.740.000	11.305.000
38	>	10.040.000 s/d 10.870.000	10.455.000
39	>	9.250.000 s/d 10.040.000	9.645.000
40	>	8.500.000 s/d 9.250.000	8.875.000
41	>	7.790.000 s/d 8.500.000	8.145.000
42	>	7.120.000 s/d 7.790.000	7.455.000
43	>	6.490.000 s/d 7.120.000	6.805.000
44	>	5.900.000 s/d 6.490.000	6.195.000
45	>	5.350.000 s/d 5.900.000	5.625.000
46	>	4.840.000 s/d 5.350.000	5.095.000
47	>	4.370.000 s/d 4.840.000	4.605.000
48	>	3.940.000 s/d 4.370.000	4.155.000
49	>	3.550.000 s/d 3.940.000	3.745.000
50	>	3.200.000 s/d 3.550.000	3.375.000

Sumber data : Brosur Seri PBB -10, 2007.

**TABEL 6**  
**II. KLASIFIKASI, PENGELOLAAN DAN KETENTUAN NILAI JUAL**  
**BANGUNAN KELOMPOK B**

KLAS	PENGGOLONGAN NILAI JUAL PERMUKAAN BUMI (TANAH)		NILAI JUAL (Rp/M <sup>2</sup> )
1	2		3
1	>	14.700.000 s/d 15.800.000	15.250.000
2	>	13.600.000 s/d 14.700.000	14.150.000
3	>	12.550.000 s/d 13.075.000	13.075.000
4	>	11.550.000 s/d 12.550.000	12.050.000
5	>	10.600.000 s/d 11.550.000	11.075.000
6	>	9.700.000 s/d 10.600.000	10.150.000
7	>	8.850.000 s/d 9.700.000	9.275.000
8	>	8.050.000 s/d 8.850.000	8.450.000
9	>	7.300.000 s/d 8.050.000	7.675.000
10	>	6.600.000 s/d 7.300.000	6.950.000
11	>	5.850.000 s/d 6.600.000	6.225.000
12	>	5.150.000 s/d 5.850.000	5.500.000
13	>	4.500.000 s/d 5.150.000	4.825.000
14	>	3.900.000 s/d 4.500.000	4.200.000
15	>	3.350.000 s/d 3.900.000	3.625.000
16	>	2.850.000 s/d 3.350.000	3.100.000
17	>	2.400.000 s/d 2.850.000	2.625.000
18	>	2.000.000 s/d 2.400.000	2.200.000
19	>	1.666.000 s/d 2.000.000	1.833.000
20	>	1.366.000 s/d 1.666.000	1.516.000

Sumber data : Brosur Seri PBB -10, 2007.

#### 6. Hubungan Pajak Bumi dan Bangunan dengan Penerimaan Daerah

Berdasarkan UU No 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan UU No 12 Tahun 1994 tentang PBB Bab X Pasal 18 UU No 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan UU No 12 Tahun 1994 tentang PBB sebagai berikut:

1. Penerimaan pajak merupakan penerimaan negara yang dibagi antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah dengan imbangannya sekurang-kurangnya 90% untuk Daerah Tingkat I dan Daerah Tingkat II sebagai pendapatan daerah yang bersangkutan.
2. Bagian penerimaan pemerintah daerah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), sebagian besar diberikan oleh Daerah Tingkat II.
3. Imbangan pembagian hasil penerimaan pajak sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) dan (2) diatur dengan peraturan pemerintah.

Selanjutnya bagi daerah kabupaten, pemungutan dan biaya pemungutan PBB Pemerintah Pusat seluruhnya diserahkan kepada daerah,

sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Pemerintah RI No 16 Tahun 2000 tentang Pembagian Hasil Penerimaan PBB antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah sebagai berikut:

Pasal 1 : Hasil penerimaan PBB merupakan penerimaan negara.

Pasal 2 : (1) Hasil Penerimaan PBB sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 dibagi untuk Pemerintah Pusat dan Daerah dengan imbang sebagai berikut:

- a. 10% (sepuluh per seratus) untuk pemerintah Pusat.
- b. 90% (sembilan puluh per seratus) untuk Pemerintah Daerah.

(2) Jumlah 90% (sembilan puluh per seratus) yang merupakan bagian daerah sebagaimana dimaksud pada ayat 1 huruf b, diperinci sebagai berikut:

- a. 16,2% (enam belas koma dua per seratus) untuk Daerah Propinsi yang bersangkutan.
- b. 64,8% (enam puluh empat koma delapan per seratus) untuk Daerah Kabupaten/Kota yang bersangkutan.
- c. 9% (sembilan per seratus) untuk Biaya Pemungutan

Pasal 3 : (1) Hasil penerimaan PBB bagian Pemerintahan Pusat sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (1) huruf a dibagikan kepada seluruh Daerah Kabupaten/Kota.

(2) Pembagian sebagaimana pada ayat (1) didasarkan atas realisasi penerimaan PBB tahun anggaran berjalan.

(3) Alokasi pembagian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan sebagai berikut:

- a. 65% (enam puluh lima per seratus) dibagikan secara merata kepada seluruh Daerah Kabupaten/Kota.
- b. 35% (tiga puluh lima per seratus) dibagikan secara intensif kepada daerah Kabupaten/Kota yang realisasi penerimaan PBB sektor pedesaan dan perkotaan pada tahun anggaran sebelumnya mencapai atau melampaui rencana penerimaan yang ditetapkan.

Pasal 4 : Hasil penerimaan PBB bagian Daerah Propinsi dan Daerah Kabupaten/Kota sebagaimana dimaksud dalam pasal (2) huruf a dan huruf b dan pasal (3) merupakan pendapatan daerah dan setiap tahun anggaran dicantumkan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).

## **D. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

### **1. Pengertian**

Berdasarkan UU No 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan UU No 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), ada beberapa pengertian diantaranya:

- a Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan.
- b Perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.
- c Hak atas tanah dan atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya (pasal 1 ayat 1,2,3 UU No 20 Tahun 2000).

## 2. Obyek Bea Perolehan Hak atas Tanah Bangunan

Menurut pasal 2 ayat 1 UU No 20 Tahun 2000, yang menjadi obyek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Sesuai dengan pasal 2 ayat 2 perolehan hak atas tanah dan atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 meliputi:

### 1) Pemindahan hak karena:

- a Jual beli
- b Tukar menukar
- c Hibah
- d Hibah-wasiat
- e Waris
- f Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya
- g Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
- h Penunjukan pembeli dalam lelang
- i Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap
- j Penggabungan usaha
- k Peleburan usaha
- l Pemekaran usaha
- m Hadiah

### 2) Pemberian hak baru karena:

- a Kelanjutan pelepasan hak
- b Diluar pelepasan hak

Beberapa pengertian diatas yang perlu didefinisikan adalah sebagai berikut:

- a Hibah-wasiat adalah suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian hak atas tanah dan atau bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu, yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal.
- b Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dari orang pribadi atau badan kepada perseroan terbatas atau badan hukum lainnya sebagai penyertaan modal pada perseroan terbatas atau badan hukum lainnya.

- c Pemisahan hak mengakibatkan peralihan adalah pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama.
- d Penunjukan pembeli dalam lelang adalah penetapan pemenang lelang oleh pejabat lelang sebagaimana yang tercantum dalam risalah lelang.
- e Pelaksanaan dari putusan hakim adalah sebagai pelaksanaan dari putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, terjadi peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai salah satu pihak yang ditentukan dalam putusan hakim tersebut
- f Penggabungan usaha adalah penggabungan dari 2 badan usaha atau lebih dengan cara tetap mempertahankan berdirinya salah satu badan usaha dan melikuidasi badan usaha lainnya yang bergabung.
- g Peleburan usaha adalah penggabungan dari dua atau lebih badan usaha dengan cara mendirikan badan usaha baru dan melikuidasi badan-badan usaha yang tergabung tersebut.
- h Pemekaran usaha adalah pemisahan suatu badan usaha menjadi dua badan usaha atau lebih dengan cara mendirikan badan usaha baru dan mengalihkan sebagian aktiva dan pasiva kepada badan usaha baru tersebut yang dilakukan tanpa melikuidasi badan usaha yang lama.
- i Hadiah adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan atau bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum dari negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak.
- j Pemberian hak baru sebagai kelanjutan pelepasan hak adalah pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak.
- k Pemberian hak baru diluar pelepasan hak adalah pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan dari negara atau dari pemegang hak milik menurut Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku (penjelasan pasal 2 ayat 1 UU No 20 Tahun 2000).

Hak atas tanah yang disebutkan diatas adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak milik atas satuan rumah susun, hak pengelolaan (pasal 2 ayat 3 UU No 20 Tahun 2000). Adapun penjelasan dari hak-hak tersebut adalah sebagai berikut:

- a Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang pribadi atau badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah.
- b Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana yang ditentukan oleh Perundang-Undangan yang berlaku.
- c Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri berdasarkan jangka waktu yang ditetapkan dalam UU No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria.
- d Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang

lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu tidak sepanjang bertentangan dengan jiwa Perundang-Undangan yang berlaku.

- e Hak milik atas satuan rumah susun adalah milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah. Hak milik atas satuan juga meliputi hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.
- f Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerjasama dengan pihak ketiga (penjelasan pasal 2 ayat 3 UU No 20 Tahun 2000).

Dalam perolehan hak atas tanah dan atau bangunan diatas terdapat pengecualian yang artinya ada obyek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dikecualikan (pasal 3 ayat 1 UU No 20 Tahun 2000) yaitu yang diperoleh:

1. Perwakilan diplomatik, konsulat, berdasarkan azas perlakuan timbal balik.
2. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum.
3. Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan keputusan menteri dengan syarat tidak menjalankan badan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut.
4. Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama.
5. Orang pribadi atau badan karena wakaf.
6. Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

Beberapa pengertian yang perlu didefinisikan adalah sebagai berikut:

- a Tanah dan atau bangunan yang digunakan untuk penyelenggaraan pemerintah dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum (butir 2 diatas) adalah tanah dan atau bangunan yang digunakan untuk pemerintahan, baik pemerintah pusat maupun

pemerintah daerah dan kegiatan yang semata-mata tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, misalnya tanah dan atau bangunan yang digunakan untuk instansi pemerintah, rumah sakit, jalan umum.

- b Badan atau perwakilan organisasi internasional (butir 3) adalah badan atau perwakilan organisasi internasional, baik pemerintah maupun non pemerintah.
- c Konversi hak (butir 4) adalah perubahan hak dari hak lama menjadi hak baru menurut Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria, termasuk pengakuan hak oleh pemerintah. Contoh: Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi hak milik tanpa adanya perubahan nama, bekas tanah hak milik adat menjadi hak baru. Sedangkan perbuatan hukum lain misalnya memperpanjang hak atas tanah tanpa adanya perubahan nama, contohnya perpanjangan HGB yang dilaksanakan sebelum maupun setelah berakhirnya HGB.
- d Wakaf (butir 5 diatas) adalah perbuatan hukum orang pribadi atau badan yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa hak milik tanah dan atau bangunan dan melembagakannya untuk selamanya untuk kepentingan peribadatan atau kepentingan umum lainnya tanpa imbalan apapun (penjelasan pasal 3 ayat 1 UU No 20 Tahun 2000).

### **3. Subyek Bea Perolehan Hak atas Tanah Bangunan (BPHTB)**

Yang menjadi subyek pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan (pasal 4 ayat 1 UU No 20 Tahun 2000). Subyek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi wajib pajak BPHTB menurut Undang-Undang ini (pasal 4 ayat 2 UU No 20 Tahun 2000).

### **4. Dasar Pengenaan Pajak**

Yang menjadi dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP). NPOP ditentukan sebesar:

1. Harga transaksi dalam hal jual beli.
2. Nilai pasar obyek pajak, dalam hal:
  - a Tukar-menukar
  - b Hibah

- c Hibah-wasiat
- d Waris
- e Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum
- f Penunjukan pembeli dalam lelang
- g Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan lainnya
- h Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan hukum tetap
- i Penggolongan usaha
- j Peleburan usaha
- k Pemekaran usaha
- l Hadiah.

3. Harga transaksi yang tercantum dalam Risalah Lelang, dalam hal penunjukan pembeli dalam lelang.
4. Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB), apabila besarnya NPOP sebagaimana dimaksud dalam poin 1 dan poin 2 tidak diketahui atau NPOP lebih rendah daripada NJOP bumi (Rusjdi, 2005:147).

#### **5. Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)**

Menurut Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 516/KMK.04/2000 tentang Tatacara Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Pasal 3 poin b besarnya NPOPTKP ditetapkan secara regional paling banyak Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), kecuali dalam hal perolehan hak karena waris, atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami atau istri. Dan NPOPTKP ditetapkan secara regional paling banyak Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) (Rusjdi, 2005:149).

#### **6. Pembayaran**

1. Undang-Undang BPHTB menganut sistem *Self Assessment*, maka wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran BPHTB dan melaporkannya tanpa menunggu Surat Ketetapan Pajak.
2. Pajak yang terutang dibayar ke kas negara melalui Bank BUMN atau Bank BUMD, Kantor Pos dan Giro dan Tempat Pembayaran lain yang

ditunjuk oleh Menteri Keuangan dengan SSB (Rusjdi, 2005:157).

### 7. Cara Menghitung Pajak

Menurut Undang-Undang No 20 Tahun 2000 tentang BPHTB, besarnya tarif pajak ditetapkan sebesar 5% (lima sepersepuluh.)

$$\begin{aligned} \text{BPHTB} &= \text{Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak} \times \text{Tarif} \\ &= (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \times 5\% \end{aligned}$$

Contoh:

Tuan Budi membeli tanah dan bangunan dengan NPOP Rp. 35.000.000,00 sedangkan NPOPTKP yang berlaku di Kabupaten/Kota tersebut Rp. 30.000.000,00

Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP)	=Rp.35.000.000
Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	=Rp.30.000.000-
Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak	=Rp. 5.000.000

BPHTB yang terutang = Rp. 5.000.000 x 5 % = Rp. 250.000

Nilai Rp 30.000.000,00 itu dalam NPOPTKP yang berlaku di Kabupaten/Kota tersebut sesuai dengan pasal 1 dalam Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 516/KMK.04/2000 tentang Tatacara Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang berbunyi : Besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan untuk setiap Kabupaten/Kota (Rusjdi, 2005:151&153).

### E. Hubungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Berdasarkan UU No 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan UU No 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang diatur dalam Bab X Pasal 23 sebagai berikut:

1. Penerimaan negara dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dibagi dengan imbalan 20% untuk Pemerintah Pusat dan 80% untuk Pemerintah daerah yang bersangkutan.
  - (1a) bagian penerimaan Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibagikan kepada Pemerintah Kabupaten/Kota yang bersangkutan.

2. Bagian Pemerintah daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibagi dengan imbalan 20% Pemerintah Propinsi yang bersangkutan dan 80% untuk Pemerintah Kabupaten/Kota yang bersangkutan.
3. Tata cara pembagian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (1a) dan ayat (2) diatur dengan Keputusan Menteri.

Selanjutnya sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No 33 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No 114 Tahun 2000 tentang Pembagian Hasil Penerimaan Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan antara Pemerintah Pusat dan daerah sebagai berikut:

Pasal 1 : Hasil penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan penerimaan negara

Pasal 2 : 1) Hasil penerimaan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 dibagi untuk Pemerintah Pusat dan Daerah dengan imbalan sebagai berikut:

- a. 20% (dua puluh per seratus) untuk Pemerintah Pusat
  - b. 80% (delapan puluh per seratus) untuk Pemerintah Daerah.
- 2) Jumlah 80% (delapan puluh per seratus) yang merupakan bagian daerah sebagaimana dimaksud pada ayat 1 huruf b diperinci sebagai berikut:
- a. 16% (enam belas per seratus) untuk Pemerintah Daerah Propinsi yang bersangkutan dan disalurkan ke rekening kas Daerah Propinsi.
  - b. 64% (enam puluh empat per seratus) untuk Daerah Kabupaten/ Kota yang bersangkutan.

Pasal 3 : 1) Hasil penerimaan Bea Perolehan Hak atas tanah dan bangunan bagian Pemerintah Pusat sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (1) huruf a dibagikan kepada seluruh Daerah Kabupaten/ Kota.

- 2) Pembagian sebagaimana pada ayat (1) didasarkan atas realisasi penerimaan BPHTB tahun anggaran berjalan.
- 3) Alokasi pembagian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan sebagai berikut:
  - i. 65% (enam puluh lima per seratus) dibagikan secara merata kepada seluruh Daerah Kabupaten/ Kota
  - ii. 35% (tiga puluh lima per seratus) dibagikan secara intensif kepada Daerah Kabupaten/Kota yang realisasi penerimaan PBB sektor pedesaan dan perkotaan pada tahun anggaran sebelumnya mencapai atau melampaui rencana penerimaan yang ditetapkan.

Pasal 4 : Hasil penerimaan BPHTB bagian Daerah Propinsi dan Daerah Kabupaten/Kota sebagaimana dimaksud dalam pasal (2) huruf a dan huruf b dan pasal 3 ayat (3) merupakan pendapatan daerah dan setiap tahun anggaran dicantumkan dalam APBD.

## **F. Pemindahbukuan dan Pembagian Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No 517/KMK.04/2000 tentang Penunjukan Tempat dan Tata Cara Pembayaran BPHTB (Rusjdi,2005:165) adalah sebagai berikut:

### **1. Bank Persepsi BPHTB**

- a Menerima setoran pembayaran BPHTB yang terhutang dari wajib bayar.
- b Atas penerimaan penyeteroran tersebut diatas, Bank Persepsi BPHTB setiap hari Rabu atau hari kerja berikutnya (apabila hari Rabu libur), Bank Persepsi BPHTB memindahbukukan semua saldo penerimaan BPHTB tersebut ke Bank Operasional III (dahulu BO V) BPHTB.
- c Mengirimkan rekening Koran Mingguan dan sampai dengan akhir bulan, Nota Debet (ND) atas pemindahbukuan tersebut ke Kantor Pelayanan dan Kas Negara (KPKN), Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KPPBB), Dinas Pendapatan Kota/Kabupaten yang bersangkutan.

### **2. Bank Operasional III (dahulu BO V) BPHTB**

- a Setiap hari Rabu atau hari kerja berikutnya (apabila hari Rabu libur), Bank Operasional III PBB menerima pemindahbukuan saldo penerimaan BPHTB dari Bank Persepsi BPHTB dan sekaligus pada hari itu juga menerbitkan Nota Kredit (NK) atas pemindahbukuan tersebut pada hari itu juga disampaikan kepada Kantor Pelayanan dan Kas Negara (KPKN), Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KPPBB), Dinas Pendapatan Propinsi/Kota/Kabupaten yang bersangkutan.
- b Setiap hari Rabu, berdasarkan Surat Kuasa Umum (SKU) yang diterbitkan Kepala KP PBB, Bank Operasional III BPHTB membagi saldo penerimaan BPHTB tersebut kepada yang berhak dengan rincian sebagai berikut:
  - 1) Sebesar 20% ke rekening Kas Negara sebagai penerimaan Pemerintahan Pusat.

- 2) Sebesar 16% ke rekening Kas Daerah Propinsi Jawa Timur.
  - 3) Sebesar 64% ke rekening Kas Daerah Kabupaten/Kota yang bersangkutan.
- c Atas pembagian tersebut, hari itu juga agar masing-masing dibuatkan Nota Debet masing-masing penerima (tidak boleh digabung menjadi satu) dan hari itu juga masing-masing Nota Debet tersebut harus disampaikan ke Kantor Perbendaharaan dan Kas Negara (KPKN), Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KPPBB), Dinas Pendapatan Propinsi dan Dinas Pendapatan Kota/Kabupaten yang bersangkutan.
  - d Menyusun rekening Koran Mingguan sampai dengan akhir bulan mengirimkan ke KPKN paling lambat setiap tanggal 5 dengan tembusannya ke Kepala KP PBB, Dinas Pendapatan Propinsi dan Dinas Pendapatan Daerah Kota/Kabupaten yang bersangkutan.

## **G. Pelayanan Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KPPBB)**

### **1. Pengertian Pelayanan**

Pelayanan kepada masyarakat merupakan salah satu fungsi penting aparat pemerintah dan sifatnya sangat luas karena menyangkut pemenuhan kebutuhan masyarakat yang sangat beraneka ragam kepentingan dan kebutuhannya. Pelayanan adalah sesuatu kepentingan dan kebutuhannya. Pelayanan adalah proses pemenuhan melalui aktivitas orang lain yang langsung (Moenir, 2001: 16). Kamus Besar Bahasa Indonesia menyebutkan bahwa pelayanan adalah :

- a. Perihal atau cara melayani
- b. Usaha melayani kebutuhan orang lain dengan memperoleh imbalan (uang).

Syafi'ie (2003:116) mengungkapkan bahwa pelayanan mempunyai 3 unsur pokok, yaitu:

- a. Biayanya harus relatif rendah.
- b. Waktu untuk mengerjakan relatif cepat.
- c. Mutu yang diberikan relatif bagus.

Jadi dalam hal pelayanan, rasa puas masyarakat terpenuhi apabila apa yang diberikan oleh pemerintah kepada mereka sesuai dengan apa yang diharapkan.

## **2. Pelayanan Satu Tempat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KPPBB)**

Pelayanan yang ada di KPPBB adalah berupa Pelayanan Satu Tempat (PST) yang maksudnya adalah tempat untuk memberikan pelayanan urusan PBB kepada wajib pajak secara cepat dan bersifat aktif. Pelaksanaan PST ini berpedoman pada semua ketentuan serta kebijaksanaan teknis pengelolaan PBB di bidang pendataan, penilaian, pengenaan, penerimaan, penagihan, keberatan, pengurangan serta kebijaksanaan lainnya sebagai konsekuensi dari pelaksanaan.

Dalam buku Petunjuk Teknis Pelaksanaan PST dikemukakan bahwa Pelayanan Satu Tempat adalah tempat untuk memberikan pelayanan yang lebih baik kepada masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakan. Disamping itu juga menyederhanakan prosedur administrasi dan kegiatan urusan PBB, namun tidak menyimpang dari ketentuan-ketentuan yang berlaku. Adapun tujuan dari pelaksanaan pelayanan satu tempat adalah:

1. Memberikan pelayanan yang cepat dan tepat kepada wajib pajak.
2. Meningkatkan koordinasi dan pengawasan atas pemberian pelayanan kepada wajib pajak.
3. Mendukung upaya perbaikan serta dalam rangka peningkatan penerimaan PBB.

Pelayanan PST pada prinsipnya diselenggarakan untuk memberikan pelayanan kepada wajib pajak dengan sebaik-baiknya, sehingga tuntutan hak pelayanan dari wajib pajak dapat diberikan secara optimal sesuai dengan kewajiban perpajakan mereka yang cenderung meningkat dari tahun ke tahun.

### BAB III

#### METODE PENELITIAN

Masri Singarimbun dan Sofian Effendi (1989:8) dalam bukunya Metode Penelitian Survey mengemukakan bahwa “Penelitian merupakan suatu proses yang panjang. Ia berawal dari minat untuk mengetahui fenomena tertentu dan selanjutnya berkembang menjadi gagasan, teori, konseptualitas, pemilihan metode penelitian yang sesuai dan seterusnya”.

Dari pengertian diatas, maka pengertian metode penelitian adalah cara yang digunakan untuk melakukan kegiatan ilmiah, serta pengumpulan, pengolahan, penyajian dan analisis data secara efisien dan sistematis dalam usaha untuk mengetahui suatu permasalahan dan membuat pemecahan.

##### A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian deskriptif dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Metode penelitian deskriptif merupakan jenis penelitian yang berupaya mendeskripsikan atau memberikan gambaran terhadap suatu fenomena maupun peristiwa yang sedang terjadi.

Seperti yang ditegaskan oleh Lexy J. Moleong (2000:3), “metode penelitian deskriptif bertujuan untuk melukiskan atau menggambarkan suatu fenomena dengan jalan mendeskripsikan secara sistematis sejumlah variabel yang berkenaan dengan masaah penelitian yang akan diteliti. Penelitian ini menggunakan penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif yaitu hanya berusaha menggambarkan secara obyektif suatu keadaan atau fenomena dengan jalan mengungkapkan permasalahan yang terjadi melalui fakta-fakta yang ada.

##### B. Fokus Penelitian

Fokus penelitian ini bertujuan memberikan batasan terhadap fenomena atau permasalahan yang ada agar penelitian yang dilakukan

lebih terarah, tidak meluas serta relevan dengan objek penelitian dan memperoleh hasil sesuai dengan hasil yang diharapkan. Menurut Moleong (2000:237) penentuan fokus penelitian mempunyai dua tujuan.

“Pertama, penetapan fokus membatasi studi yang berarti dengan adanya fokus, penentuan tempat penelitian menjadi layak. Kedua, penentuan fokus secara efektif menetapkan kriteria inklusi-eksklusi untuk menyaring informasi yang mengalir masuk. Meskipun data-data cukup menarik, tetapi jika dipandang tidak relevan, data itu tidak akan dihiraukan”.

Sesuai dengan pokok permasalahan yang dikemukakan pada bagian terdahulu, yang menjadi fokus penelitian adalah:

1. a. Prosedur pembayaran, penerimaan dan pelaksanaan bagi hasil Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di KPPBB Madiun.  
b. Prosedur pembayaran, penerimaan dan pelaksanaan bagi hasil Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di KPPBB Madiun.
2. Hambatan-hambatan dalam upaya peningkatan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
  - a. Adanya tunggakan-tunggakan
  - b. Kurang optimalnya kesadaran para wajib pajak
  - c. Kurang disiplinnya petugas pemungut PBB.
  - d. Penetapan NJOP.
3. Upaya peningkatan penerimaan daerah melalui pelaksanaan bagi hasil Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
  - a. Meningkatkan pelayanan.
  - b. Melakukan sosialisasi secara luas kepada masyarakat atau wajib pajak
  - c. Melakukan pendataan yang baik dan tepat.
  - d. Pemberian sanksi
  - e. Mengawasi pelaksanaan penyampaian SPPT

### C. Lokasi dan Situs Penelitian.

Lokasi penelitian merupakan letak atau tempat peneliti akan melakukan penelitian. Berdasarkan lokasi dan situs penelitian ini, peneliti nantinya akan memperoleh data dan informasi yang berkaitan dengan tema masalah serta fokus penelitian yang telah ditetapkan.

Lokasi dari penelitian ini adalah di Kota Madiun, karena Kota Madiun mempunyai sebuah Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang membawahi 4 (empat) wilayah kerja yaitu Kota Madiun, Kabupaten Madiun, Kabupaten Ponorogo dan Kabupaten Pacitan, sehingga pusat segala pengadministrasian, pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan serta Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan sebagainya melalui Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KPPBB) Madiun. Disamping itu juga berdasarkan letak/kondisi strategis wilayah Kota Madiun yang berdekatan dengan wilayah Kabupaten Madiun, Kabupaten Ponorogo dan Kabupaten Pacitan, sehingga KPPBB dipusatkan di Kota Madiun.

Situs penelitian menunjukkan dimana sebenarnya peneliti dapat menangkap keadaan dari obyek yang akan diteliti, sehingga data yang diperoleh benar-benar relevan dan akurat. Situs dari penelitian ini adalah Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KP PBB) Kota Madiun, yang berada di Jalan Salak Raya No 42 Kota Madiun. Alasan memilih situs penelitian ini karena KP PBB Madiun meliputi 4 (empat) wilayah kerja yaitu Kota Madiun, Kabupaten Madiun, Kabupaten Ponorogo, dan Kabupaten Pacitan yang mengurus segala sesuatu yang berkenaan dengan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

### D. Sumber Data

Menurut Lofland dan Lofland seperti yang dikutip oleh Moleong (2000:112), “Sumber data utama dalam penelitian kualitatif ialah kata-kata dan tindakan. Selebihnya adalah data tambahan seperti dokumen dan lain-lain”.

Sumber data merupakan subjek bagi peneliti dalam memperoleh data-data yang diperlukan dan relevan dengan tema penelitian. Dalam hal ini sumber data berdasarkan jenisnya dapat dibedakan menjadi dua yaitu:

#### 1. Data Primer

Merupakan data yang diperoleh secara langsung dari obyek penelitian.

Yang menjadi data primer dalam penelitian ini adalah:

- a. Seksi Penagihan Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Madiun, dengan Bapak Slamet Mudjiono, SH
- b. Seksi Penerimaan Pajak Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan Ibu Endang Wahyuningsih, SH
- c. Seksi Penetapan Pajak Kantor Pelayanan Pajak bumi dan Bangunan dengan Bapak Basar, SH
- d. Seksi Tata Usaha Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Madiun dengan Bapak Suroto, S.Sos
- e. Seksi Pendataan dan Penilaian Kantor Pajak Bumi dan Bangunan Kota Madiun dengan Bapak Bambang Hariyadi, SE, MT.
- f. Beberapa dari wajib pajak.
- g. Petugas Penyuluh KPPBB Madiun.
- h. Petugas Pemungut Wilayah Kota Madiun.

#### 2. Data Sekunder

Merupakan data yang diperoleh secara tidak langsung dari obyek kajian yang diteliti, namun diusahakan oleh pihak lain yang berupa dokumen-dokumen, arsip dan laporan-laporan yang berkaitan dengan objek kajian yang diteliti, yakni tentang Upaya Peningkatan Penerimaan Daerah Melalui Pelaksanaan Bagi Hasil Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dalam penelitian ini yang dijadikan sumber data primer yaitu dokumen yang bersifat umum, seperti dokumen mengenai gambaran umum KPPBB Madiun, stuktur organisasi KPPBB Madiun, dan deskripsi jabatan yang ada di KPPBB Madiun yang diperoleh di Sub Bagian Umum KPPBB Madiun. Dokumen mengenai Rencana dan Realisasi Penerimaan PBB dan BPHTB Tahun Anggaran 2003 sampai dengan

2005, Laporan Penerimaan PBB dan BPHTB Tahun Anggaran 2003 sampai dengan 2005, dokumen tentang Realisasi Penerimaan Atas Pokok Ketetapan Tahun 2003 sampai dengan 2005, dokumen tentang Realisasi Tunggakan Tahun 2003 sampai dengan 2005, Undang-undang dan Peraturan-peraturan tentang PBB dan BPHTB, serta brosur Seri PBB-10 tentang Klasifikasi Bumi dan Bangunan.

#### **E. Teknik Pengumpulan Data**

Dalam penelitian, data dikumpulkan dengan menggunakan metode yang disesuaikan dengan jenis data, sehingga data yang diperoleh bersifat obyektif dan berhubungan dengan masalah yang diteliti.

Teknik yang digunakan dalam pengumpulan data dilakukan dengan cara terbuka dan melalui kegiatan, yaitu:

- a. Interview, teknik ini sering disebut wawancara, pelaksanaannya dengan mengadakan tanya jawab antara peneliti dengan informan, antara lain dengan Kepala Seksi Penagihan (Slamet Mudjiono, SH), Kepala Seksi Penerimaan (Endang Wahyuningsih, SH), Kepala Seksi Penetapan (Basar SH), Kepala Sub Bagian Umum (Suroto, S.Sos), Kepala Seksi Pendataan dan Penilaian (Bambang Hariyadi, SE, MT) dan beberapa para wajib pajak.
- b. Dokumentasi, teknik ini dilakukan dengan mencatat atau menyalin data-data yang ada dalam dokumen di lokasi penelitian, khususnya yang berkaitan dengan obyek yang diteliti berupa data-data tentang Rencana dan Realisasi Penerimaan PBB dan BPHTB Tahun Anggaran 2003 sampai dengan 2005, Laporan Penerimaan PBB dan BPHTB Tahun Anggaran 2003 sampai dengan 2005, dokumen tentang Realisasi Penerimaan Atas Pokok Ketetapan Tahun 2003 sampai dengan 2005, dokumen tentang Realisasi Tunggakan Tahun 2003 sampai dengan 2005, Undang-undang dan Peraturan-peraturan tentang PBB dan BPHTB,

## F. Instrumen Penelitian

Instrumen penelitian adalah alat yang digunakan untuk memperoleh atau mengumpulkan data dalam rangka memecahkan masalah penelitian atau pencapaian tujuan penelitian. Dalam penelitian kualitatif, peneliti sendiri dengan bantuan orang lain merupakan alat pengumpul data yang utama. Adapun instrumen penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk teknik wawancara, instrumen penelitiannya adalah pedoman wawancara (*interview guide*) yang digunakan untuk mewawancarai dengan pihak- pihak yang terkait berkenaan dengan pelaksanaan PBB dan BPHTB.
2. Untuk teknik pengumpulan data melalui dokumentasi, instrumen penelitiannya adalah alat pencatatan berupa alat tulis menulis dan fotocopy dokumentasi untuk mendapatkan data-data yang peneliti perlukan.

## G. Analisa Data

Setelah data-data yang diperoleh dari studi pustaka dan riset lapangan diolah, maka langkah selanjutnya adalah melakukan analisis data. Analisis data menurut Patton seperti yang dikutip oleh Moleong (2000:103) adalah proses mengatur urutan data, mengorganisasikannya ke dalam suatu pola, kategori dan satuan uraian dasar.

Proses analisis dalam metode kualitatif dilakukan sejak awal dan sepanjang proses penelitian berlangsung. Dalam penelitian ini digunakan analisis data model interaktif (Miles dan Hubberman, 1992:18-21) dengan prosedur:

### 1. Reduksi data

Data di lapangan dituangkan dalam uraian atau laporan lengkap dan terinci. Laporan lapangan akan direduksi, dirangkum, dipilih hal-hal yang pokok, difokuskan pada hal-hal yang penting, yang nantinya diklasifikasikan dan diperoleh suatu tema atau polanya yang jelas dan terarah.

## 2. Penyajian data

Merupakan sekumpulan informan tersusun yang memberi kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan. Dengan penyajian data, maka akan memudahkan peneliti untuk memahami peristiwa yang sedang terjadi, upaya yang dilakukan serta tindakan atau analisis lebih lanjut yang didasarkan atas pemecahan tersebut. Dengan demikian, melalui penyajian data ini peneliti akan mengetahui gambaran obyek atau penelitian secara keseluruhan sesuai dengan topik penelitian.

## 3. Menarik kesimpulan atau verifikasi

Data yang diperoleh disajikan sedemikian rupa kemudian dilakukan analisis terhadap data tersebut untuk memperoleh yang sebenarnya. Kesimpulan yang telah ditarik akan disimpulkan baik dengan kerangka pikir peneliti maupun berdasarkan catatan-catatan yang ada agar mempunyai validitas dan tercapai konsensus pada tingkat optimal antara peneliti dengan sumber informan.

Pada intinya, dalam penelitian ini semua data yang diperoleh akan direduksi, yaitu memilih data (baik dengan mengurangi maupun diklasifikasi), karena tidak semua data yang diperoleh itu mempunyai kaitan dengan topik penelitian. Setelah itu, data tersebut dianalisis, kemudian dilakukan penyajian data dengan membuat kesimpulan sementara.

Analisa data yang dilakukan bersifat umum dan menyeluruh tentang hal-hal yang tercakup dalam fokus penelitian. Dalam hal ini peneliti berusaha memberikan gambaran dan mendeskripsikan tentang “Upaya Peningkatan Penerimaan Daerah Melalui Pelaksanaan Bagi Hasil Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perlehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di KPPBB Madiun”.

## BAB IV

### HASIL DAN PEMBAHASAN

#### A. Penyajian Data

##### I. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

###### 1. Gambaran Umum Kota Madiun

Secara geografis, kota Madiun terletak di Wilayah Propinsi Jawa Timur bagian barat, terhampar di daratan rendah antara  $7^{\circ} - 8^{\circ}$  Lintang Selatan dan  $111^{\circ} - 112^{\circ}$  Bujur Timur. Kota ini mempunyai luas sekitar  $33,23 \text{ Km}^2$ . Sebagai suatu kota di daerah tropis, Kota Madiun mempunyai 2 (dua) musim, yaitu musim penghujan dan musim kemarau. Temperatur udara Kota Madiun rata-rata berkisar antara  $20^{\circ} - 35^{\circ} \text{ C}$ .

Secara Topografis, Kota Madiun merupakan daratan rendah dengan ketinggian lebih kurang 63 m di atas permukaan air laut. Kota ini dilintasi Sungai Madiun yang mengalir ke arah utara dan bertemu dengan Bengawan Solo di Wilayah Kabupaten Ngawi dan selanjutnya bermuara ke Laut Jawa. Sungai Madiun membelah Kota Madiun menjadi 2 (dua) bagian, yaitu Kota Bagian Timur 82% dan Kota Bagian Barat 18%. Daya serap air hujan di kota ini cukup baik karena struktur tanahnya berjenis alluvial (suatu jenis tanah yang mempunyai kadar mineral dan organisme yang tinggi). Berdasar pada hal tersebut, maka debit air tanah sepanjang tahun relatif konstan sehingga mempermudah pemenuhan kebutuhan air bersih warga kota.

Dilihat dari letaknya, Wilayah Kota Madiun berbatasan dengan Wilayah Kabupaten Madiun mempunyai batas-batas sebagai berikut :

1. Sebelah Utara : Kecamatan Madiun, Kabupaten Madiun
2. Sebelah Timur : Kecamatan Wungu, Kabupaten Madiun
3. Sebelah Selatan : Kecamatan Geger, Kabupaten Madiun
4. Sebelah Barat : Kecamatan Jiwan, Kabupaten Madiun

Kota Madiun merupakan Kota Industri perdagangan sesuai dengan salah satu arah pembangunan Kota Madiun, yaitu sebagai Kota Industri dan Kota Perdagangan. Kota Madiun memiliki tempat yang strategis

posisinya dikelilingi oleh Kota dan Kabupaten se-Bakorwil I Madiun yang terletak di bagian barat wilayah Jawa Timur. Kota Madiun merupakan daerah lintas dari Surabaya ke Solo atau Jawa Tengah. Dari kedudukan yang demikian, Kota Madiun mempunyai fungsi dan peranan yang sangat penting bagi pengembangan Jawa Timur bagian barat dan sekaligus sebagai Kota Transit yang memiliki berbagai sarana dan prasarana akomodasi yang memadai antara lain hotel berbintang, penginapan dan biro perjalanan.

Sesuai dengan kedudukan, peranan dan fungsi yang dimiliki Kota Madiun apalagi sebagai Daerah Sub Sentra Pengembangan Jawa Timur ke depan serta memperhatikan fungsi dan karakteristik yang dimiliki Kota Madiun, maka asal pembangunan Kota Madiun sebagai Kota Perdagangan, Kota Pendidikan dan Kota Industri sehingga dikenal dengan sebutan Kota Gadis.

Berkembangnya perdagangan, pendidikan dan industri yang ada di Kota Madiun akan meningkatkan penerimaan di Kota Madiun sehingga laju pertumbuhan pembangunan di Kota Madiun akan meningkatkan kesejahteraan masyarakat Kota Madiun. Untuk itu diharapkan pembayaran pajak yang dikenakan kepada masyarakat akan meningkatkan sumber penerimaan di Kota Madiun, yang mana nantinya hasil dari penerimaan daerah tersebut akan dikembalikan kepada masyarakat lagi berupa pembangunan baik infrastruktur maupun suprastruktur.

## **II. Gambaran Umum Situs Penelitian**

### **1. Gambaran Umum Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Madiun**

Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan merupakan Kantor Pelayanan Pajak di bawah naungan Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Jawa Bagian Timur II yang beralamat di Jalan Rungkut Industri Raya No.10 Surabaya. Kantor Wilayah itu sendiri di bawah Direktorat PBB dan BPHTB. Sedangkan Direktorat PBB dan BPHTB di bawah Direktorat Jenderal Pajak, dan Direktorat Jenderal Pajak sendiri ada di bawah naungan Departemen Keuangan Republik Indonesia.

Kantor Pelayanan PBB Kota Madiun terletak di Jalan Salak No. 42 Madiun. Tepat di depan Kantor Pelayanan PBB Madiun adalah Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Madiun. Luas area yang ditempati yaitu 9.200 m<sup>2</sup>, dengan luas bangunan 700 m<sup>2</sup>. Adapun wilayah kerja dari KP PBB Madiun dapat dilihat dalam tabel berikut ini :

**Tabel 7**  
**Komposisi Wilayah Kerja KPPBB Madiun Menurut Kecamatan**

KECAMATAN				
No	Kota Madiun	Kabupaten Madiun	Kabupaten Ponorogo	Kabupaten Pacitan
1	Manguharjo	Kebonsari	Jambon	Donorejo
2	Taman	Geger	Pudak	Punung
3	Kartoharjo	Dolopo	Ngebel	Pringkuku
4	-	Dagangan	Babadan	Pacitan
5	-	Wungu	Jenangan	Kebonagung
6	-	Kare	Ponorogo	Arjosari
7	-	Gemarang	Sukorejo	Nawangan
8	-	Saradan	Sampung	Bandar
9	-	Pilangkenceng	Badegan	Tegalombo
10	-	Mejayan	Kauman	Tulangan
11	-	Wonosari	Balong	Ngadirojo
12	-	Balerejo	Siman	Sudimoro
13	-	Madiun	Jetis	-
14	-	Sawahan	Mlarak	-
15	-	Jiwan	Pulung	-
16	-	-	Sooko	-
17	-	-	Sawoo	-
18	-	-	Sambit	-
19	-	-	Bungkal	-
20	-	-	Slahung	-
21	-	-	Ngrayun	-

Sumber: Kota Madiun dalam Angka 2003

1. Kota Madiun, terdiri dari 3 Kecamatan.
2. Kabupaten Madiun, terdiri dari 15 Kecamatan.
3. Kabupaten Ponorogo, terdiri dari 21 Kecamatan.
4. Kabupaten Pacitan, terdiri dari 12 Kecamatan.

Menurut Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 6/KM.1/2004 tentang Uraian Jabatan Struktural dan Pelaksana di Lingkungan Kantor Vertikal Direktorat Jenderal Pajak, dalam melaksanakan tugasnya secara struktural, Kepala Kantor dibantu seksi-seksi dan kelompok fungsional penilai PBB, yang terdiri dari:

1. Sub Bagian Umum

Adapun tugas dari seksi ini adalah:

- a. Pengurus tata usaha, kepegawaian dan laporan
- b. Pengurusan Keuangan
- c. Pengurusan rumah tangga dan perlengkapan

2. Seksi Pendataan dan Penilaian terdiri dari:

- a. Koordinator Pelaksana Klasifikasi, bertugas:
  1. Penatausahaan hasil penilaian dan klasifikasi obyek PBB
  2. Penatausahaan BPHTB
  3. Penatausahaan bahan penyusunan rencana kerja penilaian
- b. Sub. Seksi Pemutakhiran Data, bertugas:
  1. Menatausahakan pendaftaran pendekatan obyek pajak
  2. Menatausahakan hasil pemutakhiran data
- c. Sub. Seksi Monografi, bertugas:
  1. Menatausahakan data dan informasi potensi PBB
  2. Penyusunan bahan monografi PBB

3. Seksi Pengolahan Data dan Informasi

Seksi ini mempunyai tugas melaksanakan pengolahan data dengan dukungan komputer dan melaksanakan pelayanan terpadu.

4. Seksi Penetapan

Adapun tugas dari seksi ini adalah:

- a. Penetapan PBB sektor pedesaan dan perkotaan
- b. Penetapan PBB sektor perkebunan, kehutanan dan pertambangan
- c. Intensifikasi dan ekstensifikasi penetapan.

5. Seksi Penerimaan

Adapun tugas dari seksi ini adalah:

- a. Penatausahaan penerimaan, pembagian penerimaan, pemantauan penyeteroran, resitusi dan kompensasi PBB.
- b. Penatausahaan piutang pajak dan menyelesaikan usul penghapusan piutang PBB.

## 6. Seksi Penagihan

Seksi Penagihan terdiri dari:

### a. Koordinator Pelaksana Penagihan Aktif

Koordinator Pelaksana Penagihan Aktif mempunyai tugas membantu penyiapan Surat Teguran dan Penagihan Aktif PBB dan BPHTB.

### b. Koordinator Pelaksana Tata Usaha Piutang Pajak

Koordinator Pelaksana Tata Usaha Piutang Pajak mempunyai tugas mengurus tata usaha piutang pajak dan penyelesaian usul penghapusan piutang pajak dan penyelesaian usul penghapusan piutang PBB & BPHTB.

## 7. Seksi Keberatan dan Pengurangan

Seksi ini bertugas melakukan penyelesaian keberatan, uraian banding, pengurangan verifikasi atas keberatan dan pengurangan PBB

## 8. Kelompok Tenaga Fungsional Penilai PBB

Kelompok ini bertugas membantu melakukan kegiatan pendataan dan penilaian PBB. Untuk menyelenggarakan tugas tersebut, Kelompok Tenaga Fungsional Penilai PBB terdiri dari:

a. Kelompok Tenaga Fungsional Penilai PBB terdiri dari sejumlah Tenaga Penilai PBB dalam Jabatan Fungsional.

b. Setiap Kelompok dalam tenaga Fungsional Penilai PBB dipimpin oleh seorang Penilai PBB paling senior yang ditunjuk oleh Direktorat Jenderal Pajak.

c. Jumlah tenaga Penilai PBB tersebut ditentukan berdasarkan kebutuhan dan beban kerja.

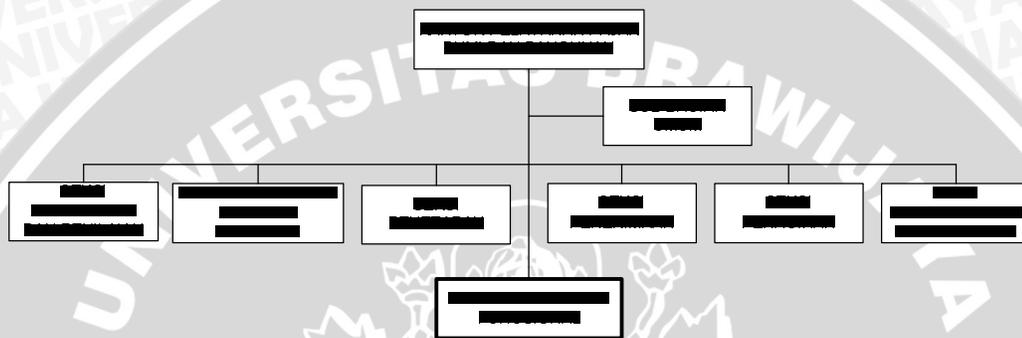
d. Jenis dan Jenjang Jabatan Tenaga Penilai PBB diatur sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

## 2. Struktur Organisasi Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Madiun

Menurut Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 443/KMK 01/2001 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor

Wilayah Direktorat Jenderal Pajak, Kantor Pelayanan Pajak, Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, Kantor Pemeriksaan dan Penyidikan Pajak, dan Kantor Penyuluhan dan Pengamatan Potensi Perpajakan, bagan organisasi Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan adalah sebagai berikut:

**Bagan 1**  
**Struktur Organisasi Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan**



*Sumber: Data sekunder KP PBB Madiun, 2006*

**3. Kedudukan, Tugas dan Fungsi Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Madiun**

Menurut Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 443/KMK.01/2001 Bab III tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dalam pasal 35 menyatakan bahwa Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan mempunyai tugas melaksanakan pelayanan dibidang Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam wilayah wewenangnya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam pasal 35, Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan menyelenggarakan fungsi:

- a. Pendataan objek dan subjek pajak dan penilaian objek Pajak Bumi dan Bangunan.
- b. Pengolahan dan penyajian data Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

- c. Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- d. Penatausahaan piutang pajak, penerimaan penagihan, serta penyelesaian restitusi Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- e. Penyelesaian keberatan, pengurangan dan penatausahaan banding
- f. Pembetulan Surat Ketetapan Pajak
- g. Pengurangan Sanksi Pajak
- h. Pemeriksaan sederhana dan penerapan sanksi Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- i. Pelaksanaan administrasi KP PBB.

Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang selanjutnya dalam keputusan Menteri Keuangan No 443/KMK.01/2001 disebut KP PBB adalah Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Pajak yang berada di bawah dan bertanggung Jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah, dan KP PBB dipimpin oleh seorang Kepala.

## **B. Penyajian Data Fokus Penelitian**

### **1. a. Prosedur Pembayaran, Penerimaan dan Pelaksanaan Bagi Hasil Pajak Bumi dan Bangunan di KPPBB Madiun**

#### **a). Prosedur Pembayaran PBB**

Pada dasarnya wajib pajak harus membayar PBB ke tempat pembayaran yang telah ditetapkan dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT)/Surat Ketetapan Pajak (SKP)/Surat Tagihan Pajak (STP). Apabila tidak memungkinkan wajib pajak masih dapat melakukan pembayaran melalui Bank, Kantor Pos & Giro serta melalui petugas pemungut.

#### **I. Pembayaran langsung ke tempat pembayaran**

1. Wajib pajak membayar langsung ke tempat pembayaran yang telah ditetapkan dan pada saat pembayaran cukup menunjukkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT)/Surat Ketetapan Pajak (SKP)/Surat Tagihan Pajak (STP). Sebagai bukti

pembayaran, wajib pajak akan menerima Surat Tanda Terima Setoran (STTS).

2. Pembayaran yang dilakukan dengan cek dianggap sah apabila telah dilaksanakan kliring dan STTS baru dapat diserahkan sesudah kliring.

Berikut wawancara dengan seorang wajib pajak yang bernama Bapak Karni yang akan membayar PBB di Tempat Pembayaran, tanggal 16 Juli 2007, jam 08.30 WIB :

*“Saya membayar PBB di Tempat Pembayaran Bank Jatim di Kecamatan Manguharjo. Tempatnya cukup dekat dengan wilayah (desa) yang masuk dalam Tempat Pembayaran Kecamatan Manguharjo, pelayanannya cukup baik dan cepat, setelah saya membayar PBB saya diberi bukti pelunasan STTS “lembar untuk wajib pajak” “.*

## II. Pembayaran melalui Bank yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan

1. Wajib pajak membayar pajaknya pada bank yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan di wilayah Kota/Kabupaten tempat obyek berada dengan mencantumkan nama, letak obyek pajak dan nomor seri sesuai dengan yang tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT). Jumlah pajak yang akan dibayar ditulis pada formulir Surat Setoran Pajak (SSP) yang telah disediakan pada bank.
2. Setelah pajak tersebut dibayar, wajib pajak menerima Surat Setoran Pajak (SSP) warna putih dan merah muda. Oleh wajib pajak dikirim ke KP PBB setempat. Sedangkan Surat Setoran Pajak (SSP) warna putih disimpan oleh wajib pajak. Dan bank tersebut berkewajiban mengirimkan STTS (Surat Tanda Terima Sementara) kepada wajib pajak sebagai bukti pembayaran. Selanjutnya penerimaan pembayaran pajak oleh bank akan diteruskan ke bank koordinator (bank induk). Lalu bank koordinator meneruskannya ke rekening kantor kas negara.

Dari hasil wawancara dengan wajib pajak perkebunan (Bapak Didik), tanggal 18 Juli 2007, jam 09.45 WIB yang saya temui menjelaskan bahwa :

*“Dalam penyetoran PBB sektor perkebunan, saya menyetor ke Bank Persepsi. Dengan mengisi SSP sebanyak 5 lembar, disitu sudah tertera*

*petunjuk tiap lembar SSB-nya. Jadi tidak ada kesulitan, dalam pembayaran juga cepat, cuman pengisiannya ditambah ada Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), kalau dulu tidak ada”.*

### III. Pembayaran melalui Kantor Pos dan Giro

Wajib pajak membayar pajaknya pada Kantor Pos dan Giro di wilayah Kota/Kabupaten tempat obyek pajak dengan mengisi Surat Setoran Pajak (SSP) berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) yang telah diterimanya. Selanjutnya SSP yang telah diisi diserahkan kepada Kantor Pos dan Giro, SSP warna putih dan merah muda. SSP warna putih akan dibawa wajib pajak sebagai tanda bukti pembayaran dan SSP warna merah muda akan dikirim ke KPPBB oleh wajib pajak.

### IV. Pembayaran Melalui Petugas Pemungut

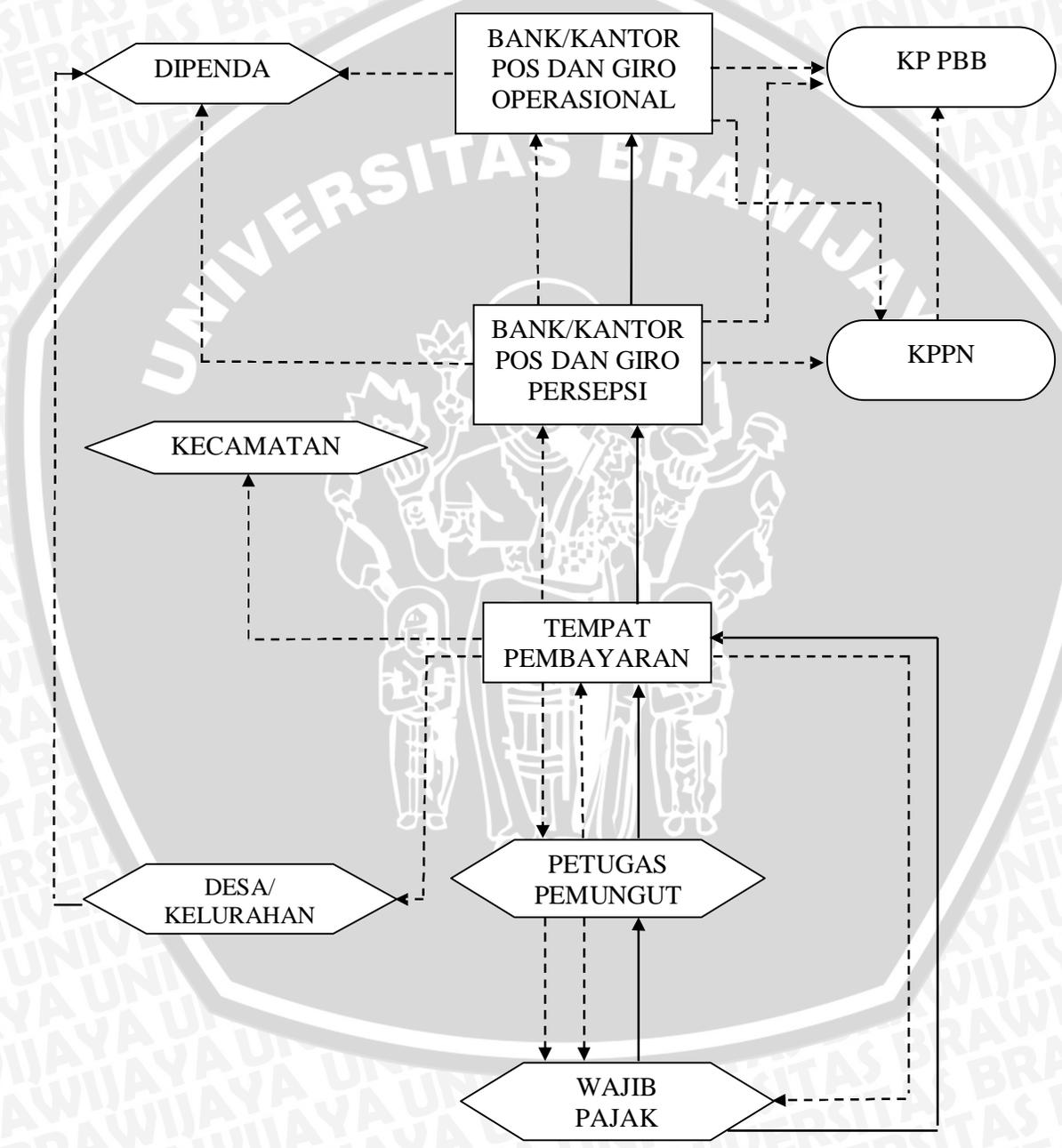
1. Sebagai bukti penerimaan sementara pada saat melakukan pembayaran melalui petugas pemungut wajib pajak akan menerima Surat Tanda Terima Sementara (STTS).
2. Atas dasar pembayaran dari wajib pajak, dalam waktu 1x24 jam petugas pemungut menyetorkan semua hasil penerimaan PBB ke Bank/Kantor Pos dan Giro persepsi di wilayah Kota/Kabupaten yang bersangkutan dengan menggunakan Daftar Penerimaan Harian (DPH).
3. Apabila jumlah penerimaan pembayaran PBB dari wajib pajak telah disetorkan ke tempat pembayaran oleh petugas pemungut, maka petugas pemungut akan menerima STTS dari tempat pembayaran dan selambat-lambatnya dalam waktu 6 (enam) hari harus disampaikan kepada wajib pajak.

Berikut penjelasan seorang wajib pajak (Bapak Wahyu) yang rumahnya di Desa Glanggong Dolopo Kabupaten Madiun, tanggal 17 Juli 2007, jam 09.00 WIB :

*“Kalau saya membayar di Tempat Pembayaran Bank terlampau jauh, jadi saya membayar ke Petugas Pemungut. Oleh petugas pemungut saya diberi bukti pelunasan, saya diberi Tanda Terima Sementara (TTS), setelah 1 (satu) minggu disetor ke Tempat Pembayaran, saya diberi ganti*

TTS dengan Surat Tanda Terima Setoran (STTS), namun kadang terlambat penyampaiannya”.

**BAGAN 2  
PROSEDUR PEMBAYARAN PBB PADA SISTEM TEMPAT  
PEMBAYARAN**



Sumber: Data primer KPPBB Madiun, 2006

## b). Penerimaan PBB

**Tabel 8**  
**Penerimaan PBB Tahun Anggaran 2003 s/d 2005**  
 (dalam milyar rupiah)

No	Kota/ Kabupaten / KPPBB	Tahun	Rencana Penerimaan	Realisasi Penerimaan	%	Keterangan
1	2	3	4	5	6 (5:4)	7
1.	Kota Madiun	2003	2.657.000	2.656.551	99,98	Belum memenuhi target
		2004	3.045.815	3.045.815	100	Sudah memenuhi target
		2005	3.899.000	3.934.216	100,90	Sudah memenuhi target
2.	Kabupaten Madiun	2003	5.007.000	5.005.317	99,97	Belum memenuhi target
		2004	5.332.750	5.109.826	95,82	Belum memenuhi target
		2005	6.479.000	6.378.018	98,44	Belum memenuhi target
3.	Kabupaten Ponorogo	2003	4.892.000	4.981.060	99,98	Belum memenuhi target
		2004	2.351.655	2.351.655	100	Sudah memenuhi target
		2005	6.852.000	7.669.387	111,93	Sudah memenuhi target
4.	Kabupaten Pacitan	2003	1.945.000	1.944.030	99,90	Belum memenuhi target
		2004	5.567.095	5.379.760	96,64	Belum memenuhi target
		2005	2.870.000	3.007.298	104,78	Sudah memenuhi target
5.	KP PBB Madiun	2003	14.501.000	14.496.958	99,97	Belum memenuhi target
		2004	16.297.316	15.887.056	97,48	Belum memenuhi target
		2005	20.100.000	20.520.624	102,09	Sudah memenuhi target

Sumber: Data sekunder KPBB Madiun yang diolah, 2006.

Dari tabel diatas dapat dijelaskan bahwa pada tahun 2003 penerimaan PBB yang paling besar diraih oleh Kabupaten Madiun yang realisasi penerimaannya sebesar Rp 5.005.317,00. Jika dibandingkan realisasi penerimaan di Kota Madiun, Kabupaten Ponorogo dan Kabupaten Pacitan walaupun angka tersebut masih belum memenuhi target karena hasil penerimaannya dibawah standar rencana penerimaan.

Pada tahun 2004 hasil penerimaan PBB yang tertinggi diraih oleh Kabupaten Pacitan walaupun masih belum memenuhi target yaitu sebesar Rp 5.379.760,00 (96,64%). Dan pada tahun tersebut yang sudah memenuhi target penerimaan yaitu Kota Madiun dan Kabupaten Ponorogo, walaupun hasil penerimaan tidak sebesar di Kabupaten Pacitan. Dari tabel diatas pada tahun 2004, secara persentase banyak yang mengalami penurunan, meskipun ada juga yang sudah memenuhi target (Kota Madiun dan Kabupaten Ponorogo), jika dibandingkan pada tahun 2003. Hal tersebut menunjukkan bahwa masih belum ada peningkatan

yang sangat baik untuk mencapai hasil penerimaan yang sangat memuaskan.

Sedangkan pada tahun 2005 secara keseluruhan sudah banyak yang mengalami peningkatan jika dibandingkan pada tahun 2004, walaupun ada juga yang masih belum memenuhi target yaitu Kabupaten Madiun yang secara persentase masih 98,44 % berarti ini masih belum memenuhi target. Dikatakan sudah memenuhi target kalau persentasenya sudah  $\geq 100$  % dan realisasi penerimaannya harus diatas target dari rencana penerimaan yang telah ditetapkan. Dari hasil-hasil penerimaan tersebut setiap tahunnya baik itu mengalami peningkatan maupun penurunan, akan sangat berpengaruh sekali dalam penerimaan daerah yang telah dibagi hasil di kota/kabupaten yang bersangkutan. Hasil yang meningkat berarti penerimaan daerah meningkat sehingga akan sangat membantu sekali dalam proses pembangunan daerah.

Sesuai dengan hasil wawancara dengan Ibu Endang, Kasi Penerimaan KPPBB Madiun, tanggal 28 Juli 2006 jam 10.00 WIB, beliau mengatakan :

*“ Dari hasil realisasi penerimaan sudah wajar terjadi di suatukota/kabupaten, di kota/kabupatenI mana yang mengalami kenaikan, mana yang mengalami penurunan sudah dapat dilihat dari hasil keseluruhan realisasi penerimaan dalam 12 bulan per tahun. Realisasi penerimaan yang sudah memenuhi target penerimaan di suatu kota/kabupaten akan tetap menjadi tugas kami selaku petugas KPPBB untuk selalu terus berusaha agar realisasi penerimaan tetap meningkat setiap tahunnya. Dan realisasi penerimaan yang belum memenuhi target juga akan tetap menjadi tugas bagi kami agar berusaha menggerakkan kesadaran para wajib pajak dalam memenuhi kewajiban membayar PBB”.*

Jadi dari tabel di atas dan penjelasan diatas, bahwa dari tahun ke tahun setiap kota/kabupaten mengalami kenaikan maupun penurunan. Dari hasil keseluruhan KPPBB Madiun, setiap tahunnya ada kenaikan realisasi penerimaan, acuannya terdapat pada rencana penerimaan. Jika realisasi penerimaan kurang dari rencana penerimaan, berarti belum memenuhi target yang ditetapkan. Dan pada tahun 2004 mengalami penurunan jika dibandingkan pada tahun 2003, meskipun dari tahun ke tahun pemerintah

pusat menetapkan rencana penerimaan diatas realisasi penerimaan tahun lalu, tapi kenyataannya pada tahun 2004 KPPBB mengalami penurunan dan tidak memenuhi target yang ditetapkan. Dan pada tahun 2005 menunjukkan perkembangan yang cukup baik, sehingga tahun 2005 realisasi penerimaan sudah memenuhi target.

Secara keseluruhan setiap kota/kabupaten di wilayah pada KPPBB Madiun mengalami peningkatan di tahun 2005, dibandingkan pada tahun 2004. Hal ini bisa diidentifikasi bahwa kesadaran sudah cukup baik, kerjasama dan kerja keras dari pihak-pihak yang terkait sudah cukup baik pula.

Hasil dari penerimaan-penerimaan tersebut akan disetorkan ke pusat dan dikembalikan lagi kepada daerah. Dengan dikembalikannya lagi kepada daerah berarti akan sangat membantu sekali dalam menambah Pendapatan Asli Daerah (PAD) demi membiayai pembangunan-pembangunan yang bisa bermanfaat dan dinikmati oleh masyarakat.

### **c). Bagi Hasil Penerimaan PBB di KP PBB Madiun**

Sebagaimana diatur dalam Undang-undang No. 32 Tahun 2004 bahwa salah satu komponen dana perimbangan sebagai sumber penerimaan daerah adalah bagi hasil dari penerimaan PBB, BPHTB, PPh perseorangan dan penerimaan Sumber Daya Alam (SDA). Komponen dan perimbangan tersebut pendistribusiannya dilakukan berdasarkan potensi daerah penghasil.

Dalam ketentuan administrasi perpajakan, PBB dan BPHTB termasuk jenis pajak yang pengelolaannya dilakukan oleh pemerintah pusat. Namun, hasil diperuntukkan bagi pemerintah daerah. Selain karena pengadministrasiannya yang terkait dengan jenis pajak pusat lainnya (seperti dalam pengenaan PPh), pengelolaan yang terpusat juga dimaksudkan sebagai upaya untuk pemeratakan hasil penerimaan PBB yang berasal dari obyek yang letaknya diluar wilayah yang menjadi kewenangan daerah.

Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan bagian daerah (bagi hasil) dana perimbangan. Imbangan pembagian hasil penerimaan PBB diatur melalui Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2000 tanggal 10 Maret 2000 tentang Pembagian Hasil Penerimaan PBB antara Pemerintah Pusat dan Daerah, dan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 82/KMK.04/2000 tanggal 21 Maret 2000 tentang Pembagian Hasil Penerimaan PBB antara Pemerintah Pusat dan Daerah. Berdasarkan peraturan tersebut, rincian bagian daerah dari penerimaan PBB adalah sebagai berikut :

1. Untuk pemerintah pusat sebesar 10% dikembalikan lagi ke daerah dengan rincian :
  - a. 65% dibagikan kepada seluruh daerah Kabupaten/Kota.
  - b. 35% dibagikan secara insentif kepada daerah Kabupaten/Kota yang realisasi penerimaan PBB sektor pedesaan dan perkotaan pada Tahun Anggaran sebelumnya mencapai atau melampaui rencana penerimaan yang ditetapkan.
2. Untuk daerah sebesar 90% dengan rincian :
  - a. 16,2% untuk daerah Propinsi yang bersangkutan,
  - b. 64,8% untuk daerah Kabupaten/Kota yang bersangkutan,
  - c. 9% untuk Biaya Pemungutan, yang berdasarkan ketentuan yang berlaku juga dikembalikan sebagian kepada daerah Kabupaten dan Kota atas peran serta mereka dalam ikut bekerjasama untuk mengamankan upaya pemungutan penerimaan PBB.

**Tabel 9**  
**Bagi Hasil Penerimaan PBB Tahun Anggaran 2003 s/d 2005**  
**(dalam milyar Rupiah)**

No	Kota/ Kabupaten /KPPBB	Tahun	Hasil Penerimaan PBB	Pem. Pusat (10%)	Biaya Pemungutan (9%)	Pemda Propinsi (16,2 %)	Pemda Kota /Kabupaten (64,8%)
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Kota Madiun	2003	2.656.551	265.655,1	239.089,59	430.361,262	1.721.445,05
		2004	3.045.815	304.581,5	274.123,35	493.422,03	1.973.688,12
		2005	3.934.216	293.421,6	354.079,44	637.342,992	2.549.371,97
2.	Kabupaten Madiun	2003	5.005.317	500.531,7	450.478,53	810.861,354	3.243.445,42
		2004	5.109.826	510.982,6	459.884,34	827.788,572	3.311.167,25
		2005	6.378.018	637.801,8	574.021,62	6.378,18	1.003.238,92
3.	KabupatenPon orogo	2003	4.891.060	489.106	440.195,4	498.016	3.169.406,88
		2004	2.351.655	235.165,5	211.648,95	380.968,11	1.523.872,44
		2005	7.669.387	766.938,7	690.244,83	1.242.440,694	4.969.726,78
4.	Kabupaten Pacitan	2003	1.944.030	194.403	174.962,7	314.932,86	1.259.731,44
		2004	5.379.760	537.976	484.178,4	871.521,12	3.486.084,5
		2005	3.007.298	300.729,8	270.656,82	487.182,28	1.948.729,104
5.	TOTAL KPPBB	2003	14.496.958	1.449.695,8	1.304.726,22	2.348.507,196	9.394.028,78
		2004	15.887.056	1.588.705,6	1.429.835,04	2.573.703,072	10.294.482,29
		2005	20.520.624	2.052.062,4	1.846.856,16	3.324.341,09	1.329.736,435

Sumber: Data sekunderKPPBB Madiun yang diolah, 2006

Dari hasil perhitungan di atas, dapat dijelaskan lebih rinci lagi sebagai berikut:

Pada tahun 2003, hasil penerimaan tertinggi dicapai oleh Kabupaten Madiun, sehingga hasil dari penerimaan tersebut akan dibagikan lagi ke pusat (10%), biaya pemungutan (9%), Pemda Propinsi (16,2 %), Pemda Kota/Kabupaten (64,8%). Selain itu Kabupaten Ponorogo juga mendapatkan hasil yang cukup baik yaitu sebesar Rp 4.091.060,00, hasil merata sesuai besarnya persentase yang telah ditetapkan oleh pusat. Hasil penerimaan yang paling rendah dari tabel diatas dicapai oleh Kabupaten Pacitan. Banyak sedikit bagi hasil yang diterima oleh pusat, biaya pemungutan, Pemerintah Propinsi dan Pemerintah Kota/Kabupaten tergantung dari tinggi rendahnya hasil penerimaan PBB yang telah dicapai oleh setiapKota/Kabupaten.Pada tahun 2004, dari tabel diatas menunjukkan bahwa hasil penerimaan yang tertinggi dicapai oleh Kabupaten Pacitan, sehingga di tahun 2004 Kabupaten Pacitan mengalami

peningkatan, hasil yang dicapai sebesar Rp. 5.379.760,00. Kabupaten Madiun dan Kota Madiun juga mengalami peningkatan di tahun 2004, sedangkan Kabupaten Ponorogo mengalami penurunan dari hasil tahun 2003 sebesar Rp 4.891.060,00 menjadi Rp 2.351.655,00 di tahun 2004, sehingga bagi hasil penerimaan PBB-nya menurun juga. Dari hasil keseluruhan tersebut di tahun 2004, KPPBB mengalami peningkatan sebesar Rp 15.887.056,00 yaitu naik sekitar 8,75 % dari hasil penerimaan tahun 2004 sebesar Rp 14.496.958,00.

Sedangkan pada tahun 2005, banyak yang mengalami kenaikan penerimaan, seperti Kota Madiun, Kabupaten Madiun, Kabupaten Ponorogo, sehingga dari penerimaan-penerimaan tersebut bagi hasil di tahun 2005 juga akan naik pula, sedangkan Kabupaten Pacitan mengalami penurunan yaitu sebesar Rp 3.007.928,00 jika dibandingkan pada tahun 2004 hasil penerimaannya sebesar Rp 5.379.760,00. Hasil-hasil yang telah diperoleh akan dijumlah keseluruhan dari semua Kota/Kabupaten yakni sebesar Rp 20.520.624,00, ini berarti kenaikan yang cukup baik sekali, sehingga penerimaan-penerimaan yang didapat akan dibagi hasil kesemua sektor baik itu sektor pusat, biaya pemungut, Pemerintah Propinsi dan Pemerintah Kota/Kabupaten yang dibagi hasil secara merata sesuai persentase yang telah ditetapkan oleh pusat.

Dengan hasil penerimaan tersebut diatas, baik itu penerimannya mengalami kenaikan maupun penurunan akan tetap dibagi hasil kepada semua sektor pusat, biaya pemungut, Pemerintah Propinsi dan Pemerintah Kota/Kabupaten sesuai besarnya penerimaan yang didapat oleh setiap Kota/Kabupaten dibagi besarnya persentase yang telah ditetapkan menurut Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2000 tentang Pembagian Penerimaan PBB. Besar kecilnya bagi hasil tergantung dari hasil penerimaan setiap tahunnya. Dari hasil penerimaan PBB tersebut, hasil dari pembagian penerimaan (bagi hasil) akan banyak diperoleh Kota/Kabupaten sebesar 64,8 % (yang mana sebagian besar akan dikembalikan ke daerah). Hasil yang telah didapat oleh setiap pusat, biaya pemungutan, Pemda Propinsi dan Pemda Kota/Kabupaten akan digunakan untuk biaya-biaya

pembangunan yang akan berguna dan bermanfaat bagi semua masyarakat khususnya para wajib pajak. Hasil-hasil pembangunan baik di pusat maupun di daerah akan digunakan untuk kepentingan negara dan seluruh masyarakat di Indonesia maupun di daerah-daerah di Indonesia. Hasil yang terbanyak yang diperoleh oleh daerah akan digunakan sebesar-besarnya untuk kepentingan yang ada di daerah tersebut, yaitu untuk pembangunan infrastruktur maupun suprastruktur.

Untuk itu setiap Kota/Kabupaten dihimbau agar para wajib pajak selalu taat, patuh dan sadar akan kewajiban terhadap pajak, selain itu, KPPBB dan pihak-pihak terkait lainnya juga memaksimalkan tugasnya sebagai pelayan masyarakat agar tetap memberikan yang terbaik bagi semua wajib pajak.

**Tabel 10**  
**Bagi Hasil Penerimaan PBB untuk Pemerintah Kota/Kabupaten**  
**Tahun Anggaran 2003 s.d 2005**  
**(dalam milyar rupiah)**

No	Kota/ Kabupaten/ KPPBB	Tahun	Hasil Penerimaan PBB	Bagian Pemda Kota/Kabupaten
1.	Kota Madiun	2003	2.656.551	1.721.445,05
		2004	3.045.815	1.973.688,12
		2005	3.934.216	2.549.371,97
2.	Kabupaten Madiun	2003	5.005.317	3.243.445,42
		2004	5.109.826	3.311.167,25
		2005	6.378.018	1.003.238,92
3.	Kabupaten Ponorogo	2003	4.891.060	3.169.406,88
		2004	2.351.655	1.523.872,44
		2005	7.669.387	4.969.726,78
4.	Kabupaten Pacitan	2003	1.944.030	1.259.731,44
		2004	5.379.760	3.486.084,5
		2005	3.007.298	1.948.729,10
5.	TOTAL KPPBB MADIUN	2003	14.496.958	9.394.028,78
		2004	15.887.056	10.294.812,29
		2005	20.520.624	13.297.364,35

Sumber : Data sekunder KPPBB Madiun yang diolah, 2006

Dari data tabel 10 diatas dapat dijelaskan oleh peneliti sebagai berikut :

Pada tahun 2003 hasil penerimaan tertinggi diraih oleh Kabupaten Madiun sehingga bagian untuk Pemerintah Kabupaten Madiun tertinggi

pula yaitu sebesar Rp. 3.243.445,42,00, dan hasil penerimaan tertinggi yang kedua ditempati Kabupaten Ponorogo dimana bagian untuk Pemerintah Kabupaten Ponorogo sebesar Rp. 3.169.445,05,00, dari hasil penerimaan PBB sebesar Rp. 2.656.551,00. Kemudian pada Tahun 2003 Kabupaten Pacitan memperoleh hasil yang terendah diantara Kota Madiun, Kabupaten Madiun dan Kabupaten Ponorogo yang hasil penerimaan PBB-nya sebesar Rp. 1.994.030,00 sehingga bagian untuk Pemerintah Kabupaten Pacitan hanya sebesar Rp. 1.259.731,44,00. Sehingga pada Tahun 2003 KPPBB Madiun secara keseluruhan mempunyai hasil penerimaan PBB dari Kota Madiun, Kabupaten Madiun, Kabupaten Ponorogo dan Kabupaten Pacitan sebesar Rp. 14.496.958,00 dimana jumlah tersebut harus dibagi untuk Pemerintah Kota/Kabupaten sebesar Rp. 9.394.028,78,00.

Sesuai dengan tabel 10 diatas, pada tahun 2004 bagian untuk Pemerintah Kota/Kabupaten yang tertinggi diraih oleh Kabupaten Pacitan sebesar Rp. 3.486.084,5,00. Jadi pada Tahun 2004 ini Kabupaten Pacitan mengalami peningkatan dibandingkan pada tahun 2003. Sedangkan untuk Kabupaten Madiun hasil penerimaannya mengalami peningkatan dibandingkan pada tahun 2003, walaupun tidak sebesar di Kabupaten Pacitan yaitu sebesar Rp. 5.109.826,00 sehingga bagian untuk Pemerintah Kota/Kabupaten sebesar Rp. 3.311.167,25,00. Kabupaten Ponorogo mengalami penurunan ditahun 2004 dengan hasil penerimaan sebesar Rp. 2.351.655,00 sehingga bagian untuk Pemerintah Kabupaten Ponorogo sebesar Rp. 1.523.872,44,00, dan untuk Kota Madiun mengalami peningkatan dibandingkan hasil penerimaan pada tahun 2003 yaitu sebesar Rp. 3.045.815,00 sehingga bagian untuk Pemerintah Kota Madiun sebesar Rp. 1.973.688,12,00. Dari hasil keseluruhan dapat dilihat bahwa pada tahun ini KPPBB mengalami peningkatan sebesar Rp. 15.887.056,00.

Dari tabel diatas dapat dilihat pada tahun 2005 secara keseluruhan Kota Madiun, Kabupaten Madiun dan Kabupaten Ponorogo mengalami peningkatan dibandingkan pada Tahun 2003 dan 2004, sehingga bagian untuk Pemerintah Kota Madiun, Kabupaten Madiun dan Kabupaten

Ponorogo meningkat pula untuk tahun 2003 dan 2004. Sedangkan Kabupaten Pacitan mengalami penurunan di tahun 2005, sehingga bagian untuk Pemerintah Kabupaten Pacitan menurun pula jika dibandingkan pada tahun 2004. Pada tahun 2005, KPPBB mengalami peningkatan dibandingkan dengan tahun-tahun sebelumnya, sehingga dari hasil-hasil yang diperoleh oleh Kota/Kabupaten yang termasuk wilayah kerja KPPBB Madiun baik yang mengalami peningkatan maupun penurunan, maka KPPBB beserta pihak-pihak yang terkait lainnya perlu kerja ekstra lagi demi meningkatkan hasil penerimaan PBB untuk tahun-tahun selanjutnya, sehingga bagian untuk Pemerintah Kota/Kabupaten akan meningkat pula, dimana bagian tersebut akan berguna sekali dalam menyumbang pembangunan daerah di masing-masing Kota/Kabupaten tersebut.

Pola bagi hasil yang hampir sama juga diberlakukan untuk hasil penerimaan BPHTB. Imbangan pembagian hasil penerimaan BPHTB diatur melalui Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 519/KMK.04/2000 tentang Tata Cara Pembagian Hasil Penerimaan BPHTB antara Pemerintah Pusat dan Daerah. Berdasarkan Peraturan ini, rincian imbangan pembagian hasil penerimaan BPHTB adalah sebagai berikut:

1. 20% untuk pemerintah pusat, yang kemudian dibagikan kepada seluruh daerah Kabupaten/Kota.
2. 80% untuk daerah dengan rincian sebagai berikut :
  - a. 16% untuk daerah provinsi yang bersangkutan dan disalurkan melalui rekening Kas Daerah Propinsi.
  - b. 64% untuk daerah Kabupaten/Kota penghasil dan disalurkan melalui rekening Kas Daerah Kabupaten/Kota.
3. Pola pembagian hasil penerimaan PBB dan BPHTB seperti yang dijelaskan diatas cukup jelas dan transparan, dimana sebagian besar hasil penerimaan PBB dan BPHTB dikembalikan lagi ke daerah.

**1. b. Prosedur Pembayaran, Penerimaan dan Pelaksanaan Bagi Hasil BPHTB di KPPBB Madiun**

**a). Prosedur Pembayaran BPHTB**

Peranan perpajakan dalam kehidupan negara yang sedang membangun membutuhkan keterlibatan wajib pajak dalam hal pemenuhan kewajiban perpajakan. Oleh karena itu, pembayaran pajak dalam BPHTB menggunakan sistem *self assesment*.

Dengan sistem *self assesment*, maka wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung, membayar dan melaporkan sendiri pajak yang terutang. Menghitung artinya wajib pajak menghitung sendiri besarnya pajak yang telah terutang. Dalam BPHTB ini bank yang ditunjuk adalah BNI, BRI, Bank Jatim, dan Kantor Pos dan Giro.

Pemberian kepercayaan sepenuhnya kepada wajib pajak untuk melakukan *self assesment* memberi konsekuensi berat bagi wajib pajak yang tidak memenuhi kewajiban-kewajiban yang dipikulkan kepadanya. Apabila wajib pajak lalai tidak membayar pajak, wajib pajak tersebut tidak akan dapat membuat akta pengalihan hak (akta balik nama) atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunannya. Sistem *self assesment* memberi tanggung jawab yang lebih berat kepada wajib pajak.

Seperti yang telah disebutkan diatas, BPHTB ini menggunakan sistem *self assesment* oleh karenanya wajib pajak harus menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang. Adapun tata cara pembayaran BPHTB oleh wajib pajak adalah sebagai berikut:

Setelah terjadi transaksi perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, maka wajib pajak harus menghitung dan membayar sendiri besarnya pajak yang terutang, kemudian wajib pajak harus membayar pajak terutang itu kepada Bank Persepsi/Kantor Pos Giro (yang ditunjuk) di wilayah Kabupaten/Kota yang meliputi letak tanah dan bangunan.

Yang dimaksud Bank Persepsi adalah Bank/Kantor Pos yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia untuk menerima pembayaran/penyetoran dari wajib pajak dan memindah bukukan saldo penerimaan BPHTB kepada Bank atau Kantor Pos Operasional V yang

termasuk Bank/Kantor Persepsi adalah BNI, BRI, BTN, Bank Jatim, Kantor Pos.

Untuk membayar BPHTB kepada Bank/Kantor Pos Persepsi (Bank/Kantor Pos yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan) wajib pajak/kuasanya menggunakan SSB (Surat Setoran BPHTB). Surat Setoran BPHTB ini berguna untuk:

1. Sebagai alat untuk melakukan pembayaran/penyetoran BPHTB yang terutang.
2. Sebagai alat untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

Surat Setoran BPHTB yang digunakan ini adalah rangkap 3:

1. Lembar pertama untuk wajib pajak sebagai bukti pembayaran
2. Lembar ke 2 untuk KP PBB melalui Bank/Kantor Pos Operasional V
3. Lembar ke 3 untuk KP PBB yang disampaikan sendiri oleh wajib pajak

Formulir Surat Setoran BPHTB ini disediakan di Kantor Pos, PPAT/Notaris, Kantor Lelang, Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten/Kota, KPPBB, Bank dan tempat lain yang ditunjuk.

Setelah membayar di Bank/Kantor Pos yang ditunjuk, maka wajib pajak akan memperoleh Surat Setoran BPHTB lembar ke 1 dan lembar ke 3, sedangkan lembar ke 2 akan dikirimkan oleh Bank/Kantor Pos Persepsi (yang ditunjuk) kepada Bank/Kantor Pos Operasional V untuk kemudian diteruskan kepada KPPBB yang bersangkutan.

Kemudian wajib pajak meyerahkan SSB lembar ke 3 kepada KPPBB dan SSB lembar ke 1 dapat ditunjukkan kepada pejabat PPAT/Notaris untuk kemudian dibuatkan akta pemindahan hak (balik nama) dari perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Wajib pajak menyerahkan SSB lembar ke 3 kepada KPPBB, adalah merupakan realisasi dari kewajiban pelaporan dari wajib pajak sebagai bagian dari sistem *self assessment*.

Notaris/PPAT berkewajiban memberikan laporan/pemberitahuan bulanan kepada KP PBB yang bersangkutan (hal ini dapat digunakan



## b). Penerimaan BPHTB

**Tabel 11**  
**Penerimaan BPHTB tahun Anggaran 2003 s/d 2005**  
**(dalam milyar rupiah)**

No	Kota/ Kabupaten / KPPBB	Tahun	Rencana Penerimaan	Realisasi Penerimaan	%	Keterangan
1	2	3	4	5	6	7
1.	Kota Madiun	2003	1.400.348	1.229.672	87,81	Belum memenuhi target
		2004	1.345.829	1.470.678	109,28	Sudah memenuhi target
		2005	1.698.00	2.453.852	144,51	Sudah memenuhi target
2.	Kabupaten Madiun	2003	279.140	372.006	133,27	Sudah memenuhi target
		2004	446.892	456.941	102,25	Sudah memenuhi target
		2005	563.000	480.103	85,28	Belum memenuhi target
3.	Kabupaten Ponorogo	2003	200.606	238.886	119,08	Sudah memenuhi target
		2004	434.778	448.441	103,14	Sudah memenuhi target
		2005	725.000	747.641	103,12	Sudah memenuhi target
4.	Kabupaten Pacitan	2003	33.244	65.503	197,04	Sudah memenuhi target
		2004	172.559	154.355	89,45	Belum memenuhi target
		2005	217.000	143.905	66,32	Belum memenuhi target
5.	Total Penerimaan KPPBB	2003	1.1913.338	1.906.067	99,62	Belum memenuhi target
		2004	2.400.058	2.503.415	104,31	Belum memenuhi target
		2005	3.203.000	3.256.355	101,67	Sudah memenuhi target

Sumber: Data sekunder KPPBB Madiun yang diolah, 2006.

Selain PBB, BPHTB juga ikut andil pula dalam meningkatkan Penerimaan Asli Daerah di suatu daerah, walaupun hasil penerimaan BPHTB tergantung jumlah orang/badan yang melakukan transaksi yang berkenaan dengan BPHTB seperti hibah waris dan sebagainya.

Dari tabel diatas dapat dijelaskan bahwa pada tahun 2003, realisasi penerimaan BPHTB di Kota Madiun masih belum memenuhi target dibandingkan dengan Kabupaten Madiun, Kabupaten Ponorogo maupun Kabupaten Pacitan. Pada tahun 2003, KPPBB juga masih belum memenuhi target, karena hasil yang dicapai 99,62 % dari realisasi penerimaan sebesar Rp 1.906.067,00.

Pada tahun 2004, Kabupaten Pacitan yang mengalami penurunan dibandingkan pada tahun 2003 sehingga belum memenuhi target yaitu 89,45 % dari hasil realisasi penerimaan sebesar Rp 154.355,00 Kota Madiun sudah memenuhi target dan mengalami peningkatan jika dibandingkan pada tahun sebelumnya. Di Kota Madiun dan Kabupaten

Ponorogo sudah memenuhi target penerimaan dan realisasi penerimaannya juga meningkat jika dibandingkan pada tahun sebelumnya, meskipun jika dilihat persentase dari tahun 2003 dan 2004, pada tahun 2004 mengalami penurunan persentase, tapi persentasenya sudah cukup untuk memenuhi target. Dibandingkan pada tahun 2003, pada tahun 2004 realisasi penerimaan KPPBB Madiun sudah memasuki target dan jumlah prosentase sebesar 104.31 %. Jadi ada peningkatan realisasi penerimaan di KPPBB Madiun.

Sesuai tabel diatas pada tahun 2005 realisasi penerimaan yang tinggi dicapai oleh Kota Madiun sebesar Rp 2.453.852,00 dengan persentase 144,51 %, ini berarti ada peningkatan yang sangat baik yang dicapai oleh Kota Madiun. Selain itu Kabupaten Ponorogo juga mengalami peningkatan dibandingkan tahun 2004, tapi persentase selisih 0,02 % (turun dibandingkan tahun 2004) walaupun angkanya sudah memenuhi target di atas 100 %. Sedangkan untuk Kabupaten Madiun dan Kabupaten Pacitan mengalami penurunan di tahun 2005, dibandingkan pada tahun 2004. Kabupaten Madiun mencapai realisasi penerimaan sebesar Rp 480.103,00 yang persentase turun dari 102,25 % ke 85,28 %. Dan di Kabupaten Pacitan pada tahun 2005 realisasi penerimaan yang dicapai sebesar Rp 143.905,00 dan persentase turun dari 89,45 % turun menjadi 66,32 %. Ini berarti Kabupaten Madiun dan Kabupaten Pacitan masih belum memenuhi target. Di tahun 2005 ini KPPBB Madiun mencapai realisasi penerimaan sebesar Rp 3.256.355,00 dibandingkan tahun 2004, tahun 2005 turun 2,64 % dari 104,31 % turun menjadi 101,67 %.

Dari paparan atau penjelasan diatas dapat diambil kesimpulan bahwa kenaikan/penurunan realisasi penerimaan ataupun jumlah prosentase dari penerimaan BPHTB suatu Kota/Kabupaten harus lebih diperhatikan lagi, dan suatu Kota/Kabupaten yang mengalami penurunan agar ditingkatkan lagi performen kerjanya, kerjasama yang baik dan meningkatkan kesadaran masyarakatnya dalam mengurus dan mengelola BPHTB, agar dari tahun ke tahun selalu mengalami peningkatan.

Menurut hasil wawancara dengan Ibu Endang, Kasi Penerimaan KPPBB Madiun, tanggal 28 Juli 2006 jam 10.00 WIB diruang kerjanya, beliau mengatakan :

*“ Hasil-hasil penerimaan BPHTB yang didapat setiap tahunnya di kota/kabupaten tersebut akan menunjukkan bahwa hasil penerimaan BPHTB pada tahun-tahun tersebut mengalami kenaikan atau penurunan. Dasar patokannya pada rencana penerimaan BPHTB, kalau diatas berarti sudah memenuhi target, kalau tidak berarti belum memenuhi target. Hasil-hasil yang didapat oleh setiap kota/kabupaten akan menjadi tugas kami untuk lebih kerja keras lagi agar hasil-hasil penerimaan bagaimana caranya agar bisa lebih meningkat, walaupun itu semua tergantung dari banyak sedikitnya transaksi-transaksi yang dilakukan oleh wajib pajak dan pembayaran BPHTB hanya dilakukan satu kali saja setiap melakukan transaksi. Hasil BPHTB tersebut akan mendukung sekali dalam meningkatkan penerimaan daerah, sehingga BPHTB bisa menyokong dalam pembiayaan pembangunan.”*

Disamping itu ada kebijakan dari Dirjen Pajak untuk pengamanan rencana Penerimaan PBB dan BPHTB, hal tersebut digunakan sebagai acuan dalam melaksanakan segala kegiatan yang dilakukan KPPBB agar berjalan sesuai dengan yang diharapkan. Adapun kebijakan pengamanan rencana penerimaan PBB dan BPHTB pada tahun 2005 adalah sebagai berikut:

1. Menyelenggarakan kegiatan rutin tahunan, yaitu Pekan Panutan Pembayaran PBB sesuai dengan Surat Edaran Dirjen Pajak No SE-14/PJ.6/2004 tanggal 12 Mei 2004.
2. Kebijakan penetapan standar prestasi minimum pencairan tunggakan untuk tahun anggaran 2005 sebesar 25 % dari pokok tunggakan sesuai dengan surat Edaran Dirjen Pajak No 10/PJ.6/2004, tanggal 1 April 2004 tentang Evaluasi Tunggakan PBB dan BPHTB dalam Upaya Untuk Lebih Mengoptimalkan Pencairan Tunggakan PBB dan BPHTB.
3. Kebijakan peningkatan sistem penatausahaan BPHTB sesuai Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak No. 32/PJ.6/2001, tanggal 23 November 2001 tentang Sistem Penatausahaan BPHTB.

4. Meningkatkan kualitas pelayanan kepada wajib pajak melalui kegiatan penyuluhan, percepatan proses penyelesaian pelayanan terutama untuk pengurangan atau keberatan dan pembetulan, serta peningkatan kinerja Pelayanan Satu Tempat (PST) sesuai dengan surat Edaran Dirjen Pajak No SE-21/PJ.6/2005 tentang Peningkatan Kinerja Pelayanan Satu Tempat (PST).
5. Kebijakan penagihan (*Law Enforcement*) PBB dan BPHTB tahun 2005 sesuai dengan surat Edaran Dirjen Pajak No. 24/PJ.6/2004 tanggal 28 Januari 2004 tentang Kebijakan Penagihan (*Law Enforcement*) PBB dan BPHTB (Devano dan Siti Kurnia, 2006:80).

### c). Bagi Hasil BPHTB

Pola bagi hasil yang hampir sama juga diberlakukan untuk hasil penerimaan BPHTB. Imbangan pembagian hasil penerimaan BPHTB diatur melalui Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 519/KMK.04/2000 tentang Tata Cara Pembagian Hasil Penerimaan BPHTB antara Pemerintah Pusat dan Daerah. Berdasarkan Peraturan ini, rincian imbangan pembagian hasil penerimaan BPHTB adalah sebagai berikut:

1. 20% untuk pemerintah pusat, yang kemudian dibagikan kepada seluruh daerah Kabupaten/Kota.
2. 80% untuk daerah dengan rincian sebagai berikut :
  - a. 16% untuk daerah propinsi yang bersangkutan dan disalurkan melalui rekening Kas Daerah Propinsi.
  - b. 64% untuk daerah Kabupaten/Kota penghasil dan disalurkan melalui rekening Kas Daerah Kabupaten/Kota.
3. Pola pembagian hasil penerimaan PBB dan BPHTB seperti yang dijelaskan diatas cukup jelas dan transparan, dimana sebagian besar hasil penerimaan PBB dan BPHTB dikembalikan lagi ke daerah.

**Tabel 12**  
**Bagi Hasil Penerimaan BPHTB Tahun Anggaran 2003 s/d 2005**  
**(dalam milyar rupiah)**

No	Kota/ Kabupaten /KPPBB	Tahun	Penerimaan BPHTB	Pembagian Hasil Penerimaan BPHTB			
				Pusat 20 % x kol 4	Daerah 80 % x kol 4	Propinsi 20 % x kol 6	Kab/Kota 80 % x kol 6
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Kota Madiun	2003	1.229.672	245.934,4	983.737,6	196.747,52	786.990,08
		2004	1.470.678	294.135,6	1.176.542,4	235.308,48	941.233,6
		2005	2.453.852	490.770,4	1.967.881,6	393.576,32	1.574.205,28
2.	Kabupaten Madiun	2003	372.006	74.401,2	297.604,8	59.520,96	238.083,84
		2004	456.941	91.388,2	365.552,8	73.110,56	292.442,24
		2005	480.103	96.020,6	384.082,4	76.816,48	307.265,22
3.	Kabupaten Ponorogo	2003	238.886	47.777,2	191.111,2	38.222,24	152.888,96
		2004	448.441	89.688,2	358.752,8	71.750,4	287.001,6
		2005	747.641	149.528,2	598.112,8	119.622,56	478.490,24
4.	Kabupaten Pacitan	2003	65.503	13.100,6	52.402,4	10.480,48	41.921,92
		2004	154.355	30.871	123.484	24.696,8	8.787,2
		2005	143.905	28.781	115.124	23.024,8	92.099,2
5.	TOTAL KPPBB MADIUN	2003	1.906.067	381.213,4	1.524.853,6	304.970,6	1.219.882,88
		2004	2.530.415	506.083	2.024.332	404.866,4	1.619.465,6
		2005	3.825.501	765.100,2	3.060.400,8	612.080,16	2.448.320,64

Sumber: Data sekunder KPPBB Madiun yang diolah, 2006.

Sesuai data di atas tentang bagi Hasil Penerimaan BPHTB tahun 2003 menerangkan bahwa jumlah penerimaan BPHTB yang paling besar dicapai oleh Kota Madiun sebesar Rp 1.299.672,00, hasil-hasil tersebut akan dibagikan merata sesuai dengan persentase sebesar ketentuan yang telah diatur dan ditetapkan oleh pusat. Pada tahun 2003 KPPBB telah mencapai BPHTB sebesar Rp 1.906.067,00. Hasil yang telah didapat disetiap Kabupaten/Kota akan dibagi merata ke pusat dan daerah (Propinsi, Kota/Kabupaten).

Pada tahun 2004, setiap Kabupaten/Kota mengalami peningkatan. Kota Madiun, Kabupaten Madiun, Kabupaten Ponorogo, Kabupaten Pacitan dan KPPBB Madiun mengalami peningkatan yang cukup besar sekali. Penerimaan tertinggi tetap dicapai oleh Kota Madiun, hal tersebut dikarenakan banyaknya pemohon yang mengadakan transaksi yang berkenaan dengan BPHTB. Walaupun Kota Madiun tertinggi dalam pencapaian penerimaan BPHTB. Kabupaten/Kota lainnya tidak ketinggalan juga dalam penerimaannya. Karena mereka juga menunjukkan peningkatan dibandingkan tahun 2003. Usaha yang sangat bagus dalam

meningkatkan penerimaan BPHTB. KPPBB di tahun 2004 secara keseluruhan juga mengalami peningkatan, karena hasil-hasil penerimaan dari Kota Madiun, Kabupaten Madiun, Kabupaten Ponorogo, dan Kabupaten Pacitan mengalami cukup peningkatan, maka hasil penerimaan keseluruhan KPPBB Madiun juga meningkat.

Hasil penerimaan pada tahun 2005 untuk secara keseluruhan mengalami peningkatan, tapi untuk Kabupaten Pacitan pada tahun 2005 justru turun dan hasil dari Kabupaten Pacitan mencapai sebesar Rp 143.905,00. Walaupun ada yang mengalami penurunan, KPPBB masih bisa mencapai peningkatan di tahun 2005 yaitu sebesar Rp 3.825.500,00. Agar setiap Kabupaten/Kota mengalami peningkatan dari tahun ke tahun, maka diperlukan kerja yang ekstra maksimal dari semua pihak-pihak yang terkait termasuk pula para wajib pajaknya, sehingga hasil yang dicapai selalu maksimal dan hasil-hasil dari penerimaan akan sangat mendukung sekali dalam proses pembangunan baik di pusat maupun di daerah yang akan berguna sekali untuk seluruh masyarakat.

Dari hasil data-data yang telah disajikan dan dipaparkan dari awal sampai akhir, bahwa dalam struktur penerimaan negara, penerimaan perpajakan mempunyai peranan yang sangat strategis dan merupakan komponen terbesar serta sumber utama penerimaan dalam negeri untuk menopang pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan nasional. Begitupun juga dengan penerimaan daerah yang telah dapat memberikan peranan dan sumbangan yang sangat berarti melalui penyediaan sumber dana bagi pembiayaan berbagai program dari pemerintah pusat maupun pemerintah daerah.

**Tabel 13**  
**Bagi Hasil Penerimaan BPHTB Untuk Kota/Kabupaten**  
**Tahun Anggaran 2003 - 2005**  
**(dalam milyar rupiah)**

No	Kota/ Kabupaten KPPBB	Tahun	Penerimaan BPHTB	Bagian Daerah Propinsi	Bagian Kota/ Kabupaten
1.	Kota Madiun	2003	1.229.672	983.737,6	786.990,08
		2004	1.470.678	1.176.542,4	941.233,6
		2005	2.453.852	1.967.881,6	1.574.205,28
2.	Kabupaten Madiun	2003	372.006	297.604,8	238.083,84
		2004	456.941	365.552,8	292.442,24
		2005	480.103	384.082,4	307.265,22
3.	Kabupaten Ponorogo	2003	238.886	191.111,2	152.888,96
		2004	448.441	358.752,8	287.001,6
		2005	747.641	598.112,8	478.490,24
4.	Kabupaten Pacitan	2003	65.503	52.402,4	41.921,92
		2004	154.355	123.484	98.787,2
		2005	143.905	115.124	92.099,2
5.	TOTAL KPPBB MADIUN	2003	1.906.067	1.524.853,6	1.219.882,88
		2004	2.530.415	2.024.332	1.619.465,6
		2005	3.825.501	3.060.400,8	2.448.320,64

Sumber : Data sekunder KPPBB Madiun yang diolah, 2006

Sesuai dengan tabel 13 diatas maka peneliti dapat menjelaskan secara lebih rinci lagi sebagai berikut :

Untuk tahun 2003, dari tabel diatas dapat dijelaskan bahwa hasil penerimaan BPHTB tertinggi diraih oleh Kota Madiun dan terendah ditempati oleh Kabupaten Pacitan. Kota Madiun memperoleh hasil penerimaan BPHTB yaitu sebesar Rp. 1.299.672,00, bagian untuk daerah sebesar Rp. 983.737,6 sehingga Rp. 786.990,08 (80% dari hasil bagian untuk daerah). Untuk Kabupaten Pacitan hanya memperoleh hasil penerimaan BPHTB sebesar Rp. 65.503,00, sehingga bagian untuk Kabupaten Pacitan sebesar Rp. 41.921,92,00. Sedangkan untuk Kabupaten Madiun dan Kabupaten Ponorogo walaupun hasilnya diatas Kabupaten Pacitan tapi masih jauh lebih tinggi hasil yang diperoleh Kota Madiun.

Sesuai tabel 13 juga dapat dijelaskan bahwa pada tahun 2004 Kota Madiun masih menempati urutan pertama dalam penerimaan BPHTB dibanding dengan tiga Kabupaten lainnya yaitu sebesar Rp. 1.470.678,00, kemudian diikuti oleh Kabupaten Madiun, Kabupaten Ponorogo dan

Kabupaten Pacitan masing-masing sebesar Rp. 456.941,00, Rp. 448.441,00, dan Rp. 154.355,00. Sehingga bagian untuk Kota Madiun meningkat yaitu Rp. 941.233,92,00 dibandingkan Kabupaten Madiun, Kabupaten Ponorogo dan Kabupaten Pacitan yaitu sebesar Rp. 292.442,24,00; Rp. 287.002,24,00 dan Rp. 98.787,20.

Dan berdasarkan tabel 13 diatas, dapat juga dijelaskan bahwa pada tahun 2005, Kota Madiun, Kabupaten Madiun, dan Kabupaten Ponorogo mengalami peningkatan walaupun hasil yang diperoleh Kabupaten Madiun dan Kabupaten Ponorogo masih lebih tinggi dibandingkan Kota Madiun yaitu sebesar Rp.2.453.852,00, untuk Kabupaten Madiun dan Kabupaten Ponorogo yaitu sebesar Rp. 480.103,00 dan Rp. 747.641,00 sehingga hasil bagian untuk Kota Madiun sebesar Rp. 1.570.465,28; Kabupaten Madiun sebesar Rp. 307.265,92 dan Kabupaten Ponorogo sebesar Rp. 478.490,24. Sedangkan Kabupaten Pacitan mengalami penurunan di tahun 2005 yang hasil penerimaan BPHTB-nya sebesar Rp. 143.905,00 sehingga bagian untuk Kabupaten Pacitan sebesar Rp. 92.099,20. Dari keseluruhan tabel diatas dapat disimpulkan bahwa besar kecilnya jumlah/hasil penerimaan BPHTB tergantung dai banyak sedikitnya transaksi yang dilakukan (transaksi peralihan hak karena jual beli, waris, hibah-wasiat, dan sebagainya).

Sedangkan dari tabel diatas dapat dijelaskan bahwa dari tahun 2003, 2004, dan 2005 Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Madiun mengalami peningkatan penerimaan BPHTB yaitu sebesar Rp. 1.906.067,00; Rp. 2.530.415,00; dan Rp. 3.825.501,00 sehingga jumlah keseluruhan bagian untuk Kota/Kabupaten pada tahun 2003, 2004, dan 2005 yaitu sebesar Rp. 1.219.882,88; Rp. 1.619.465,60; dan Rp. 2.448.320,64.

Bagi hasil penerimaan PBB dan BPHTB di KPPBB Madiun sejauh ini sudah cukup baik dan sudah sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh pusat. Dan hal ini sesuai dengan hasil wawancara dengan Ibu Endang, Kasi Penerimaan KPPBB Madiun:

*" Selama ini pelaksanaan bagi hasil penerimaan PBB dan BPHTB di KPPBB Madiun sudah cukup baik dan sudah sesuai dengan ketentuan*

yang telah ditetapkan oleh pusat, bahwa hasil-hasil penerimaan yang didapat dari PBB dan BPHTB akan dikembalikan ke pusat dan akan dibagi ke daerah lagi sesuai besarnya persentase pembagian yang telah ditentukan. Hasil yang dibagi ke daerah ini lebih besar dibandingkan dengan yang di pusat. Jadi ini sangat membantu daerah untuk biaya-biaya pembangunan.” (hasil wawancara dengan Ibu Endang, Kasi Penerimaan KPPBB Madiun, tanggal 28 Juli 2006, jam 10.15 WIB, di ruang kerjanya).

Hasil penerimaan PBB dan BPHTB yang ada di Kota/Kabupaten/KPPBB Madiun akan dipergunakan sebagai sumber penerimaan daerah yang sangat berguna sekali untuk pembiayaan pembangunan yang ada di Kota/Kabupaten serta demi mensejahterakan masyarakat yang ada di Kabupaten/Kota. Bahwa hasil pembayaran dari wajib pajak akan kembali lagi ke wajib pajak lagi secara tidak langsung berupa pembangunan-pembangunan, baik itu infrastruktur maupun suprastruktur.

## 2. **Hambatan-Hambatan dalam Peningkatan Penerimaan PBB dan BPHTB**

Dalam pelaksanaan pembayaran/pemungutan PBB dan BPHTB di KPPBB Madiun cukup baik namun bukan berarti tidak ada kendala-kendala atau hambatan-hambatan dalam pelaksanaannya. Hal ini ditegaskan oleh kepada Kepala Seksi Penerimaan KPPBB Madiun.

*“Selama ini pelaksanaan pemungutan PBB dan BPHTB di KPPBB sudah cukup baik, walaupun kadang kala kita mengalami kendala-kendala yang kita hadapi selama ini seperti: adanya tunggakan-tunggakan dari wajib pajak, dan hal tersebut dikarenakan oleh kurang optimalnya kesadaran para wajib pajak, kurang disiplinnya petugas pemungutan PBB dalam menyetorkan hasil penerimaan PBB, sehingga kita ini sedikit kerepotan. Tapi kita semua disini selalu berusaha untuk mengatasi kendala-kendala tersebut (wawancara dengan Ibu Endang, Kasi Penerimaan KPPBB, tanggal 28 Juli 2006 jam 10.00 WIB diruang kerjanya).*

Sesuai dengan hasil wawancara diatas, maka peneliti mendeskripsikan bahwa hambatan-hambatan atau kendala-kendala dalam rangka peningkatan penerimaan PBB dan BPHTB yang terjadi di KPPBB Madiun adalah sebagai berikut:

### a. Adanya tunggakan

Tunggakan-tunggakan tidak bisa dilepaskan dalam setiap permasalahan yang dialami oleh setiap orang. Tunggakan selalu saja terjadi ketika orang harus dipaksakan, baik itu secara sukarela/merupakan suatu kewajiban seorang warga negara kepada pemerintah, seperti halnya membayar pajak, termasuk PBB dan BPHTB. Banyak alasan mengapa tunggakan itu terjadi, seperti misalnya wajib pajak tersebut belum mempunyai uang untuk membayar tagihannya, orang itu lupa/tidak tahu, dan sebagainya. Kendala tersebut sudah menjadi hal yang paling sering terjadi dalam pembayaran pajak. Di KPPBB Madiun tunggakan terjadi karena letak obyek pajak wajib pajak tidak berada dekat dengan pemiliknya (seperti misalnya seorang Wajib Pajak mempunyai tanah/bangunan di daerah Kota Madiun, tapi wajib pajak tersebut bertempat tinggal di luar Madiun) jadi mereka sering tidak membayar/menunggak karena petugas tidak diberi alamat yang jelas oleh Wajib Pajak tersebut sehingga petugas pemungut kesulitan untuk memungutnya.

Berikut ini wawancara dengan petugas pemungut wilayah Kota Madiun:

*“ Hal ini merupakan suatu tantangan bagi para petugas pemungut, selama saya jadi petugas pemungut di Kota Madiun, khususnya Kecamatan Taman rasanya belum tuntas sampai sekarang. Hal ini seperti tanah kaplingan di Kecamatan Taman. Para pemiliknya berada diluar kota, kadang ada juga yang ada di luar pulau. Jadi sulit untuk pencairan tunggakannya (penagihannya), dikarenakan tidak tahu alamat pemiliknya. Kenapa sampai tidak tahu alamatnya karena saat transaksi umumnya lewat notaris PPAT. Jadi pihak Kelurahan tidak mendapat data alamat pemiliknya”. (Hasil Wawancara dengan Petugas Pemungut Wilayah Kota Madiun, Bapak Slamet, tanggal 19 Juli 2007, jam 09.45 WIB)*

**Tabel 14**  
**Data Realisasi Tunggalan PBB Tahun 2003**  
**(dalam milyar Rupiah)**

No	Kota/ Kabupaten KPPBB	Sektor	Tunggakan per 1-1-2003	Realisasi Tunggakan s/d Bulan Desember	%	Sisa Tunggakan
1	2	3	4	5	6	7 (4 - 5)
1.	Kota Madiun	PDS	-	-	-	-
		PKT	468.408	291.024	62,13	177.384
		SKB	468.408	291.024	62,13	177.384
2.	Kabupaten Madiun	PDS	776.823	776.823	100	0
		PKT	269.498	215.118	79,82	54.380
		SKB	1.046.321	991.941	94,80	54.380
3.	Kabupaten Ponorogo	PDS	2.397	2.397	100	0
		PKT	38.547	2.225	5,43	36.322
		SKB	40.944	4.622	11,29	36.322
4.	Kabupaten Pacitan	PDS	167.261	96.529	57,71	70.732
		PKT	295.509	116.287	39,35	179.222
		SKB	462.770	212.816	45,99	249.954.
5.	TOTAL KPPBB MADIUN	PDS	946.481	875.749	100	70.732
		PKT	1.071.962	624.654	58,27	447.308
		SKB	2.018.443	1.571.424	77,85	518.040

Sumber : Data sekunder KPPBB Madiun yang diolah, 2006.

Berdasarkan data diatas pada tahun 2003 jumlah tunggakan per 1-1-2003 yang telah ditetapkan oleh pusat sebesar Rp 468.408,00 di Kota Madiun pada sektor perkotaan. Pada tahun tersebut tunggakan di Kota Madiun sebesar Ro 291.024,00 dan tunggakan yang belum dilunasi (sisa tunggakan) oleh wajib pajak adalah sebesar Rp 177.384,00 data diatas juga menunjukkan bahwa sampai dengan bulan Desember 2003 sisa tunggakan yang paling besar adalah di kota Madiun pada sektor perkotaan.

Data diatas juga menerangkan bahwa di Kabupaten Madiun dan Kabupaten Ponorogo pada sektor pedesaan tidak ada sama sekali tunggakan, karena sampai dengan bulan Desember tunggakan sudah dilunasi oleh semua wajib pajaknya.

**Tabel 15**  
**Data Realisasi Tunggakan PBB Tahun 2004**  
**(dalam milyar rupiah)**

No	Kota/ Kabupaten /KPPBB	Sektor	Tunggakan per 1-1-2004	Realisasi tunggakan s/d Bulan Desember	%	Sisa tunggakan
1	2	3	4	5	6	7 (4 - 5)
1.	Kota Madiun	PDS	-	-	-	-
		PKT	468.408	134.966	28,81	333.442
		SKB	468.408	134.966	28,81	333.442
2.	Kabupaten Madiun	PDS	776.823	776.823	100	0
		PKT	269.498	237.828	88,25	31.670
		SKB	1.046.321	1.014.651	96,97	31.670
3.	Kabupaten Ponorogo	PDS	2.397	2.397	100	0
		PKT	38.547	38.547	100	0
		SKB	40.944	40.944	100	0
4.	Kabupaten Pacitan	PDS	167.261	44.355	33,09	111.906
		PKT	295.509	135.580	45,88	159.929
		SKB	462.770	190.935	41,26	271.835
5.	TOTAL KPPBB MADIUN	PDS	946.481	834.575	100	111.906
		PKT	1.071.962	587.793	54,83	525.041
		SKB	2.018.443	1.534.274	76,01	636.947

Sumber : Data sekunder KPPBB Madiun yang diolah, 2006

Menurut data diatas adaah bahwa tunggakan yang telah terbayar pada tahun 2004 Rp 134.966,00 dan sisa tunggakannya sebesar Rp 333.442,00 di Kota Madiun pada sektor perkotaan. Jika dilihat secara keseluruhan, maka sisa tunggakan yang terbesar ada di Kota Madiun pada sektor perkotan.

Dan urutan kedua yang cukup besar sisa tunggakannya ada pada sektor perkotaan di Kabupaten Pacitan yaitu sebesar Rp 159.929,00 yang sudah terbayarkan oleh wajib pajak sampai dengan bulan Desember 2004 sebesar Rp 135.580,00, jika dilihat perbandingan antara tunggakan tahun 2003 dengan tahun 2004 adalah bahwa pada tahun 2004 perkembangan tidak begitu baik/tidak ada perubahan yang baik jika dibandingkan pada tahun 2003, karena dengan tunggakan per 1-1-2004 dan tunggakan per 1-1-2003 yang jumlahnya sama yaitu sebesar Rp 468.408,00 ternyata sisa tunggakan yang belum terbayarkan lebih besar pada tahun 2004 yaitu sebesar Rp 333.442,00 dan tahun 2003 sebesar Rp 177.384,00 dan

tunggakan yang sudah terbayarkan/dilunasi oleh wajib pajak pada tahun 2003 adalah sebesar Rp 291.024,00 dan tahun 2004 sebesar Rp 134.966,00. Hal ini menunjukkan bahwa wajib pajak sadar dan taat dalam melunasi/membayar kewajiban perpajakannya pada pemerintah.

**Tabel 16**  
**Data Realisasi Tunggakan PBB Tahun 2005**  
**(dalam milyar rupiah)**

No	Kota/ Kabupaten /KPPBB	Sektor	Tunggakan per 1-1-2005	Realisasi tunggakan s/d Bulan Desember	%	Sisa tunggakan
1	2	3	4	5	6	7 (4-5)
1.	Kota Madiun	PDS	-	-	-	-
		PKT	578.809	2.431	0,42	576.578
		SKB	578.809	2.431	0,42	576.578
2.	Kabupaten Madiun	PDS	121.346	27.226	22,44	94.120
		PKT	87.213	1.113	1,28	86.100
		SKB	208.559	28.339	13,59	180.220
3.	Kabupaten Ponorogo	PDS	-	-	-	-
		PKT	60.000	6	0,01	59.994
		SKB	60.000	6	0,01	59.994
4.	Kabupaten Pacitan	PDS	1.239.592	158.296	12,77	1.081.296
		PKT	428.389	46.009	10,74	382.380
		SKB	1.667.795	204.305	12,25	1.463.490
5.	TOTAL KPPBB MADIUN	PDS	1.427.376	185.522	12,99	1.175.416
		PKT	1.392.126	49.559	3,56	1.104.852
		SKB	2.820.491	235.081	8,34	2.280.268

Sumber: Data sekunder KPPBB Madiun yang diolah, 2006.

Data diatas menunjukkan bahwa pada tahun 2005 sisa tunggakan yang paling besar ada di Kabupaten Pacitan pada sektor pedesaan, yaitu sebesar Rp 1.081.296,00 sisa tunggakan dan tunggakan yang sudah terbayar sampai bulan Desember 2005 adalah Rp 158.296,00 dan urutan ke dua yang sisa tunggakan cukup besar pula yaitu Kota Madiun pada sektor perkotaan yaitu sebesar Rp 576.378,00 dan tunggakan yang baru terbayar sejumlah Rp 2.431,00, angka-angka tersebut menunjukkan bahwa rasa antusias dari para wajib pajak dalam membayar pajak masih kurang kesadarannya jika dilihat dari tunggakan maupun sisa tunggakannya.

Dari hasil penyajian data-data diatas tersebut maka sebaiknya para pihak-pihak yang terkait seperti pihak kelurahan, kecamatan, Dispenda, KPPBB dan sebagainya itu mau meningkatkan upaya/usahanya dalam menggugah kesadaran para wajib pajaknya dalam membayar/melunasi kewajiban pajaknya; selalu mengadakan penyuluhan secara berkala setiap 3 kali/lebih dalam setahun untuk memberikan informasi yang penting tentang PBB maupun BPHTB; mengenakan sanksi yang tegas bagi wajib pajak yang tidak taat pada peraturan yang berlaku. Disamping itu sosialisasi berupa informasi-informasi yang penting tentang PBB maupun BPHTB lewat media massa baik cetak maupun elektronik lebih digalakkan dan ditingkatkan guna membangun kesadaran hukum yang baik bagi semua wajib pajak di seluruh Indonesia.

#### **b. Kurang optimalnya kesadaran wajib pajak**

Kesadaran merupakan sesuatu hal yang paling sulit untuk ditumbuhkan dalam diri setiap manusia. Kesadaran diri dalam melakukan setiap tindakan perlu ada dalam diri setiap manusia. Setiap orang/manusia selalu berbeda tingkat kesadaran dirinya terhadap sesuatu hal, seperti misalnya, membayar pajak (PBB dan BPHTB). Untuk itu perlu pihak ke-3 untuk selalu mengingatkan dan menghimbau agar setiap orang yang menjadi wajib pajak sadar untuk membayar kewajibannya dengan tepat waktu. Mereka kurang sadar dalam membayar pajak PBB dikarenakan mereka tidak mengerti dan memahami kewajibannya sebagai warga negara yang baik. Mereka enggan membayar kalau tidak dipaksa/tidak ada aturan hukum yang mengikat seperti ada hukuman denda/kurungan jika tidak melunasi tagihannya. Orang/wajib pajak perlu dipaksa dulu agar mereka mau melaksanakan kewajibannya. Jadi mereka mempunyai kesadaran sendiri untuk melaksanakan kewajibannya.

Banyak upaya yang telah dilakukan KPPBB dalam meningkatkan kesadaran para wajib pajak, seperti penyuluhan setiap 3 bulan sekali, menyebarkan iklan-iklan layanan masyarakat seperti pamflet, billboard di jalanan umum, media cetak/elektronik untuk mengingatkan dan menghimbau para wajib pajak untuk membayar PBB tepat waktu. Hal

tersebut merupakan bentuk upaya KPPBB untuk mengkampanyekan kesadaran wajib pajak. Ada juga KPPBB menghimbau kepada RT/RW untuk mengingatkan, menginformasikan segala hal agar mereka sadar dan tahu lewat arisan RT/RW, arisan PKK. Itu semua bagian dari upaya KPPBB agar kesadaran wajib pajak lebih optimal lagi, sehingga wajib pajak tidak harus kena sanksi/denda lagi. Di samping itu agar penerimaan negara dan daerah lebih meningkat lagi, sehingga pembangunan di segala bidang dapat dinikmati oleh setiap masyarakat.

Berbicara mengenai kesadaran wajib pajak banyak sebabnya. Berikut ini penjelasan dari salah satu petugas penyuluh dari KP PBB Madiun :

*“ Kesadaran wajib pajak untuk wilayah kota dan desa ada bedanya, untuk wilayah kota sangat kurang kesadarannya, walaupun banyak masyarakat yang tingkat pendidikannya tinggi, mereka tahu aturan dan hukum tetapi pengetahuannya terhenti disitu, sifat membangkang banyak kita temui, sedangkan wilayah pedesaan kesadaran untuk membayar pajak lebih tinggi, karena mereka takut kena sanksi atau denda. jadi bukan alasan karena kurang penyuluhan dan kurang sosialisasi, dan sebagainya. Brosur juga telah disediakan di Pelayanan Satu Tempat (PST) dan dikirim ke tiap-tiap desa atau kelurahan. Sehingga bukan alasan lagi kesalahan terus menerus dari pihak KP PBB dan pihak-pihak terkait lainnya, tapi dari wajib pajak itu sendiri, mau apa tidak sadar dan taat akan kewajibannya membayar pajak”.*

### **c. Kurang disiplinnya petugas pemungut PBB**

Kurang disiplinnya dalam membayar/menyetorkan PBB bukan hanya dilakukan oleh wajib pajak sendiri, tapi juga petugas pemungut PBB. Petugas pemungut PBB ini seperti petugas yang mengurus PBB yang ada di kelurahan/kecamatan. Mereka biasanya terlambat untuk menyetorkan pembayaran PBB dari wajib pajak ke KPPBB, sehingga KPPBB kerepotan untuk merekapitulasi data-data setoran PBB/BPHTB, karena ada sebagian data ada yang belum masuk, karena petugas pemungut belum menyetorkan PBB dari para wajib pajak kepada KPPBB. Dengan kurangnya disiplin para petugas pemungut ini, maka sebaiknya Dirjen Pajak memberikan instruksi yang ketat agar para petugas pemungut ini tidak seenaknya sendiri atau menyelewengkan hasil pembayaran PBB dari wajib pajak untuk kesenangan petugas pemungut itu sendiri. Oleh karena itu,

pendidikan dan pelatihan baik untuk dilakukan juga oleh petugas pemungut. Disamping itu juga, kesadaran dan kepatuhan dan kedisiplinan perlu juga tertanam dalam diri petugas pemungut, agar bisa dijadikan contoh bagi semua wajib pajak.

Dari Kasi Penagihan memberi penjelasan sebagai berikut:

*“ Bahwa salah satu hambatan dalam peningkatan penerimaan PBB adalah kurang disiplinnya para petugas pemungut. Dari KP PBB sudah memberikan bimbingan tentang administrasi setoran PBB serta mengingatkan apabila ada pembayaran PBB segera disetor dan dilampiri DPH (Daftar Penerimaan Harian) lewat telepon ataupun surat resmi, tetapi hal ini kalau tidak dikontrol pasti tidak segera disetor, kadang dipakai juga oleh petugas pemungut”. (Hasil Wawancara dengan Kasi Penagihan, Bapak Slamet Mudjiono, SH, tanggal 19 Juli 2007, jam 10.30 WIB).*

### **3. Upaya Peningkatan Penerimaan Daerah**

Pajak yang dibayarkan oleh wajib pajak atau masyarakat kepada pemerintah akan sangat membantu dalam meningkatkan penerimaan Negara dan juga penerimaan daerah. Dalam upaya peningkatan penerimaan tersebut, berbagai upaya telah dikembangkan oleh pemerintah kepada masyarakat atau wajib pajak dengan berbagai macam cara. Hal tersebut dilakukan agar penerimaan yang diharapkan pemerintah mencapai target yang diinginkan sehingga hasil dari penerimaan tersebut akan dikembalikan kepada masyarakat atau wajib pajak berupa pembangunan yang diharapkan bisa mensejahterakan semua masyarakat atau wajib pajak.

Dalam penerimaan daerah, dari hasil PBB dan BPHTB yang dilakukan oleh KPPBB, KPPBB mempunyai usaha untuk meningkatkan penerimaan daerah, dimana hasil penerimaan tersebut akan dibagi melalui sistem bagi hasil sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga hasil dari penerimaan tersebut akan dibagi kepada masing-masing daerah untuk digunakan sesuai kebutuhan masing-masing daerah dalam mensejahterakan seluruh masyarakat atau wajib pajak di daerah tersebut. KPPBB Madiun juga mempunyai upaya untuk meningkatkan penerimaan daerah, diantaranya adalah sebagai berikut :

### a. Meningkatkan Pelayanan

Pelayanan yang sangat baik, ramah, cepat dan tidak berbelit-belit sangat diinginkan oleh setiap orang. Pelayanan dalam setiap urusan oleh wajib pajak adalah membutuhkan suatu pelayanan yang baik, orang yang melayani juga ramah, waktu penyelesaian permohonan dari wajib pajak juga cepat terselesaikan, prosedur yang tidak berbelit-belit merupakan berbagai keinginan dari wajib pajak. Semua itu telah dilakukan oleh KPPBB Madiun untuk memenuhi semua keinginan dari wajib pajak. Selama ini masalah pelayanan yang diberikan oleh KPPBB tidak menimbulkan permasalahan bagi masyarakat atau wajib pajak karena KPPBB Kota Madiun selalu memberikan yang terbaik kepada wajib pajak. Oleh karena itu wajib pajak bagaikan seorang raja yang harus dilayani dengan baik. Hal ini dibuktikan dengan hasil wawancara bersama Bapak Yuli selaku petugas Pelayanan Satu Atap (selanjutnya disingkat PST) KPPBB Kota Madiun, tanggal 24 Juli 2006 pada pukul 12.00 wib diruang tunggu PST, beliau mengatakan :

*“ Sejauh ini pelayanan yang diberikan oleh KPPBB Madiun kepada wajib pajaknya sudah cukup baik dan maksimal. Kami selaku petugas KPPBB selalu ingin memberikan yang terbaik bagi para wajib pajak kami. Kadang kami harus menambah waktu kerja untuk menyelesaikan permohonan- permohonan yang diajukan wajib pajak. Sehingga hasil kerja kami dalam menyelesaikan permohonan-permohonan tersebut bisa diselesaikan tepat waktu. Kami selaku petgas jga menguasai peraturan semua jenis pelayanan, dan juga kami harus bisa ramah, baik, sopan, kerja kami harus benar, cepat dan tepat waktu karena sesuai surat dari Direktorat Jenderal Pajak yang memberikan standar waktu Penyelesaian Permohonan Pelayanan Satu Tempat (PST) PBB kepada wajib pajak. Dengan adanya surat tersebut, maka kami tidak bisa kerja sesuai keinginan kami. Dalam surat tersebut sudah dijelaskan, misalnya jenis pelayanan : Pendaftaran Objek Pajak Baru, tertera persyaratan yang harus dipenuhi wajib pajak, diantaranya : mengisi SPOP dengan jelas, benar, lengkap serta ditandatangani, fotokopi KTP, Kartu Keluarga dan persyaratan-persyaratan lainnya, jangka waktu penyelesaian: untuk pendaftaran objek pajak baru, jangka waktu penyelesaian adalah 8 hari kerja. Kami selalu berusaha agar jangka waktu penyelesaian bisa kurang dari yang ditetapkan, sehingga wajib pajak tidak menunggu terlalu lama. Menjadi petugas PST itu banyak seninya, kadang kami merasa puas dan senang kalau wajib pajak itu bisa juga merasa puas dan senang dengan pelayanan yang kami berikan. Kadang kami juga sedih, tersulut emosi kami kalau wajib*

*pajak itu tidak terpuaskan atas pelayanan kami, karena ini sudah menjadi tugas kami di PST, maka kami harus melaksanakan dengan senang hati.”*

Selain itu, peneliti juga mewawancarai salah seorang wajib pajak yang sedang antri ditempat PST, peneliti mewawancarai Bapak Edi yang sedang mengajukan permohonan salinan SPPT yang hilang. Peneliti menanyakan seputar pelayanan yang ada di KPPBB Madiun, beliau mengatakan bahwa :

*“Menurut saya, sejauh ini pelayanan yang ada di KPPBB Madiun sudah cukup bagus, penyelesaian setia permohonan bisa tepat waktu, seperti permintaan SPPT bisa 1 hari jadi serta bisa ditunggu. Selain permohonan tentang SPPT saya rasa bisa lebih dari 2 hari, karena saya pernah di beritahu oleh petugas, kalau semua permohonan selain SPPT banyak yang harus diurus ini dan itu, maka prosesnya terlampau lama, tapi penyelesaiannya harus sesuai standar PST. Jadi menurut saya, pelayanan di sini sudah cukup baik, di sini juga sudah disediakan TV, bacaan, tempat duduk, jadi saya selaku wajib pajak tidak merasa bosan kalau harus mengantri, karena petugas akan melayani sesuai urutan antri, intinya sesuai giliranlah...”(wawancara dengan Bapak Edi jam 09.00 wib, tanggal 25 Juli, di ruang tunggu PST).*

Kesimpulan dari hasil wawancara diatas, bahwa pihak PST sudah memberikan pelayanan yang baik dan semaksimal mungkin, sehingga wajib pajak sudah merasa puas terhadap pelayanan yang diberikan. Usaha untuk meningkatkan pelayanan akan sangat mendukung dalam proses kinerja KPPBB selanjutnya, dimana hal tersebut akan menjadi tolak ukur dalam meningkatkan penerimaan daerah. Jika pelayanan baik dan kesadaran para wajib pajaknya juga baik, maka penerimaan daerah yang didapat juga baik dan meningkat.

#### **b. Melakukan Sosialisasi**

Sosialisasi dilakukan sebagai sarana untuk mengenalkan berbagai hal yang mungkin belum diketahui. Sosialisasi tentang PBB dan BPHTB dilakukan oleh KPPBB sebagai upaya agar para wajib pajak dapat mengetahui berbagai hal yang mungkin belum diketahui oleh wajib pajak dan sebagai upaya KPPBB untuk mengenalkan program-program baru dalam rangka memudahkan wajib pajak serta demi

meningkatkan kesadaran para wajib pajak. Sosialisasi yang dilakukan oleh KPPBB antara lain :

1. Sosialisasi dengan menyampaikan langsung kepada masyarakat atau wajib pajak (*face to face*) dengan cara mengadakan penyuluhan.
2. Sosialisasi dan publikasi melalui pemasangan papan himbauan.
3. Sosialisasi melalui selebaran atau brosur.

Sosialisasi biasanya dilakukan antara lain :

- a. Waktu penyampaian SPPT massal
- b. Waktu ada Undang-Undang baru, misal BPHTB
- c. Waktu ada pendataan
- d. Rapat tim intensifikasi penerimaan.

Petugas penyuluh tersebut ditunjuk oleh Kepala Kantor KP PBB.

Berikut ini hasil wawancara dengan petugas penyuluh tentang sosialisasi:

*“Menurut Petugas Penyuluh, bahwa selama ini setiap ada Undang-Undang baru, misal Undang-Undang tentang PBB selalu mengadakan penyuluhan di setiap Kecamatan/Kelurahan, hal tersebut dilakukan dengan cara mengumpulkan perangkat desa di Kecamatan, yang dihadiri oleh Camat, Kepala Dipenda, pemuka masyarakat dan pihak-pihak terkait lainnya. Pada saat penyuluhan selalu ada sesi tanya jawab seputar tentang PBB, sedangkan untuk Penyuluh BPHTB diadakan di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KP PBB) yang dihadiri oleh PPAT/Notaris, Badan Pertanahan Nasional, dan Dinas Pendapatan Daerah. Hal ini bertujuan untuk mengimplementasikan Undang-Undang tentang BPHTB sebelum disosialisasikan kepada masyarakat”. (Hasil wawancara dengan Petugas Penyuluh KPPBB Madiun, tanggal 10 Juli 2007, jam 10.15 WIB ).*

#### **c. Melakukan pendataan yang baik dan tepat**

Dengan semakin pesatnya laju perkembangan masyarakat sebagai subyek pajak akan membawa pengaruh terhadap perkembangan pada obyek PBB. Melihat kenyataan tersebut, maka perlu adanya pendataan. Kegiatan pendataan bertujuan untuk mempermudah data-data masukan atau informasi yang tepat maupun untuk melengkapi serta menyempurnakan data obyek PBB yang dimiliki subyek PBB sehingga

mempermudah dalam mengklasifikasikan/menilai suatu obyek PBB serta menentukan besarnya beban pajak yang harus dibayar.

Berikut ini penjelasan dari Kasi Pedanil:

“ *Sebelum pendataan dilaksanakan, maka diadakan penyuluhan terlebih dahulu. Hal ini untuk menjelaskan tujuan dari pendataan, biaya atau sarana yang diperlukan. Misal: tujuan dari pembentukan basis data SISMIOB adalah untuk memperbaiki data PBB agar lebih akurat seperti pada penentuan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP), yang diikuti pembagian wilayah per blok (zona), sedangkan biaya pendamping maksudnya biaya untuk pendamping petugas pendataan, sarana yang diperlukan yakni tempat menginap petugas pendataan dan keperluan lainnya. Satu petugas pendamping didampingi oleh dua orang pendamping dari desa.*

*Setelah selama pendataan dilapangan, petugas pendataan menyelesaikan administrasi berupa Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP)/Laporan SPOP serta konsep gambar untuk data SPOP/Laporan SPOP. Apabila sudah, semua pihak Kepala Desa/Kelurahan membubuhkan tanda tangannya, hal ini untuk mengantisipasi banyaknya kesalahan di lapangan” (Hasil wawancara dengan Kasi Pedanil KPPBB Madiun, Bapak Bambang Hariyadi, SE, MT tanggal 11 Juli 2007, jam 09.30 WIB).*

#### **d. Pemberian Sanksi**

Dengan adanya pemberian sanksi, diharapkan dapat membuat wajib pajak yang tidak mengindahkan Undang-undang tersebut menjadi jera dan tidak akan mengulanginya lagi. Selain itu juga dengan adanya usaha ini diharapkan dapat melatih wajib pajak untuk selalu mematuhi ketentuan perundang-undangan yang telah ditetapkan bersama.

Pemberian sanksi berupa denda ini dikenakan terhadap wajib pajak/pemungut pajak yang telah melewati jatuh tempo. Menurut Kasi Penagihan:

“ *Wajib pajak/penunggak pajak di wilayah kota itu lebih banyak karena kurangnya kesadaran membayar pajak. Untuk penagihan, tunggakan dilakukan secara persuasif maupun secara aktif. Secara persuasif, misalnya diberikan himbauan, panggilan secara aktif yaitu dengan diterbitkannya Surat Teguran, Surat Paksa, kemudian apabila tidak mau membayar dilakukan penyitaan atau pelelangan. Peringkat tunggakan di KPPBB Madiun sebagai berikut :*

- a. Peringkat pertama adalah Kota Madiun*
- b. Peringkat kedua adalah Kabupaten Madiun*
- c. Peringkat ketiga adalah Kabupaten Pacitan*
- d. Peringkat keempat adalah Kabupaten Ponorogo”.*

(Hasil wawancara dengan Bapak Slamet Mudjiono, SH, tanggal 12 Juli 2007, jam 09.00 WIB).

#### **e. Mengawasi pelaksanaan penyampaian SPPT**

Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan bisa mengirimkan SPPT lewat jasa pos atau juga lewat kurir. Untuk jasa kurir ini, merupakan langkah yang paling efisien yang bisa dilakukan. Karena dengan jasa kurir SPPT akan bisa cepat sampai, dan tentunya harus dilengkapi dengan alamat yang jelas. Kendala utama untuk kasus ini adalah minimnya informasi tentang kedudukan wajib pajak, karena wajib pajak tidak memberikan data-data yang lengkap tentang alamat dan identitasnya.

Sesuai hasil wawancara dengan Bapak Basar, SH tanggal 12 Juli 2007, jam 11.00 WIB, beliau mengatakan bahwa :

*“ Untuk meningkatkan pelayanan kepada wajib pajak, sebelum SPPT disampaikan pada pihak KP PBB maka diadakan penyuluhan terlebih dahulu. Penyampaian SPPT massal dilakukan seawal mungkin, hal ini untuk mempercepat realisasi penerimaan PBB. Yang hadir pada penyuluhan yaitu: Dipenda, Camat, Kelurahan/Desa. Pada saat itu dijelaskan bahwa sebelum SPPT disampaikan kepada wajib pajak harus diteliti lebih dahulu, apabila ada kesalahan / kekurangan harap dilaporkan ke KP PBB dengan kriteria pengajuan seperti tersebut dalam buku Panduan PBB yang diberikan kepada setiap Kepala Desa/Kelurahan”.*

### **C. Analisa dan Interpretasi**

#### **1. a. Prosedur Pembayaran, Penerimaan dan Pelaksanaan Bagi Hasil PBB di KP PBB Madiun**

##### **a). Prosedur Pembayaran PBB**

Tata cara pembayaran/prosedur pembayaran PBB diatur oleh Menteri Keuangan, penunjukan tempat dan tata cara pembayaran PBB sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 294/KMK.04/1993 tentang Penunjukan Tempat dan Tata Cara Pembayaran PBB disebut Sistem Tempat Pembayaran (SISTEP). Pajak yang terhutang dibayar di Bank, Kantor Pos dan Giro dan tempat lain yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan (Pasal 11/5).

Pihak pengelola pembayaran PBB yaitu: Bank yang ditunjuk/Kantor Pos & Giro Operasional V yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan, dan petugas pemungut. Wewenang penunjukan Bank/Kantor Pos dan Giro sebagai Operasional V dan Persepsi dilimpahkan kepada Direktorat Jenderal Anggaran. Wewenang penunjukkan Unit Bank/Kantor Pos dan Giro sebagai tempat pembayaran dilimpahkan kepada Kepala KPPBB. Pajak Bumi dan Bangunan yang terhutang dibayar di Bank/Kantor Pos dan Giro yang ditunjuk. Dalam hal PBB yang terhutang dipungut oleh Petugas Pemungut, maka setiap hari Petugas Pemungut wajib menyetorkan hasil pemungutan PBB ke tempat pembayaran, kecuali untuk daerah/daerah tertentu yang sarana dan prasarannya sulit, sehingga penyetorannya dapat dilakukan selambat-lambatnya tujuh hari sekali. Setiap pembayaran melalui Bank/Kantor Pos dan Giro Operasional V, Bank/Kantor Pos & Giro yang ditunjuk/Tempat Pembayaran/Petugas Pemungut, wajib pajak akan menerima STTS (Surat Tanda Terima Setoran) sebagai bukti pembayaran.

Sesuai dengan wawancara yang telah dilakukan oleh penulis, bahwa setiap wajib pajak akan melaksanakan kewajibannya sesuai dengan prosedur/tata cara yang telah ditentukan. Jadi setiap wajib pajak, bisa melaksanakan kewajibannya/membayar PBB sesuai dengan tempat yang mereka inginkan, sesuai dengan jauh dekatnya tempat tinggal wajib pajak dengan tempat pembayaran PBB yang telah ditentukan oleh Menteri Keuangan RI. Tempat-tempat yang telah ditentukan tersebut diberi wewenang untuk mengurus segala kebutuhan wajib pajak terhadap kewajiban membayar PBB nya.

Berdasarkan penjelasan sebelumnya dan penjelasan di atas, maka penulis dapat menyimpulkan bahwa wajib pajak diberi kemudahan dalam membayar PBB sesuai dengan kemampuan menjangkau tempat-tempat pembayaran tersebut sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan. Itu semua dilakukan agar proses pembayaran bisa lancar dan uang yang masuk segera dapat diperhitungkan untuk waktu-waktu selanjutnya yang mana akan sangat berguna sebagai penerimaan daerah.

**b). Penerimaan PBB**

Penerimaan menurut (Suharno, 2003:51) adalah kegiatan administrasi PBB yang berkaitan dengan pembayaran, pemungutan, penyeteroran, penagihan, pelimpahan dan pembagian hasil penerimaan PBB. Menurut Undang-Undang Republik Indonesia No. 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, Bab X tentang Pembagian Hasil Penerimaan Pajak pasal 18 (1) menyatakan, hasil penerimaan pajak merupakan penerimaan negara yang dibagi antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dengan imbalan pembagian sekurang-kurangnya 90% untuk Pemerintah Daerah Propinsi dan Kota/Kabupaten sebagai pendapatan daerah yang bersangkutan. Pasal 18 (2) menyatakan : bagian penerimaan Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 sebagian besar diberikan kepada Pemerintah Kota/Kabupaten. Karena penerimaan PBB ini diarahkan untuk kepentingan masyarakat di Kota/Kabupaten yang bersangkutan, maka sebagian besar penerimaan pajak ini diberikan kepada Kota/Kabupaten. Setiap tahun KPPBB mempunyai realisasi penerimaan, acuannya terdapat pada rencana penerimaan. Jika realisasi penerimaan kurang dari rencana penerimaan, berarti belum memenuhi target yang ditetapkan. Target penerimaan PBB harus  $\geq 100\%$  (lebih dari atau sama dengan 100%). Daerah yang realisasi penerimaannya sudah  $\geq 100\%$  dari rencana penerimaan yang telah ditetapkan, berarti sudah memenuhi target dan hasil penerimaan tersebut akan sangat membantu sekali dalam proses pembangunan daerah.

Sesuai data yang didapat oleh peneliti dan hasil wawancara tentang penerimaan PBB, dapat dilihat bahwa data penerimaan PBB tahun Anggaran 2003 s/d 2005 di KPPBB Madiun bahwa dari tahun ke tahun setiap Kota/Kabupaten mengalami peningkatan maupun penurunan. Dari hasil keseluruhan KPPBB Madiun, setiap tahunnya ada peningkatan realisasi penerimaan, acuannya terdapat pada rencana penerimaan. Jika realisasi, penerimaan kurang dari rencana penerimaan, berarti belum memenuhi target yang ditetapkan. Hasil

realisasi penerimaan di Kota/Kabupaten mana yang mengalami peningkatan, mana yang mengalami penurunan dapat dilihat dari hasil keseluruhan realisasi penerimaan dalam 12 bulan/tahun. Hasil penerimaan yang mengalami peningkatan ataupun penurunan di KPPBB Madiun tetap menjadi tugas KP PBB Madiun untuk selalu terus berusaha agar realisasi penerimaan tetap meningkat setiap tahunnya dan selalu berusaha menggerakkan kesadaran para wajib pajak dalam memenuhi kewajibannya membayar PBB.

Menurut pernyataan Suharno dan data hasil penerimaan dan hasil wawancara peneliti dapat mengambil kesimpulan bahwa setiap tahun belum tentu di suatu daerah Kota/Kabupaten dapat mencapai target  $\geq 100\%$ , harus disadari bahwa pencapaian target  $\geq 100\%$  tersebut harus diikuti oleh kesadaran para wajib pajaknya dan kerja keras yang maksimal dari KPPBB dan pihak-pihak terkait lainnya dalam meningkatkan penerimaan PBB. Jadi harus ada koordinasi yang baik antara wajib pajak dan KPPBB beserta pihak-pihak terkait lainnya. Oleh karena hasil penerimaan PBB diarahkan untuk kepentingan masyarakat dan hasil penerimaan 90% akan dikembalikan lagi ke Kota/Kabupaten masing-masing, maka setiap wajib pajak di Kota/Kabupaten dan di seluruh Indonesia harus lebih giat lagi, lebih disiplin dan lebih ditingkatkan lagi kesadarannya dalam membayar PBB, karena itu semua akan dirasakan langsung manfaatnya dalam bentuk hasil-hasil pembangunan yang ada di daerah masing-masing (Kota Madiun, Kabupaten Madiun, Kabupaten Ponorogo dan Kabupaten Pacitan) seperti pembangunan jalan, jembatan, pasar, RSUD, dan sebagainya).

**c). Bagi Hasil PBB**

Menurut Soemitro (1991:47) hasil penerimaan PBB adalah dimaksudkan untuk kepentingan masyarakat daerah yang berkepentingan, maka oleh sebab itu sebagian besar hasil PBB diserahkan kepada Pemerintah Daerah. Penggunaan pajak demikian oleh daerah akan merangsang masyarakat untuk memenuhi

kewajibannya membayar pajak yang sekaligus mencerminkan sifat kegotongroyongan rakyat dalam pembiayaan pembangunan. Hasil PBB ini digunakan untuk kepentingan masyarakat di daerah yang bersangkutan. Hal ini diharapkan akan merangsang masyarakat di daerah untuk memenuhi kewajibannya membayar pajak tersebut, sebagai realisasi kegotongroyongan yang pada akhirnya akan meningkatkan kesejahteraan rakyat di daerah.

Sesuai dengan Bab X pasal 18 ayat 1 Undang-Undang RI Nomor 12 Tahun 1994 menentukan bahwa hasil penerimaan PBB merupakan penerimaan negara yang dibagi antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dengan perimbangan sekurang-kurangnya 90% untuk Pemerintah Kota/Kabupaten dan Pemerintah Propinsi dan 10% selebihnya untuk Pemerintah Pusat. Dari 90% bagian untuk Pemerintah Daerah sebagian besar diberikan kepada Pemerintah Kota/Kabupaten (Pasal 18 ayat 2). Imbangan pembagian hasil sebagaimana disebutkan di atas diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2000 tanggal 10 Maret 2000 tentang Pembagian Hasil Penerimaan PBB antara Pemerintah Pusat dan Daerah, dan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 82/KMK. 04/2000 tanggal 21 Maret 2000 tentang Pembagian Hasil Penerimaan PBB antara Pemerintah Pusat dan Daerah.

Berdasarkan wawancara yang telah dilakukan oleh peneliti, bahwa pelaksanaan bagi hasil penerimaan PBB di KP PBB sudah cukup baik dan sudah sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan sesuai dengan porsinya masing-masing, yang mana hasil penerimaan PBB yang telah dibagi akan sangat bermanfaat untuk proses pembangunan, terutama pembangunan di daerah, karena sebagian besar hasil penerimaan PBB akan dikembalikan kepada daerah sebesar 90% untuk Pemerintah Propinsi dan Pemerintah Kota/Kabupaten.

Jadi menurut peneliti, apa yang telah ditetapkan oleh pusat yaitu Menteri Keuangan maupun Direktorat Jenderal Pajak sudah sesuai dengan praktek di lapangan yaitu di KPPBB Madiun pada khususnya.

## 1.b. Prosedur Pembayaran, Penerimaan dan Pelaksanaan Bagi Hasil BPHTB oleh Wajib Pajak

### a). Prosedur Pembayaran BPHTB

Pada dasarnya sistem pemungutan BPHTB adalah *self assesment*, dimana wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran BPHTB (SSB) dan melaporkannya tanpa mendasarkan diterbitkannya Surat Ketetapan Pajak. Tata cara pembayaran pajak diatur lebih lanjut dengan Keputusan Menteri.

Pajak yang terutang dibayar ke kas negara melalui Kantor Pos dan atau Bank Badan Usaha Milik Negara/Bank BUMD atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Menteri dengan menunjukkan SSB. Tempat pembayaran BPHTB adalah Kantor Pos atau Bank BUMN atau Bank BUMD atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan untuk menerima pembayaran atau penyetoran BPHTB dari wajib pajak dan memindahbukukan saldo penerimaan BPHTB ke Bank Operasional V BPHTB (KMK No 517/2000).

Kewajiban membayar BPHTB dilaksanakan pada saat dibuat dan ditandatanganinya akta dalam hal jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perseroan, atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha dan hadiah; dilakukan pendaftaran hak oleh Pejabat Pertanahan dalam hal pemberian hak baru; putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dalam hal pelaksanaan putusan hakim.

BPHTB yang terutang wajib dibayar oleh Wajib Pajak atau khususnya dengan menggunakan SSB ke Tempat Pembayaran BPHTB yang ditunjuk oleh Direktur Jenderal Anggaran atas nama Menteri Keuangan di Wilayah Kabupaten/Kota yang meliputi letak tanah dan atau bangunan (KMK No 517/2000). SSB digunakan untuk melakukan pembayaran/penyetoran BPHTB yang terutang dan sekaligus digunakan untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan atau

bangunan juga berfungsi sebagai Surat Pemberitahuan Objek Pajak Bumi dan Bangunan (SPOP PBB).

Berdasarkan wawancara yang telah dilakukan oleh penulis bahwa dalam setoran BPHTB biasanya biaya di Notaris/PPAT sudah tercakup setoran BPHTB-nya. Jadi yang menyetor petugas dari Notaris/PPAT. Setelah menyetor, SSB tersebut sudah dilegalisir oleh Kasi Penetapan/PST, Wajib Pajak tinggal antri di bank. Wajib Pajak menerima lembar ke 1 dan lembar ke 3. Lembar ke 3 dilaporkan ke KP PBB sebagai tanda telah membayar BPHTB. Dan tata cara pembayaran BPHTB sudah diatur oleh Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia. Jadi, menurut penulis bahwa di KP PBB Madiun prosedur pembayaran BPHTB oleh Wajib Pajak sudah sesuai dengan aturan yang telah ditentukan oleh Menteri Keuangan. Semua prosedur, tata cara dan sebagainya sudah sesuai aturan yang berlaku, Wajib Pajak dan petugas yang berwenang tinggal melaksanakannya.

**b). Penerimaan BPHTB**

Berdasarkan UU No. 20 tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), pengertian BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Menurut Peraturan Pemerintah No. 114 Tahun 2000 tentang Pembagian Hasil Penerimaan BPHTB antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah pasal 1 menyatakan bahwa hasil penerimaan BPHTB merupakan penerimaan negara. Pasal 2 menyatakan bahwa hasil penerimaan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 dibagi untuk Pemerintah Pusat dan Daerah dengan imbalan 20% untuk Pemerintah Pusat dan 80% Pemerintah Daerah. Jadi, dalam BPHTB bagian daerah tetap mendapat bagian yang besar. Hal ini diperuntukkan agar hasil penerimaan BPHTB akan dipergunakan sebagaimana mestinya untuk pembangunan di daerah.

Meskipun penerimaan BPHTB memberikan kontribusi terhadap penerimaan perpajakan yang relatif kecil, namun BPHTB merupakan sumber penerimaan yang sangat potensial bagi daerah. Sebagai salah

satu jenis pajak langsung, BPHTB merupakan pajak negara (Pusat) yang seluruh hasil penerimaannya dibagikan kepada daerah dengan mekanisme tertentu. Pada dasarnya pemungutan BPHTB lebih diarahkan pada fungsi distributif, yaitu untuk menciptakan pemerataan dengan tetap memperhatikan potensi daerah penghasil. Hal tersebut sejalan dengan otonomi daerah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah (Suharno, 2003 : 12).

Menurut hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti, bahwa hasil-hasil penerimaan BPHTB yang didapat setiap tahunnya di Kota/Kabupaten di wilayah KPPBB Madiun tersebut menunjukkan bahwa hasil penerimaan BPHTB pada Tahun Anggaran 2003 s/d 2005 masing-masing Kota/Kabupaten ada yang mengalami peningkatan/penurunan. Dasar patokannya pada rencana penerimaan BPHTB. Jika di atas  $\geq 100\%$  berarti sudah memenuhi target, begitupun juga dengan sebaliknya. Hasil-hasil yang diperoleh oleh setiap Kota/Kabupaten akan selalu menjadi tugas KPPBB Madiun dan pihak-pihak terkait lainnya, agar hasil penerimaan BPHTB bisa lebih meningkat lagi. Walaupun hasil tersebut tergantung dari banyak sedikitnya kegiatan transaksi-transaksi yang berhubungan dengan hak perolehan atas tanah dan atau bangunan yang dilakukan oleh orang/badan. Hasil penerimaan BPHTB akan mendukung sekali dalam kegiatan pembangunan-pembangunan di masing-masing daerah Kota/Kabupaten.

c). **Bagi Hasil BPHTB**

BPHTB merupakan bagian daerah (bagi hasil) dana perimbangan. Pola bagi hasil juga diberlakukan untuk hasil penerimaan BPHTB. Imbangan pembagian hasil penerimaan BPHTB diatur melalui Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 519/KMK.04/2000 tanggal 14 Desember 2000 tentang Tata Cara Pembagian Hasil Penerimaan BPHTB antara Pemerintah Pusat dan Daerah. Berdasarkan peraturan ini, rincian imbangan pembagian hasil

penerimaan BPHTB adalah 20% untuk Pemerintah Pusat dan 80% untuk Daerah yang mana hasil penerimaan BPHTB akan dikembalikan lagi kepada daerah untuk proses pembangunan infrastruktur dan suprastruktur (Suharno, 2003:7-8).

Menurut hasil wawancara yang telah dilakukan oleh peneliti, bahwa pelaksanaan bagi hasil BPHTB di KP PBBB sudah cukup baik dan sudah sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh pusat, dan hasil penerimaan tersebut dibagi sesuai besarnya persentase yang tertera dalam Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 519/KMK. 04/2000, yang mana daerah memperoleh bagian yang lebih besar daripada pusat, sehingga hal ini akan membantu dalam proses pembangunan.

Sesuai keterangan di atas, peneliti dapat mengambil kesimpulan bahwa BPHTB yang telah dibayar orang/badan setelah melakukan transaksi lalu disetor ke pihak yang berwenang akan sangat membantu sekali dalam menambah penerimaan daerah yang akan masuk dalam APBD, yang mana hasil tersebut akan sangat membangun dalam proses pembangunan infrastruktur maupun suprastruktur yang sangat berguna bagi masyarakat di daerah tersebut pada khususnya.

## **2. Hambatan-hambatan dalam Peningkatan Penerimaan PBB dan BPHTB**

### **a. Adanya Tunggakan**

Untuk tunggakan pajak, disadari bahwa sebagian dari masyarakat kita memang cenderung menunda/tidak memenuhi kewajiban pajaknya, karena tidak patuh/karena kondisi sosial ekonomi yang sulit. Kondisi ini menjadi semakin kompleks apabila sistem dan prosedur serta pelayanan yang kita berikan cenderung memberatkan masyarakat/belum sesuai dengan harapan masyarakat. Kecenderungan-kecenderungan inilah hendaknya disikapi dan secara terus menerus kita benahi agar masalah tunggakan dapat ditekan sekecil mungkin dan diatasi serta diselesaikan dengan pendekatan secara yuridis maupun yuridis dari berbagai sektor.

Menurut hasil wawancara bahwa tunggakan adalah hal yang tidak mudah untuk dihindari dan sulit untuk pencairan tunggakannya, karena ada kendala yang dialami oleh petugas pemungut, seperti tidak tahu alamat pemiliknya, karena saat transaksi umumnya lewat notaris/PPAT, sehingga pihak kelurahan tidak mendapat data alamat pemiliknya, karena pemilik tanah kaplingan berada/bertempat tinggal di luar kota/luar pulau, jadi sulit untuk pencairan tunggakannya/menagihnya. Hal tersebut banyak terjadi di Kecamatan Taman Kota Madiun, walaupun bukan hanya ditempat itu saja dan terjadi di Kota Madiun saja.

Sesuai teori dengan kenyataan yang di lapangan, penulis dapat menyimpulkan bahwa kenyataan yang terjadi belum bisa diterapkan semua secara teoritis, karena itu semua terletak dari kesadaran para Wajib Pajaknya. Walaupun upaya-upaya sudah dilakukan oleh pemerintah kalau kesadaran dari Wajib Pajak tidak mendukung (kesadarannya kurang), maka kemungkinan untuk memperkecil tunggakan sangat sulit sekali. Untuk itu perlu koordinasi yang lebih baik lagi antara petugas pemungut dengan pihak-pihak terkait lainnya bersama para Wajib Pajak untuk memperkecil/mengurangi tunggakan, karena hal tersebut akan berpengaruh terhadap penerimaan daerah.

**b. Kurang Optimalnya Kesadaran Wajib Pajak**

Pelaksanaan pemungutan pajak memerlukan suatu sistem yang telah disetujui masyarakat melalui perwakilannya di Dewan Perwakilan dengan menghasilkan suatu peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar pelaksanaan perpajakan bagi fiskus maupun bagi wajib pajak. Sistem pemungutan pajak yang berlaku di Indonesia menuntut wajib pajak untuk turuf aktif dalam pemenuhan kewajiban perpajakan dilakukan sepenuhnya oleh wajib pajak. Fiskus hanya melakukan pengawasan melalui prosedur pemeriksaan.

Kondisi perpajakan menuntut keikutsertaan aktif wajib pajak dalam menyelenggarakan perpajakannya sehingga hal tersebut membutuhkan kesadaran wajib pajak yang tinggi, yaitu kesadaran dalam pemenuhan

kewajiban perpajakan yang sesuai dengan kebenarannya. Karena sebagian besar dalam pemenuhan kewajiban perpajakan dilakukan oleh wajib pajak sendiri ataupun dibantu oleh tenaga ahli, misalnya praktisi perpajakan profesional/*tax agent*, sehingga kesadaran diperlukan dalam *self assesment system* dengan tujuan pada penerimaan pajak yang lebih optimal dan meningkat lagi (Devano dan Kurnia Siti, 2006:83).

Menurut hasil wawancara yang telah dilakukan peneliti, bahwa belum semuanya masyarakat di wilayah KP PBB Madiun sadar akan kewajibannya, jadi ada yang sudah sadar dan ada yang belum sadar dengan kewajibannya. Kadang ada yang tidak takut terhadap peringatan dari fiskus tentang sanksi/denda, walaupun berbagai usaha dan upaya telah dilakukan oleh pihak KPPBB Madiun maupun pihak-pihak terkait lainnya, sehingga kesalahan bukan terletak pada pihak KPPBB maupun pihak-pihak terkait lain sepenuhnya akan tetapi dari kesadaran dan ketaatan wajib pajak yang kurang.

Berdasarkan teori yang sebelumnya dengan kenyataan yang sesungguhnya, bahwa teori belum sesuai dengan prakteknya, karena kesadaran wajib pajak pada umumnya kurang walaupun tidak semua wajib pajak yang ada di wilayah KPPBB Madiun. Jadi perlu suatu tindakan yang lebih tegas lagi dan lebih ketat lagi dalam hal meningkatkan kesadaran para wajib pajak. Perlu upaya dan usaha yang lebih inovatif dan lebih mengena lagi demi meningkatkan kesadaran diri wajib pajak dalam menunaikan kewajiban pajaknya.

Kesadaran membayar pajak tidak hanya dipengaruhi masalah-masalah yang bersifat teknis saja, seperti tata cara pemungutan/pemeriksaan/perhitungan dan sebagainya akan tetapi terutama tergantung kepada kesadaran dalam diri wajib pajak dengan melaksanakan pembayaran pajak yang baik dan tepat waktu. Pada intinya, situasi dan kondisi perpajakan sangat berpengaruh pada penciptaan kesadaran dan kepedulian masyarakat dalam mendukung pelaksanaan sistem *self assesment*. Situasi dan kondisi perpajakan yang

baik akan tercipta jika pemerintah bersikap adil, baik dalam proses pemungutan, pengalokasian serta penegakan hukum pajak.

**c. Kurang Disiplinnya Petugas Pemungut**

Pengertian disiplin menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (2001) adalah:

1. Tata tertib (di sekolah, di kantor, di instansi, kemiliteran dsb)
2. Ketaatan (kepatuhan) terhadap peraturan (tata tertib, dsb)
3. Bidang studi yang memiliki objek, sistem dan metode tertentu.

Sedangkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 1980 tentang Peraturan Disiplin PNS Juncto Surat Edaran Kepala Badan Administrasi Kepegawaian Negara tentang Peraturan Disiplin PNS mengatur :

- a. Peraturan Disiplin PNS adalah peraturan yang mengatur kewajiban larangan dan sanksi apabila kewajiban tidak ditaati/larangan dilanggar oleh PNS.
- b. Pelanggaran disiplin adalah setiap ucapan, tulisan, perbuatan PNS yang melanggar ketentuan Peraturan Disiplin PNS, baik yang dilakukan di dalam maupun di luar jam kerja.
- c. Hukuman disiplin PNS adalah hukuman yang dijatuhkan kepada PNS karena melanggar peraturan disiplin PNS (Dirjend Pajak Kanwil DJP Jatim II, 2007:11).

Begitupun juga dengan kedisiplinan para petugas pemungut/aparat pajak, hal kedisiplinan diperlukan oleh petugas pemungut/aparat pajak agar setiap kegiatan yang dilakukan oleh pihak-pihak terkait lainnya yang berhubungan dengan PBB/BPHTB dapat berjalan dengan baik dan tidak tersendat-sendat (selalu tepat waktu/*deadline on time*). Jadi ada koordinasi yang baik diantara mereka.

Disamping itu nilai profesionalisme kerja petugas pemungut/aparat pajak yang lain sangat dibutuhkan. Nilai profesionalisme meliputi integritas, disiplin dan kompetensi. Integritas merupakan ukuran kualitas moral setiap pegawai yang diwujudkan dalam sikap jujur, bersih dari tindakan-tindakan yang tercela dan senantiasa

mengutamakan kepentingan negara. Disiplin merupakan pencerminan ketaatan setiap pegawai terhadap setiap ketentuan yang berlaku. Kompetensi merupakan ukuran tingkat pengetahuan, kemampuan dan penguasaan atas bidang tugas masing-masing pegawai, sehingga mampu melaksanakan tugas secara efektif dan efisien (Dirjend Pajak Kanwil DJP Jatim II, 2007:12).

Menurut hasil wawancara yang telah dilakukan oleh peneliti, bahwa kurang disiplinnya petugas pemungut merupakan hambatan dalam peningkatan penerimaan PBB karena terlambatnya setoran PBB, dan dikhawatirkan uang yang dibayarkan oleh wajib pajak digunakan oleh petugas pemungut untuk kepentingan pribadinya. Oleh karena itu, pihak KP PBB selalu mengontrol secara ketat lewat telepon/surat resmi agar hal yang dikhawatirkan tidak akan terjadi.

Sesuai dengan ketentuan di atas bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 1980 perlu dijadikan landasan/pedoman bagi petugas pemungut dan PNS-PNS yang lainnya. Karena dengan disiplin semua pekerjaan akan terasa ringan, teratur, terarah dan tepat waktu. Dari penjelasan Direktorat Jenderal Pajak Kanwil DJP II Jatim tersebut dengan kenyataan yang ada bahwa kedisiplinan petugas pemungut/aparat pajak masih kurang baik, hal ini menggambarkan bahwa budaya disiplin pegawai-pegawai di Indonesia masih kurang baik. Kalau disiplin pegawai masih kurang baik terus, negara kita akan jauh tertinggal dengan negara yang lain. Khusus untuk petugas pemungut pajak/aparat pajak, kalau kedisiplinan mereka kurang, bagaimana bisa mereka memberi contoh yang baik buat semua wajib pajaknya. Untuk itu, para petugas pemungut pajak da aparat pajak perlu meningkatkan kedisiplinannya demi tujuan yang akan dicapai, yaitu peningkatan penerimaan daerah melalui PBB maupun BPHTB.

#### **d. Penetapan NJOP**

Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) bertujuan untuk memberikan kejelasan kepada wajib pajak mengenai pemenuhan kewajibannya. Hal ini dilakukan untuk menghindari kesimpangsiuran

tatacara pemungutan maupun tatacara perhitungan. Dengan ditetapkan NJOP, wajib pajak akan langsung mengerti dan memahami seberapa besar kewajiban pajak yang harus dia penuhi.

Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KPPBB) Madiun dalam pelaksanaannya mengalami beberapa kendala, antara lain:

1. Belum dapat menentukan NJOP yang sesuai dengan harga pasar yang riil. Data harga yang diperoleh melalui keterangan Aparat Desa/PPAT cenderung lebih rendah dari harga pasar yang sesungguhnya. Sedangkan data yang diperoleh dari pihak penjual/perantara cenderung lebih tinggi dari harga pasar yang sesungguhnya.
2. Kecenderungan PPAT dan wajib pajak tidak melaporkan harga yang sesungguhnya. PPAT biasanya memberikan data yang lebih rendah dari harga yang sesungguhnya untuk tujuan tertentu, misalnya agar kliennya terhindar dari BPHTB yang tinggi.
3. Keterlambatan pengembalian SPOP dari wajib pajak kepada pihak KPPBB Madiun. Hal ini disebabkan dari pihak desa sendiri yang biasanya sering terlambat dalam hak penyampaian SPOP kepada wajib pajak.
4. Terbatasnya dana yang tersedia di KPPBB Madiun untuk kegiatan penilaian. Dana yang dialokasikan untuk setiap penilaian adalah Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) ini diperuntukkan bagi 2-3 kecamatan yang terdiri dari 20-30 kelurahan. Apabila kegiatan penilaian dilakukan minimal tiap 2 tahun sekali, maka akan menyedot biaya yang banyak.

Dalam mengatasi berbagai kendala tersebut, maka pihak KPPBB Madiun mempunyai beberapa solusi, yaitu:

1. Pihak KPPBB Madiun melakukan kerjasama dengan pihak pemerintah daerah Madiun. Dalam hal ini Pemerintah Daerah Madiun turut mendanai dalam pelaksanaan penilaian NJOP dan pihak KPPBB Madiun berlaku sebagai pihak yang melaksanakan penilaian NJOP.

2. Proses pendataan dijadikan satu paket dengan proses penilaian.
3. SPOP diserahkan langsung oleh wajib pajak kepada pihak KPPBB Madiun.
4. SPOP selalu dikeluarkan pada saat proses pendataan dilaksanakan.

Dengan adanya solusi tersebut, maka diharapkan proses penilaian yang dilakukan pihak KPPBB dapat berjalan dengan lancar sesuai dengan peraturan yang berlaku.

### **3. Upaya Peningkatan Penerimaan Daerah**

#### **a. Meningkatkan Pelayanan**

Pelayanan kepada masyarakat merupakan salah satu fungsi penting aparat pemerintah dan sifatnya sangat luas karena menyangkut pemenuhan kebutuhan masyarakat yang sangat beraneka ragam kepentingan dan kebudayaannya. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia menyebutkan bahwa pelayanan adalah:

- a. Perihal atau cara melayani
- b. Usaha melayani kebutuhan orang lain dengan memperoleh imbalan (uang)

Menurut Syafi'e (2003: 116) mengungkapkan bahwa pelayanan mempunyai 3 unsur pokok, yaitu :

- a. Biayanya harus relatif rendah
- b. Waktu untuk mengerjakan relatif cepat
- c. Mutu yang diberikan relatif bagus

Jadi dalam hal pelayanan, rasa puas masyarakat terpenuhi apabila apa yang diberikan oleh pemerintah kepada mereka sesuai dengan apa yang diharapkan. Sesuai hasil wawancara yang telah dilakukan oleh peneliti, bahwa pelayanan yang diberikan oleh pihak PST sudah baik dan semaksimal mungkin sehingga wajib pajak juga sudah merasa puas terhadap pelayanan yang diberikan. Dan hal tersebut sesuai dengan pengamatan peneliti bahwa mereka (pihak PST) sudah baik dalam memberikan pelayanannya, peneliti melihat dari cara kerja mereka dalam memberikan pelayanan kepada para wajib pajak.

Usaha untuk meningkatkan pelayanan akan sangat mendukung dalam proses kinerja KP PBB Madiun selanjutnya, dimana hal tersebut akan menjadi tolok ukur dalam meningkatkan penerimaan daerah. Jika pelayanan baik dan kesadaran para wajib pajaknya juga baik, maka penerimaan daerah yang didapat juga baik dan meningkat sehingga pembangunan infrastruktur maupun suprastruktur akan berjalan dengan baik dan lancar.

**b. Melakukan Sosialisasi**

Upaya pengingatan dan sosialisasi mengenai pajak seringkali tidak gencar dan tenggelam dibalik suara-suara iklan-iklan komersial. Sebenarnya bukan hanya pengingatan untuk membayar pajak saja yang harus didengung-dengungkan, akan tetapi perubahan kebijakan dan aturan mengenai perpajakan juga harus senantiasa disosialisasikan. Untuk itu, media massa baik itu media cetak maupun elektronik memegang peranan yang amat signifikan. Mengenai sosialisasi perlu adanya informasi berimbang dan berkelanjutan mengenai penggunaan dana pajak. Masyarakat benar-benar membutuhkan bukti untuk meningkatkan kepercayaannya dalam membayar pajak kepada pemerintah.

Peranan pemerintah juga diperlukan untuk mengarahkan, hal tersebut dapat dilakukan dengan cara menyebarluaskan/memberikan informasi mengenai perpajakan secara sistematis kepada masyarakat (edukasi kepada publik). Informasi diharapkan dapat mengubah nilai, pandangan dan sikap masyarakat terhadap pajak (Garnadi, 2006:129).

Dari hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti bahwa di KPPBB Madiun sudah melaksanakan sosialisasi melalui penyuluhan tentang PBB maupun BPHTB yang dihadiri oleh pihak-pihak yang terkait lainnya guna mensosialisasikan, menginformasikan, menjelaskan tentang hal-hal yang berkenaan dengan PBB dan BPHTB agar bisa dilaksanakan oleh pihak-pihak terkait tersebut dan oleh semua wajib pajak.

Jadi dari hal-hal tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa kegiatan sosialisasi telah dilaksanakan untuk menginformasikan semua

hal yang berkenaan dengan PBB dan BPHTB. Dari kegiatan tersebut diharapkan nilai, pandangan, sikap masyarakat terhadap pajak bisa berubah dari negatif menjadi positif, sehingga upaya peningkatan penerimaan daerah melalui bagi hasil PBB dan BPHTB dapat terlaksana dengan baik dan hasil penerimaan PBB dan BPHTB lebih meningkat lagi.

**c. Melakukan Pendekatan Yang Baik dan Tepat**

Sebagaimana dikemukakan sebelumnya bahwa *self assesment* dalam PBB dilakukan dengan memberikan kepercayaan kepada wajib pajak untuk mendaftarkan dan melaporkan sendiri obyek pajaknya. Namun demikian, mengingat besarnya jumlah obyek pajak dan beragamnya tingkat pendidikan dan pengetahuan wajib pajak, terutama di pedesaan, maka belum seluruhnya wajib pajak dapat melaksanakan kewajiban untuk mendaftarkan dan melaporkan objek pajaknya dengan baik. Oleh karena itu, untuk memberikan pelayanan yang lebih baik, dilakukan pendataan terhadap obek dan subjek PBB.

Menurut Suharno (2003:37) bahwa pendataan adalah kegiatan untuk memperoleh, mengumpulkan, melengkapi dan menatausahakan data objek dan subjek pajak sebagai salah satu bahan untuk menetapkan besarnya PBB terutang. Pendataan objek dan subjek PBB dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan PBB/pihak lain yang ditunjuk oleh Direktorat Jenderal Pajak dan selalu diikuti dengan kegiatan penilaian. Pendataan dilakukan dengan menggunakan SPOP (Surat Pemberitahuan Objek Pajak) dan dilakukan untuk sekurang-kurangnya satu wilayah administratif desa/kelurahan.

Setiap orang/badan yang memiliki, menguasai/memperoleh manfaat atas tanah dan/atau bangunan wajib mendaftarkan objek pajaknya tersebut ke Kantor Pelayanan PBB yang wilayah kerjanya meliputi letak/lokasi objek pajak. Pendaftaran tersebut dilakukan dengan mengisi formulir yang disebut Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP). SPOP berisi data yang diperlukan untuk penetapan pajak, baik data objek pajak maupun wajib pajaknya. Data wajib pajak antara lain berisi

keterangan tentang nama, alamat serta statusnya. Data objek pajak memuat keterangan tentang letaknya, luas tanah dan bangunan. SPOP tersebut dapat diperoleh secara cuma-cuma disetiap KP PBB. Setelah diisi dengan benar dan jelas dan lengkap, SPOP harus dikembalikan ke KP PBB selambat-lambatnya 30 hari setelah diterima (Pasal 9 UU No. 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 12 Tahun 1994). Jika pengembaliannya melewati waktu yang telah ditentukan, maka kepada wajib pajak dikenakan denda administrasi sebesar 25% dari pajak yang seharusnya dibayar (Pasal 10 ayat 2 UU No. 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 12 Tahun 1994).

Sesuai hasil wawancara yang telah dilakukan oleh peneliti bahwa pelaksanaan pendataan objek dan subjek PBB dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan PBB/pihak lain yang ditunjuk oleh Direktorat Jenderal Pajak. Tujuan dari pendataan ini adalah untuk menilai suatu objek PBB serta menentukan besarnya beban pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak. Kegiatan pendataan merupakan bagian dari kegiatan pembentukan dan atau pemeliharaan basis data SISMIOP, yang selanjutnya hasil dari kegiatan ini digunakan sebagai bahan dalam kegiatan penilaian. Kegiatan pendaftaran, pendataan, dan penilaian objek dan subjek PBB dimaksudkan untuk menciptakan suatu basis data PBB yang akurat dan *up to date*, sehingga diharapkan dapat tercipta pengenaan PBB yang lebih adil dan merata, tertib administrasi, peningkatan pokok ketetapan dan penerimaan PBB, serta peningkatan pelayanan kepada wajib pajak.

Oleh karena itu, menurut peneliti bahwa sebagai usaha untuk mengoptimalkan penghimpunan penerimaan PBB, pendataan merupakan tahap kunci dalam administrasi PBB, karena dalam tahap ini seluruh objek dan subjek pajak yang ada didaftar dan didata yang pada gilirannya digunakan untuk memperkirakan besarnya potensi PBB yang seharusnya dapat dihimpun. Pekerjaan pendataan bukan hanya sekedar untuk memperoleh ukuran luasan dan klasifikasi bumi dan bangunan tetapi didalamnya harus terkandung informasi yang dapat dimanfaatkan

sebesar-besarnya bagi administrasi PBB secara keseluruhan. Sehingga dengan adanya keandalan basis data PBB yang akurat dan *up to date*, maka pokok ketetapan PBB akan ada peningkatan yang mana penerimaan daerah hasil dari PBB akan meningkat pula. Dengan meningkatnya penerimaan daerah dari hasil PBB ini, maka pembangunan infrastruktur maupun seprastruktur akan terus berkembang dan maju.

#### d. Pemberian Sanksi

Dalam upaya mewujudkan masyarakat sadar dan peduli pajak, maka perlu diadakan penegakan *reward* (penghargaan) dan *punishment* (sanksi). Ibarat anak kecil, masyarakat membutuhkan perhatian dan penghargaan atas ketaatannya membayar pajak. Penghargaan ini dapat berupa potongan pajak bagi wajib pajak yang tidak pernah absen maupun terlambat membayar pajak dalam kurun waktu 1(satu) tahun. Penghargaan ini dapat pula diberikan dalam bentuk lain seperti hadiah, souvenir maupun ucapan terima kasih, hal ini efektif dalam menekan wajib pajak yang bandel. Jika surat peringatan tidak ditanggapi, penegakan sanksi merupakan 1 (satu) point yang menunjukkan nilai suatu kewajiban yang harus ditunaikan oleh seorang warga negara (Garnadi, 2006:159).

Menurut hasil wawancara yang telah dilakukan oleh peneliti bahwa wajib pajak/penunggak pajak di wilayah Kota Madiun lebih banyak karena kurangnya kesadaran wajib pajak dalam membayar pajak. Hal tersebut bisa dilatarbelakangi oleh sikap meremehkan, acuh atau lupa dalam memenuhi kewajibannya membayar PBB. Kota Madiun selalu menduduki peringkat pertama dalam hal tunggakan pajaknya. Kalau di kabupaten yang mana masyarakatnya masih takut sama yang namanya pemerintah, maka mau tidak mau mereka patuh memenuhi kewajibannya setelah mereka diberitahu kalau mereka terlambat membayar, maka mereka akan dikenakan denda.

Jadi, menurut peneliti bahwa rendahnya kepatuhan masyarakat, melaksanakan kewajiban perpajakan dikarenakan rendahnya kesadaran hukum masyarakat, dalam hal ini kesadaran pajak. Oleh karena itu,

perbaikan dan peningkatan terhadap kepatuhan pajak sebaiknya difokuskan pada kesadaran pajak dari masyarakat itu sendiri serta sanksi yang dikenakan harus lebih tegas, tidak pandang bulu bagi siapa pun yang melanggarnya, sehingga wajib pajak akan merasa takut dengan sanksi-sanksi tersebut.

**e. Mengawasi Pelaksanaan Penyampaian SPPT**

Perhitungan PBB terutang oleh Kantor Pelayanan PBB dilakukan dalam formulir yang dinamakan SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan). SPPT PBB adalah surat yang digunakan oleh Direktorat Jenderal Pajak untuk memberitahukan besarnya PBB terutang kepada wajib pajak PBB. SPPT dihitung dan diterbitkan atas dasar SPOP yang diisi oleh wajib pajak, namun untuk membantu wajib pajak SPPT dapat ditertibkan berdasarkan data objek pajak yang telah ada pada KP PBB Direktorat Jenderal Pajak. Setelah melakukan perhitungan PBB dalam SPPT dan telah ditandatangani oleh KPPBB, SPPT tersebut dikirim ke Kelurahan yang wilayah kerjanya meliputi letak objek bumi dan atau bangunan. Biasanya sekitar akhir bulan Februari, SPPT PBB tersebut telah dikirim ke kelurahan masing-masing. Wajib pajak tinggal mengambil SPPTnya di Kelurahan lalu membayarnya ke tempat pembayaran yang telah ditentukan. SPPT paling lambat pada tanggal jatuh tempo pembayarannya yaitu 6 bulan setelah PBB diterima dari kelurahan (Markus, 2005:19).

Menurut hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti kepada Bapak Basar, bahwa sebelum SPPT disampaikan kepada wajib pajak, terlebih dahulu dilakukan penyuluhan. Hal ini dilakukan untuk mempercepat realisasi penerimaan PBB. Dan sebelum disampaikan kepada wajib pajak, SPPT harus diteliti terlebih dahulu, apabila ada kesalahan/kekurangan, dapat segera dibetulkan oleh KP PBB. Dalam pelaksanaan penyampaian SPPT harus diawasi agar kalau ada kesalahan/kekurangan dapat segera diatasi. Jadi menurut peneliti, bahwa apa yang disampaikan Markus dengan yang disampaikan oleh Bapak Basar, merupakan suatu pernyataan yang saling melengkapi.

#### 4. Peran Daerah dalam Meningkatkan Penerimaan Daerah

Untuk mengembangkan dan meningkatkan aspek penerimaan daerah, akuntabilitas dan transparansi, hendaknya wewenang perumusan kebijakan PBB diserahkan kepada daerah. Dengan demikian diharapkan daerah dapat dengan leluasa dalam merencanakan penerimaan PBB untuk membiayai pembangunan daerahnya sesuai dengan kebutuhannya.

Menurut Bahl sebagaimana dikutip oleh Rao (2001:1), untuk desentralisasi fiskal yang efektif disyaratkan adanya kekuatan penerimaan daerah yang signifikan. Prinsip penerimaan daerah adalah sesuai dengan uang menurut fungsinya, dimana kewenangan pengelolaan pajak juga harus diikuti dengan keleluasaan dalam perencanaan biaya, karena perencanaan penerimaan dan biaya tidak dapat dipisahkan. Bahl dan Alm (1999:20) juga menyatakan bahwa pemerintah daerah harus diberi kewenangan mengatur tarif pajak agar daerah dapat mengatur penerimaannya, terutama apabila terjadi penurunan penerimaan. Menurut Sitanggang (2001:2), kekuatan penerimaan daerah adalah kondisi dimana pemerintah daerah memiliki sumber penerimaan dan kewenangan penuh untuk menentukan tarif dan pengelolaan administrasi dan pemungutannya.

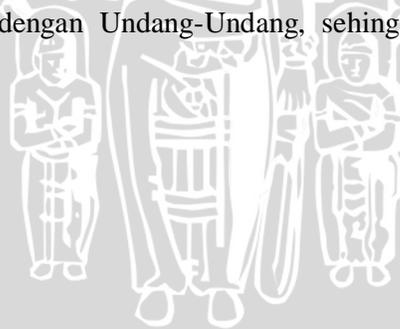
Berdasarkan bukti diatas, dapat dikatakan bahwa system pengelolaan PBB selama ini dianggap tidak terlalu menyimpang, dalam prakteknya daerah telah dilibatkan secara langsung dalam pengambilan kebijakan, antara lain dalam hal:

1. Penentuan NJOPTKP (Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak) untuk PBB dan NPOPTKP (Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak) untuk BPHTB.
2. Pengidentifikasi objek dan subjek PBB.
3. Pemungutan PBB.

Sejauh ini meskipun terdapat diversifikasi tarif (NJKP), NJOPTKP dan NPOPTKP, namun masih dapat dilakukan sesuai dengan ukuran-ukuran kesebandingan antar wilayah secara nasional. Keterlibatan pengambilan kebijakan pemerintah daerah dalam pengelolaan pajak properti merupakan konsekuensi logis dari daerah sebagai penerima PBB.

Namun untuk mengakomodir arus desentralisasi fiskal, yaitu untuk meningkatkan penerimaan daerah, maka perlu dipikirkan sejak sedini mungkin pemerintah pusat untuk memberikan kewenangan kebijakan bagi daerah. Mengingat kompleksitas pengelolaan PBB, maka peningkatan penerimaan daerah, akuntabilitas dan transparansi daerah dapat diciptakan dengan meningkatkan hubungan kerjasama Direktorat PBB dan BPHTB, Direktorat Jenderal Pajak dengan Pemerintah Daerah. Bentuk hubungan kerjasama tersebut seperti dalam hal penentuan tarif efektif yaitu Nilai Jual Kena Pajak (NJKP), karena penentuannya selama ini diatur dengan Peraturan Pemerintah. Sedangkan tarif 0,5 % belum dapat diberikan kepada daerah karena diatur dalam Undang-Undang. Karena dampaknya sangat luas, wewenang penentuan NJKP oleh daerah harus dilakukan secara berjenjang dalam kerangka waktu tertentu.

Pemberian wewenang dalam penentuan NJKP bagi daerah mempunyai sresiko politik yang lebih rendah jika dibandingkan dengan penyerahan wewenang dalam penentuan tarif 0,5 %. Pertimbangannya, karena penentuan NJKP selama ini diatur dengan peraturan pemerintah sehingga lebih fleksibel. Sedangkan penentuan tarif (sekarang 0,5 %) selama ini diatur dengan Undang-Undang, sehingga relatif sulit untuk mengubahnya.



## BAB V PENUTUP

### A. Kesimpulan

Dalam penelitian yang dilakukan oleh penulis tentang “Upaya Peningkatan Penerimaan Daerah Melalui Pelaksanaan Bagi Hasil PBB dan BPHTB (Suatu Studi di Kantor Pajak Bumi dan Bangunan Madiun), maka dapat disimpulkan bahwa :

1. a). Prosedur pembayaran PBB dapat dilakukan melalui Bank, Kantor Pos dan Giro dan melalui Petugas Pemungut sesuai dengan prosedur atau tatacara yang berlaku. Setiap wajib pajak bisa membayar PBB dimanapun sesuai kemampuan para wajib pajak, dalam artian mampu menempuh jarak antara tempat tinggal wajib pajak dengan Bank atau Kantor Pos dan Giro maupun Petugas Pemungut. Hal tersebut sangat memudahkan wajib pajak untuk melaksanakan kewajibannya.  
b). BPHTB menggunakan sistem *self assessment*, oleh karena itu wajib pajak harus menghitung dan membayar sendiri pajak yang terhutang. Pembayaran BPHTB dilakukan ke Bank atau Kantor Pos Persepsi yang ditunjuk diwilayah Kabupaten atau Kota/Kabupaten yang meliputi letak tanah dan bangunan. Dalam BPHTB harus melalui Camat atau Pejabat Notaris dan PPAT untuk kemudian dibuatkan akta pemindahan hak (balik nama) dari perolehan hak atas tanah dan bangunan. Pembayaran BPHTB dilakukan hanya sekali dalam setiap melakukan transaksi perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, sedangkan PBB setiap satu tahun sekali.
2. Penerimaan PBB setiap Kota/Kabupaten diwilayah kerja KPPBB Madiun pada tahun 2003 s/d 2005 banyak sekali perbedaannya, baik itu besarnya penerimaan maupun besarnya rencana penerimaan, sehingga setiap Kota/Kabupaten ada yang sudah memenuhi target dan ada juga yang belum memenuhi target. Dari hasil tersebut akan sangat membantu sekali dalam menyumbang APBD di Kota/Kabupaten tersebut, sedangkan untuk penerimaan BPHTB, setiap daerah berbeda sekali, karena hal tersebut tergantung dari banyak sedikitya proses transaksi perolehan hak atas tanah dan atau bangunan di kota/kabupaten itu.

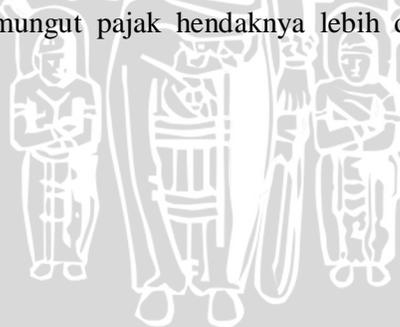
3. Besarnya persentase yang dibagikan kepada daerah antara PBB dan BPHTB berbeda sekali. Hal tersebut sudah ditentukan oleh Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 114 Tahun 2000 tentang Pembagian Hasil Penerimaan BPHTB antara Pemerintah Pusat dan Daerah. Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti, bahwa pelaksanaan bagi hasil penerimaan PBB dan BPHTB di KPPBB Madiun sudah cukup baik dan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Setiap kota/kabupaten telah memperoleh bagiannya sesuai dengan hasil penerimaan yang telah dicapai di kota/kabupaten tersebut. Dari bagi hasil PBB dan BPHTB ini akan sangat membantu sekali Kota/Kabupaten untuk meningkatkan pembangunan baik infrastruktur maupun suprastruktur.
4. Usaha peningkatan penerimaan daerah di wilayah kerja KPPBB Madiun, diantaranya meningkatkan pelayanan, melakukan sosialisasi, melakukan pendataan yang baik dan tepat, pemberian sanksi bagi wajib pajak yang melanggarnya dan mengawasi penyampaian SPPT.
5. Dalam peningkatan penerimaan daerah, pelaksanaan bagi hasil PBB dan BPHTB tentu ada hambatan-hambatan dalam proses pelaksanaannya, seperti adanya tunggakan, kurang optimalnya kesadaran wajib pajak dan kurang disiplinnya petugas pemungut PBB.

#### **B. Saran**

1. Sebaiknya pelayanan dan kinerja KPPBB Madiun lebih ditingkatkan lagi, sehingga bisa lebih memuaskan semua para wajib pajak.
2. Untuk mewujudkan masyarakat peduli pajak (yang berarti meningkatkan penerimaan daerah) maka KPPBB Madiun sebaiknya:
  - a. Memudahkan para wajib pajak dalam menunaikan kewajiban pajaknya, seperti memberikan pelayanan yang tidak berbelit-belit, efisien dan efektif. Bagaimanapun di dunia yang semakin instan, cepat dan dinamis ini setiap orang menginginkan kemudahan dalam melaksanakan kewajibannya sekaligus dan tidak menyita waktunya.
  - b. Melaksanakan sistem penarikan pajak “jemput bola” adalah cara/metode yang baik untuk digunakan. Metode ini dilakukan demi mendekatkan wajib pajak dengan pengelola pajak dan memperluas akses masyarakat terhadap

semua hal tentang perpajakan. Oleh karena itu, KPPBB bisa melaksanakan metode ini demi meningkatkan penerimaan pajak.

3. Seharusnya setiap ada perubahan kebijakan ataupun aturan mengenai PBB dan BPHTB harus senantiasa disosialisasikan secara efisien dan efektif kepada para petugas pemungut dan pihak terkait lainnya termasuk para wajib pajak. Dan perlu adanya informasi yang berimbang dan berkelanjutan tentang penggunaan dana pajak, karena hal tersebut akan meningkatkan kepercayaan masyarakat membayar pajak kepada pemerintah.
4. KPPBB perlu melaksanakan penegakan *reward* (penghargaan) dan *punishment* (sanksi). Masyarakat membutuhkan perhatian dan penghargaan atas ketaatannya membayar pajak. Penghargaan ini dapat berupa potongan pajak bagi wajib pajak yang tidak pernah absen maupun telat membayar pajak dalam kurun waktu satu tahun. Penghargaan ini dapat pula diberikan dalam bentuk lain seperti hadiah ataupun sekedar souvenir dan ucapan terima kasih. Sedangkan *punishment* (sanksi) harus lebih ditegaskan lagi pelaksanaannya, apabila surat teguran sudah tidak ditanggapi oleh wajib pajak yang membandel.
5. Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan bagi hasil PBB dan BPHTB seperti adanya tunggakan, kurang optimalnya kesadaran para wajib pajak dan kurang disiplinnya petugas pemungut pajak hendaknya lebih diperbaiki dan diatasi dengan baik lagi.



## DAFTAR PUSTAKA

**Buku:**

- Alm, James dan Bahl Roy, 1999. *Decentralization In Indonesia: Prospect and Problems*. Atlanta: Georgia State University.
- Devano, Sony dan Siti Kurnia Rahayu, 2006. *Perpajakan, Konsep, Teori dan Isu*. Jakarta: Kencana.
- Direktorat Jenderal Pajak, 1994. *Petunjuk Teknis Pelaksanaan PST*. Jakarta: Departemen Keuangan Republik Indonesia.
- Direktorat Jenderal Pajak Kanwil DJP II Jawa Timur, 2007. “Materi Pelatihan Sistem Administrasi Modern: Penegakan Hukum”. **Mimeo**, makalah disampaikan pada Pendidikan dan Pelatihan KPPBB seluruh Jatim, Mojokerto, 5-7 November 2007.
- Gade, Djameludin dan Muhammad Gade, 2004. *Hukum Pajak*. Jakarta: Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.
- Garnadi, Ganda Rakhman, 2006. “Strategi-Strategi Kunci dalam Mewujudkan Masyarakat Sadar dan Peduli Pajak, di dalam Direktorat Jenderal Pajak Departemen Keuangan Republik Indonesia, *Dengan Pajak Kita Wujudkan Kemandirian Bangsa*, Jakarta: Panitia Lomba Karya Tulis Perpajakan 2005.
- Mardiasmo, 2001. *Perpajakan Indonesia*. Yogyakarta: Penerbit Andi Offset.
- Markus, Muda, 2005. *Perpajakan Indonesia Suatu Pengantar*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Milles, dan Hubberman, 1992. *Analisis Data Kualitatif*. Jakarta: UI (UI Press).
- Moenir, H. A. S, 2001. *Manajemen Pelayanan Umum di Indonesia*. Jakarta : PT. Bumi Aksara.
- Moleong, J. Lexy, 2000. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.
- Rao, Govinda, 2001. “ *Challenges of Fiscal Decentralization in Traditional Economies: An Asian Perspective*”. Atlanta: Georgia State University.
- Rusjdi, Muhammad, (ed), 2005. PBB, BPHTB, dan Bea Materai. Jakarta: PT. Indeks.
- Singarimbun, Masri dan Sofian Effendi, 1989. *Metode Penelitian Survey*. Jakarta: LP3ES.
- Soemitro, Rochmat, 1991. *Pajak Bumi dan Bangunan*. Bandung: PT. Eresco.
- Soemitro, Rochmat dan Zainal Muttaqin, 2001. *Pajak Bumi dan Bangunan*. Bandung: PT. Refika Aditama.

Suharno, (Eds), 2003. *Pajak Properti (Kajian Teoritis dan Empiris)*. Jakarta : Direktorat PBB dan BPHTB.

....., (Eds), 2003. *Potret Perjalanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)*. Jakarta: Direktorat PBB dan BPHTB.

Sumarto, 2003. *Perpajakan dan Yogyakarta: Penerbit Amus*.

Suparmoko, M, 2002. *Ekonomi Publik Untuk Keuangan dan Pembangunan Daerah*. Yogyakarta: Andi.

Suandy, Erly. 2000, *Hukum Pajak. Edisi Ketiga*. Jakarta: Salemba Empat.

Syafi'i, Inu Kencana. 2003. *Sistem Administrasi Negara Indonesia (SANRI)*. Jakarta : PT. Bumi Aksara.

Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, 1996. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.

Waluyo, Wirawan B. Ilyas, 2000. *Perpajakan Nasional*. Jakarta: Salemba Empat.

#### **Keputusan Menteri:**

KPPBB Madiun, 1994, Kumpulan Keputusan dari Direktorat Jenderal Pajak tentang PBB: Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 294/KMK.04/1993 tentang Penunjukan Tempat dan Tatacara Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan.

KPPBB Madiun, 2000, Kumpulan Keputusan dari Direktorat Jenderal Pajak tentang PBB: Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 82/KMK.04/2000 tentang Pembagian Hasil Penerimaan PBB antara Pemerintah Pusat dan Daerah.

KPPBB Madiun, 2000, Kumpulan Keputusan dari Direktorat Jenderal Pajak tentang: Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 443/KMK.01/2001 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan.

KPPBB Madiun, 2000, Kumpulan Keputusan dari Direktorat Jenderal Pajak tentang BPHTB: Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 516/KMK./04/2000 tentang Tatacara Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) BPHTB.

KPPBB Madiun, 2000, Kumpulan Keputusan dari Direktorat Jenderal Pajak tentang BPHTB: Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 517/KMK./04/2000 tentang Penunjukan Tempat dan Tatacara Pembayaran BPHTB.

KPPBB Madiun, 2000, Kumpulan Keputusan dari Direktorat Jenderal Pajak tentang BPHTB: Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 519/KMK/.04/2000 tentang Tatacara Pembagian Hasil Penerimaan BPHTB antara Pemerintah Pusat dan Daerah.

#### **Peraturan-Peraturan:**

KPPBB Madiun, 2000, Kumpulan Peraturan-Peraturan dari Direktorat Jenderal Pajak tentang: Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2000 tentang Pembagian Hasil PBB antara Pemerintah Pusat dan Daerah.

KPPBB Madiun, 2000, Kumpulan Peraturan-Peraturan dari Direktorat Jenderal Pajak tentang: Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 114 Tahun 2000 tentang Pembagian Hasil Penerimaan Pajak BPHTB.

#### **Undang-Undang:**

KPPBB Madiun, 1994. Susunan dalam naskah tentang: Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

KPPBB Madiun, 2000. Susunan dalam naskah tentang: Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Noname, 2004, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah Beserta Penjelasannya. Bandung: Citra Umbara.

Noname, 2004, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pusat dan Pemerintahan Daerah Beserta Penjelasannya. Bandung: Citra Umbara.

## CURRICULUM VITAE

Nama : DIANITA DWI RESVIANTI  
Nomor Induk Mahasiswa : O21O31OO28  
Tempat Dan Tanggal Lahir : MADIUN, 1 FEBRUARI 1983  
Pendidikan : 1. SD KLEGEN 1 MADIUN, Tamat Tahun 1996  
2. SMPN 1 MADIUNN, Tamat Tahun 1999  
3. SMUN 1 MADIUN, Tamat Tahun 2002



## INTERVIEW GUIDE

1. Bagaimana pelayanan yang diberikan oleh KPPBB Madiun sejauh ini?
2. Sebagai seorang wajib pajak, menurut anda bagaimana pelayanan yang diberikan oleh KPPBB Madiun kepada wajib pajak?
3. Sejauh ini, bagaimana cara KPPBB dalam meningkatkan penerimaan daerah?
4. Sejauh mana sosialisasi yang dilakukan oleh KPPBB Madiun?
5. Bagaimana caranya agar pendataan bisa dilakukan dengan baik dan tepat?
6. Bagaimana dengan pemberian sanksi di wilayah KPPBB Madiun?
7. Bagaimana pelaksanaan penyampaian SPPT?
8. Dimanakah anda membayar PBB?
9. Dimanakah tempat membayar BPHTB?
10. Bagaimana penerimaan PBB di KPPBB MADIUN?
11. Bagaimana penerimaan BPHTB di KPPBB Madiun?
12. Bagaimana pelaksanaan PBB dan BPHTB di KPPBB Madiun?
13. Hambatan-hambatan apa saja yang terjadi dalam penerimaan PBB?
14. Bagaimana tunggakan-tunggakan yang terjadi di wilayah KPPBB Madiun?
15. Sejauh mana kesadaran wajib pajak di wilayah KPPBB Madiun?
16. Bagaimana dengan kedisiplinan para petugas pemungut?



DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL  
UNIVERSITAS BRAWIJAYA  
FAKULTAS ILMU ADMINISTRASI  
(FACULTY OF ADMINISTRATIV SCIENCE)

Jl. Mayjen Haryono No. 163 Malang 65145; Telp. (0341) 553737, 568914, 556703 dan 551611 pes. 205  
Fax. (0341) 553737; E-mail: [ia@brawijaya.ac.id](mailto:ia@brawijaya.ac.id)

Program Studi • S1 Adm Publik • S1 Adm Bisnis • DIII Kesekretariatan • DIII Pariwisata • Magister Ilmu Administrasi Publik & Bisnis dan • S2 Ilmu Administrasi

Nomor : 3072 /J.10.1.14/PG/2006

Lampiran : -

Hal : Izin Riset/Survey Skripsi

Kepada : Yth. Kepala KANWIL DJP JAWA BAGIAN TIMUR II  
Di  
Surabaya

Dekan Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya Malang mohon dengan hormat bantuan Bapak/Ibu/Saudara untuk memberikan kesempatan melakukan riset/survey bagi mahasiswa :

1. Nama Mahasiswa : Dianita Dwi Resvianti
  - a. NIM : 0210310028
  - b. Tingkat/Semester : VIII
  - c. Program Studi : Administrasi Publik
  - d. Konsentrasi : Administrasi Pembangunan
  - e. Alamat Mahasiswa : Jl. Salak Timur IV/10 Madiun
2. Tema Riset/Survey : PELAKSNAAN BAGI HASIL PBB DAN BPHTB DALAM UPAYA MENINGKATKAN PENERIMAAN DAERAH (Suatu Studi di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Madiun)
3. Tempat Riset/Survey : Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Madiun; Jl. Salak Raya No. 42 Madiun
4. Lamanya Riset/Survey : 3 (Tiga) Bulan
5. Peserta : 1 (Satu) Orang

Kami percaya bahwa demi pembinaan pendidikan kita, maka Bapak/Ibu/Saudara akan bersedia membantu kami.

Demikian atas bantuan dan kesediaan Bapak/Ibu/Saudara, kami ucapkan terima kasih.

Malang, 1 Juni 2006

An. Dekan

**Ketua Jurusan Administrasi Publik**



**Dr. Irwan Noor, MA**

NIP. 131 570 387

Tembusan :

- Kepala KANWIL DJP JAWA BAGIAN TIMUR II Surabaya
- Kepala Kantor Pajak Bumi dan Bangunan Kota Madiun

DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA  
DIREKTORAT JENDERAL PAJAK  
KANTOR WILAYAH JAWA BAGIAN TIMUR II

Wisma SIER Lt. V & IV  
Jl. Rungkut Industri Raya No. 10  
Surabaya 60293

Telp : (031) 8419749  
8419763  
Fax : (031) 8478797  
<http://www.pajak.go.id>

Nomor : S. 25 /WPJ. 24/BG.0104/2006 12 Juni 2006  
Sifat : Biasa  
Lampiran : -  
Perihal : Permohonan Ijin Survey

Yth . Kepala KP PBB Madiun  
Jl. Salak No. 42  
Madiun

Sehubungan dengan surat Saudara Nomor: S.1783/WPJ.24/KB.0401/2006 tanggal 18 Mei 2006 perihal tersebut diatas, bersama ini disampaikan bahwa penelitian yang akan dilakukan oleh Sdr. Dianita Dwi Resvianti, mahasiswa Universitas Brawijaya Malang, sebagai bahan menyusun skripsi dapat disetujui untuk dilakukan di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Madiun dengan ketentuan :

1. Sebatas penjelasan tentang "Pelaksanaan bagi hasil PBB dan BPHTB dalam upaya meningkatkan penerimaan daerah"
2. Tidak diperkenankan bagi yang bersangkutan untuk Meminjam / Menggandakan dokumen-dokumen yang menjadi rahasia negara dan rahasia jabatan.
3. Jangka waktu penelitian tidak lebih dari 30 hari.

Demikian untuk mendapat perhatian dan dilaksanakan.

a.n. Kepala Kantor  
Kepala Bagian Umum



Siswo Tranggono  
NIP. 060035258

Tembusan :

1. Kepala Kanwil DJP Jawa Bagian Timur II
2. Dekan Fakultas Ilmu Administrasi Brawijaya Malang



DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA  
DIREKTORAT JENDERAL PAJAK  
KANTOR WILAYAH JAWA TIMUR II  
KANTOR PELAYANAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN MADIUN

Jalan Salak No. 42  
Madiun - 63131  
homepage DJP: [http:// www.pajak.go.id](http://www.pajak.go.id)

Telepon : (0351) 464418,463589  
459185  
Faksimile : (0351) 464418,494978

SURAT KETERANGAN

Nomor : KET. 3404/WPJ.24/KB.0401/2007

Kepala Kantor Pelayanan PBB Madiun menerangkan bahwa :

N a m a : DIANITA DWI RESVIANTI  
N I M : 0210310028  
Fakultas : Ilmu Administrasi  
Universitas : Brawijaya

Mahasiswi tersebut diatas telah melaksanakan Survey/Riset di Kantor Pelayanan PBB Madiun yang dilaksanakan selama satu bulan pada bulan Juli tahun 2006 dengan hasil baik.

Surat Keterangan ini diberikan untuk keperluan melengkapi persyaratan Akademik yang bersangkutan.

Dikeluarkan di : Madiun

Pada tanggal : 24 Oktober 2007

Kepala Kantor *rp*



*Mant*  
Djoko Sutandang, S.H.

NIP 060042643

KANTOR WILAYAH  
KANTOR PELAYANAN PBB

**SURAT TANDA TERIMA SETORAN (STTS)**

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

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

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

KP. PBB. 5.2. Lembar untuk Wajib Pajak

Tanggal Pembayaran :  
Jumlah yang dibayar : Rp.  Tanda Terima dan Cap Bank/Pos

KANTOR WILAYAH  
KANTOR PELAYANAN PBB

**SURAT TANDA TERIMA SETORAN (STTS)**

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

Tanggal Pembayaran :  
Jumlah yang dibayar : Rp.  Tanda Terima dan Cap Bank/Pos

KP. PBB. 5.2. Lembar untuk Dipenda

Tanggal Pembayaran :  
Jumlah yang dibayar : Rp.  Tanda Terima dan Cap Bank/Pos

KP. PBB. 5.2. Lembar untuk KP. PBB

KANTOR WILAYAH  
KANTOR PELAYANAN PBB

**SURAT TANDA TERIMA SETORAN (STTS)**

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

Tanggal Pembayaran :  
Jumlah yang dibayar : Rp.  Tanda Terima dan Cap Bank/Pos

KP. PBB. 5.2. Lembar untuk Bank

TRON

KANTOR WILAYAH  
KANTOR PELAYANAN PBB

**SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERUTANG  
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TAHUN**

NO. SPPT(NOP) :	NPWP :
LETAH OBJEK PAJAK	NAMA DAN ALAMAT WAJIB PAJAK

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

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

**PAJAK BUMI DAN BANGUNAN YANG HARUS DIBAYAR (Rp)**

TGL. JATUH TEMPO	KEPALA KANTOR
TEMPAT PEMBAYARAN	
SPPT DAN STTS PBB BUKAN MERUPAKAN BUKTI PEMILIKAN HAK	

KP. PBB. 3.2	NAMA WP :	Diterima tgl. :
	Letak Objek Pajak : Kecamatan	Tanda Tangan :
	Desa/Kel	(.....)
	No. SPPT (NOP) :	Nama Terang
SPPT Tahun/Rp. :		

*CONTOH*





DEPARTEMEN KEUANGAN RI  
DIREKTORAT JENDERAL PAJAK

**SURAT SETORAN  
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN  
(SSB)**

**BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK  
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (SPOB PBB)**

**Lembar 2**

Untuk KP PBB  
melalui Bank  
Operasional V BPHTB

KANTOR PELAYANAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN / KANTOR PELAYANAN PAJAK PRATAMA :

PERHATIAN : Bacalah petunjuk pengisian pada halaman belakang lembar ini terlebih dahulu.

A. 1. Nama Wajib Pajak :

2. NPWP :

3. Alamat Wajib Pajak :

4. Kelurahan / Desa :  5. RT / RW :  6. Kecamatan :

7. Kabupaten / Kota :  7. Kode Pos :

B. 1. Nomor Objek Pajak (NOP) PBB :

2. Letak tanah dan atau bangunan :

3. Kelurahan / Desa :  4. RT / RW :

5. Kecamatan :  6. Kabupaten / Kota :

Penghitungan NJOP PBB :

Uraian	Luas (Diisi luas tanah dan atau bangunan yang haknya diperoleh)	NJOP PBB / m <sup>2</sup> (Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya perolehan hak / tahun .....)	Luas x NJOP PBB / m <sup>2</sup>
Tanah ( bumi )	7 <input type="text"/> m <sup>2</sup>	9 Rp. <input type="text"/>	11 Rp. <input type="text"/> <small>angka 7 x angka 9</small>
Bangunan	8 <input type="text"/> m <sup>2</sup>	10 Rp. <input type="text"/>	12 Rp. <input type="text"/> <small>angka 8 x angka 10</small>
NJOP PBB :			13 Rp. <input type="text"/> <small>angka 11 + angka 12</small>

15. Jenis perolehan hak atas tanah dan atau bangunan :  14. Harga transaksi / Nilai pasar : Rp.

16. Nomor Sertifikat :

C. PENGHITUNGAN BPHTB (Hanya diisi berdasarkan penghitungan Wajib Pajak) Dalam Rupiah

Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	1	▶
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPKP)	2	▶
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)	angka 1 - angka 2	3 ▶
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang	5% x angka 3	4 ▶
Pengenaan 50% karena waris / hibah waris / pemberian hak pengkayaan *)	50% x angka 4	5 ▶
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar	6	▶

D. Jumlah Setoran berdasarkan : Untuk disetorkan ke rekening Kas Negara qq. BPHTB MAP :

- a. Penghitungan Wajib Pajak
- b. STB / SKBKS / SKBKBT \*) Nomor :  Tanggal :
- c. Pengurangan dihitung sendiri karena :
- d.

Dengan angka :  Dengan huruf :

Rp.

\*) Corel yang tidak perlu

MENGETAHUI: PPAT / NOTARIS / KEPALA KANTOR LELANG / PEJABAT LELANG / KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN / KOTA *)	DITERIMA OLEH: TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB Tanggal : <input type="text"/>	Wajib Pajak / PENYETOR
Nama lengkap, Stempel dan tanda tangan	Nama lengkap, Stempel dan tanda tangan	Nama lengkap, Stempel dan tanda tangan

Hanya diisi oleh petugas Kantor Pelayanan PBB / KPP PRATAMA

Nomor Dokumen :

NOP PBB baru :



### SURAT SETORAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (SSB)

Lembar 3

Untuk KP PBB  
disampaikan oleh  
Wajib Pajak

DEPARTEMEN KEUANGAN RI  
DIREKTORAT JENDERAL PAJAK

BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK  
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (SPOB PBB)

KANTOR PELAYANAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN / KANTOR PELAYANAN PAJAK PRATAMA :

PERHATIAN : Bacalah petunjuk pengisian pada halaman belakang lembar ini terlebih dahulu.

A. 1. Nama Wajib Pajak :

2. NPWP :

3. Alamat Wajib Pajak :

4. Kelurahan / Desa :  5. RT / RW :  6. Kecamatan :

7. Kabupaten / Kota :  8. Kode Pos :

B. 1. Nomor Objek Pajak (NOP) PBB :

2. Letak tanah dan atau bangunan :

3. Kelurahan / Desa :  4. RT / RW :

5. Kecamatan :  6. Kabupaten / Kota :

Penghitungan NJOP PBB :

Uraian	Luas (Diisi luas tanah dan atau bangunan yang haknya diperoleh)	NJOP PBB / m <sup>2</sup> (Diisi berdasarkan NPPT PBB tahun terjadinya perolehan hak/ tahun .....	Luas x NJOP PBB / m <sup>2</sup>
Tanah (tumi)	7 <input type="text"/> m <sup>2</sup>	9 <input type="text"/> Rp	11 <input type="text"/> Rp <small>angka 7 x angka 9</small>
Bangunan	8 <input type="text"/> m <sup>2</sup>	10 <input type="text"/> Rp	12 <input type="text"/> Rp <small>angka 8 x angka 10</small>
NJOP PBB :			13 <input type="text"/> Rp <small>angka 11 + angka 12</small>

15. Jenis perolehan hak atas tanah dan atau bangunan :  14. Harga transaksi / Nilai pasar :  Rp.

16. Nomor Sertifikat :

C. PENGHITUNGAN BPHTB (Hanya diisi berdasarkan penghitungan Wajib Pajak) Dalam Rupiah

Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOJ)	1	▶
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOJKP)	2	▶
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOJKP)	3	▶ <small>angka 1 - angka 2</small>
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang	4	▶ <small>5% x angka 3</small>
Pengenaan 50% karena waris / hibah waris / pemberian hak pengelolaan *)	5	▶ <small>50% x angka 4</small>
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar	6	▶

D. Jumlah Setoran berdasarkan : Untuk disetorkan ke rekening Kas Negara eq. BPHTB MAP :  0 1 5 1

a. Penghitungan Wajib Pajak

b. STB / SKBKB / SKBKBT \*) Nomor :  Tanggal :

c. Pengurangan dihitung sendiri karena :

d. ....

Dengan angka :  Rp.

Dengan huruf :

\*) Coret yang tidak perlu

MENGETAHUI : PPAT / NOTARIS / KEPALA KANTOR LELANG / PEJABAT LELANG / KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN / KOTA *)	DITERIMA OLEH : TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB Tanggal : .....	Wajib Pajak / PENYETOR Tgl. ....
Nama lengkap, Stempel dan tanda tangan	Nama lengkap, Stempel dan tanda tangan	Nama lengkap, Stempel dan tanda tangan

Hanya diisi oleh petugas Kantor Pelayanan PBB / KPP PRATAMA

Nomor Dokumen :

NOP PBB baru :



### SURAT SETORAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN ( S S B )

Lembar 4  
Untuk Tempat  
Pembayaran  
BPHTB

DEPARTEMEN KEUANGAN RI  
DIREKTORAT JENDERAL PAJAK

BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK  
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN ( SPOP PBB )

KANTOR PELAYANAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN / KANTOR PELAYANAN PAJAK PRATAMA :

PERHATIAN : Bacalah petunjuk pengisian pada halaman belakang lembar ini terlebih dahulu.

A. 1. Nama Wajib Pajak :

2. NPWP :

3. Alamat Wajib Pajak :

4. Kelurahan / Desa :  5. RT / RW :  6. Kecamatan :

7. Kabupaten / Kota :  8. Kode Pos :

B. 1. Nomor Objek Pajak (NOP) PBB :

2. Letak tanah dan atau bangunan :

3. Kelurahan / Desa :  4. RT / RW :  5. Kecamatan :

6. Kabupaten / Kota :

Penghitungan NJOP PBB :

Uraian	Luas (Diisi luas tanah dan atau bangunan yang haknya diperoleh)	NJOP PBB / m <sup>2</sup> (Diisi berdasarkan NPPT PBB tahun terjadinya perolehan hak, Tahun.....)	Luas x NJOP PBB / m <sup>2</sup>
Tanah ( bumi )	7 <input type="text"/> m <sup>2</sup>	9 Rp. <input type="text"/>	11 Rp. <input type="text"/> <small>angka 7 x angka 9</small>
Bangunan	8 <input type="text"/> m <sup>2</sup>	10 Rp. <input type="text"/>	12 Rp. <input type="text"/> <small>angka 8 x angka 10</small>
NJOP PBB :			13 Rp. <input type="text"/> <small>angka 11 + angka 12</small>

15. Jenis perolehan hak atas tanah dan atau bangunan :

14. Harga transaksi / Nilai pasar : Rp.

16. Nomor Sertifikat :

C. PENGHITUNGAN BPHTB ( Hanya diisi berdasarkan penghitungan Wajib Pajak ) Dalam Rupiah

Nilai Perolehan Objek Pajak ( NJOP )	1	▶
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak( NPOPTKP )	2	▶
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak( NPOPKP )	3	▶ <small>angka 1 - angka 2</small>
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang	4	▶ <small>5% x angka 3</small>
Pengenaan 50% karena waris / hibah / pemberian hak pengelolaan *)	5	▶ <small>50% x angka 4</small>
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar	6	▶

D. Jumlah Setoran berdasarkan : Untuk disetorkan ke rekening Kas Negara qq. BPHTB MAP :

a. Penghitungan Wajib Pajak

b. STB / SKBKB / SKBKBT \*) Nomor :  Tanggal :

c. Pengurangan dihitung sendiri karena :

d.

Dengan angka :  Rp.

Dengan huruf :

\*) Coret yang tidak perlu

MENGETAHUI : PPAT / NOTARIS / KEPALA KANTOR LELANG / PEJABAT LELANG / KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN / KOTA *)	DITERIMA OLEH : TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB Tanggal : <input type="text"/>	tgl. .... WAJIB PAJAK / PENYETOR
Nama lengkap, Stempel dan tanda tangan	Nama lengkap, Stempel dan tanda tangan	Nama lengkap, Stempel dan tanda tangan
Hanya diisi oleh pelugas Kantor Pelayanan PBB / KPP PRATAMA	Nomor Dokumen : <input type="text"/>	NOP PBB baru : <input type="text"/>

