

**UPAYA MENGOPTIMALKAN PENERIMAAN
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
DALAM KONTRIBUSINYA TERHADAP
PENDAPATAN DAERAH**

(Studi pada Kantor Pelayanan
Pajak Bumi dan Bangunan Tulungagung)

SKRIPSI

Diajukan untuk menempuh Ujian Sarjana
pada Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya

ERRY RONALD TISNA
NIM. 0310320059-32



**UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS ILMU ADMINISTRASI
JURUSAN ADMINISTRASI BISNIS
KONSENTRASI MANAJEMEN KEUANGAN
MALANG
2007**

RINGKASAN

Erry Ronald Tisna, 2007. **Upaya Mengoptimalkan Penerimaan PBB dalam Kontribusinya Terhadap Pendapatan Daerah** (Studi pada KP-PBB Tulungagung). Drs.I Ketut Tirte, Dra. Maria Goreti Wi Endang NP, Msi. 84 Hal + viii

Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu bentuk partisipasi masyarakat dalam otonomi daerah dan merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang digunakan untuk menyelenggarakan pembangunan di daerah. Tidak dapat dipungkiri bahwa keuangan daerah adalah faktor paling dominan dalam menentukan keberhasilan pembangunan di daerah. Oleh karena itu pemerintah daerah di berikan wewenang secara luas untuk menggali potensi yang ada untuk dijadikan sumber pendapatan daerah. Jika potensi daerah itu kurang maksimal dalam hal ini hasil alam, tambang, pariwisata dll, maka sektor pajak-lah yang perlu lebih dioptimalkan unuk mengatasi hal tersebut. Dan PBB adalah salah satu sumber kontribusi terbesar dalam pendapatan daerah mengingat 65 persen dari hasil PBB adalah bagian untuk pemerintah daerah, dalam hal ini pemerintah daerah Tulungagung.

Laporan penelitian ini bermaksud untuk menguraikan upaya-upaya apa yang dilakukan oleh KP-PBB Tulungagung dalam mengoptimalkan penerimaan PBB agar dapat memberikan kontribusi besar dalam pendapatan daerah kab. Tulungagung. Oleh karena itu metode penelitiannya dilakukan seara deskriptif dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Dengan menggunakan metode ini diharapkan fokus penelitian dapat tercapai dengan penjelasan yang lengkap sehingga laporan penelitian ini mampu menjawab rumusan masalah yang ada dan tujuan penelitian dapat tercapai.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa penerimaan dari PBB setiap tahunnya mengalami peningkatan. Walaupun telah memenuhi target dari pusat untuk keseluruhan realisasinya, namun penerimaan dari PBB ini masih kurang optimal dikarenakan masih adanya sektor-sektor dari PBB yang masih belum bisa mencapai target dan masih banyaknya tunggakan-tunggakan dari wajib pajak. Untuk itulah diperlukan upaya-upaya mengoptimalkan penerimaan PBB agar hasil yang dicapai dapat maksimal mengingat kontribusi yang di berikan terhadap pendapatan daerah akan semakin besar pula.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT. yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul Upaya Mengoptimalkan Penerimaan PBB dalam Kontribusinya terhadap Pendapatan Daerah (Studi pada KP-PBB Tulungagung)

Skripsi ini merupakan tugas akhir yang diajukan untuk memenuhi syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Administrasi Bisnis pada Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya.

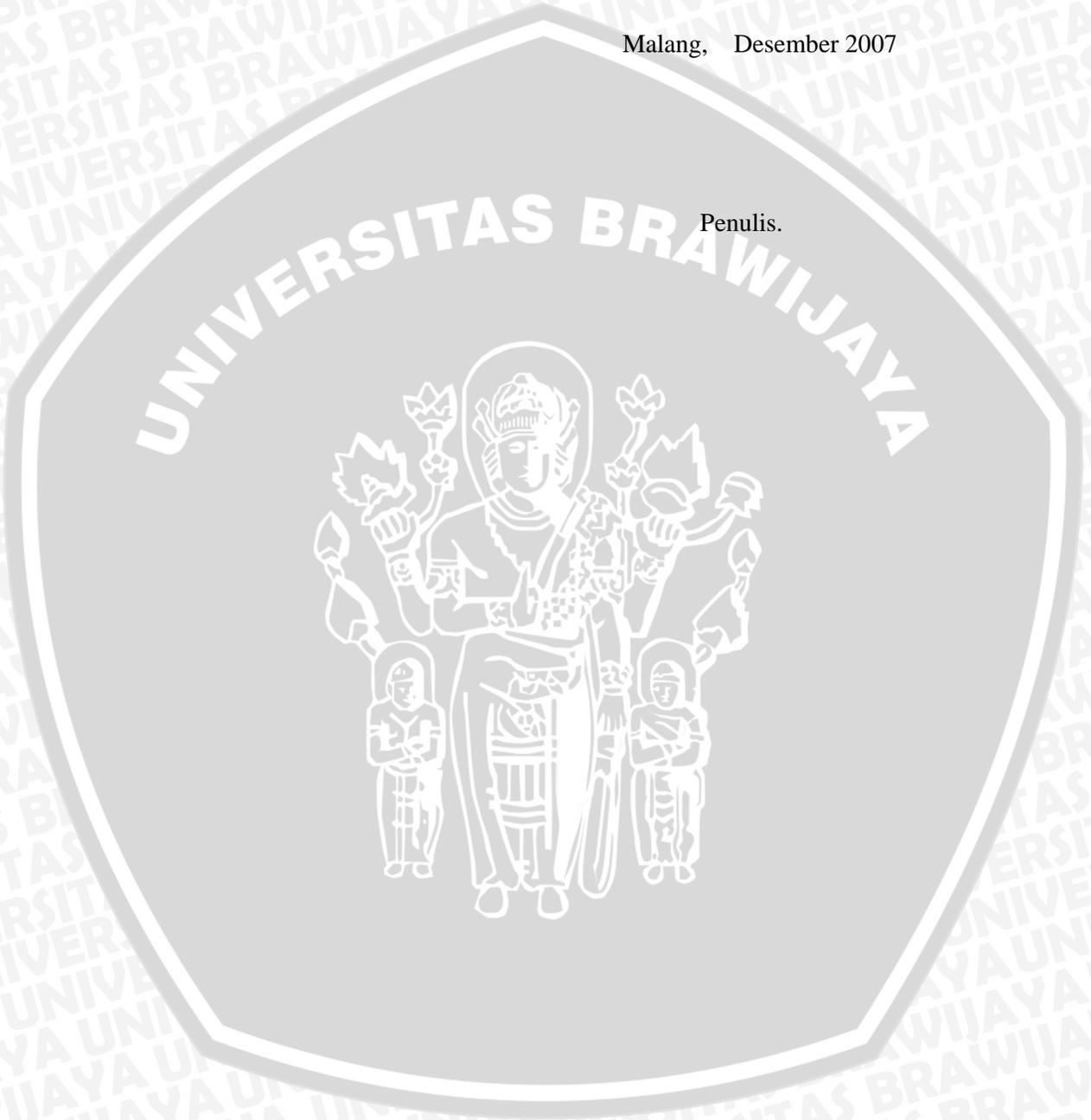
Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini tidak akan terwujud tanpa adanya bantuan dan dorongan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada yang terhormat :

1. Bapak Prof. DR. Suhadak, MEd selaku Dekan Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya.
2. Bapak DR. Kusdi Raharjo, DEA selaku Ketua Jurusan Administrasi Bisnis Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya.
3. Bapak Drs. I Ketut Tirte selaku Ketua Komisi Pembimbing Skripsi.
4. Bapak Dra. Maria Goreti Wi Endang NP, Msi selaku Anggota Komisi Pembimbing Skripsi.
5. Ibu Dra. Sri Mangesti Rahayu, Msi selaku Dosen Penasehat Akademik.
6. Dosen dan Karyawan Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya atas ilmu pengetahuan dan pelayanan administrasi selama kuliah.
7. Bapak Abdul Rozik selaku Kepala Sub Bagian Umum KPPBB Tulungagung beserta staf yang telah banyak membantu memberikan bahan penelitian.
8. Saudara-saudaraku Mahasiswa angkatan 2003 atas segala dukungan, saran, dan kritik konstruktifnya selama proses pembuatan karya ilmiah ini.

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

Malang, Desember 2007

Penulis.



DAFTAR ISI

	Halaman
RINGKASAN	
KATA PENGANTAR	
DAFTAR ISI	
DAFTAR TABEL	
DAFTAR GAMBAR	

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	3
C. Tujuan Penelitian	4
D. Kontribusi Penelitian	4
E. Sistematika Pembahasan	4

BAB II KAJIAN PUSTAKA

A. Penelitian Pendahulu	6
B. Pajak	7
1. Pengertian Pajak	7
2. Fungsi Pajak	9
3. Pengelompokan Pajak	10
4. Sistem Pemungutan Pajak	11
5. Hambatan Pemungutan Pajak	11
6. Tarif Pajak	12
C. Pajak Bumi dan Bangunan	13
1. Sejarah Pajak Bumi dan Bangunan	13
2. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan	13
3. Sifat Pajak Bumi dan Bangunan	14
4. Obyek Pajak Bumi dan Bangunan	15
5. Subyek Pajak Bumi dan Bangunan	16
6. Tarif Pajak Bumi dan Bangunan	17
7. Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan	17
a. Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan	17
b. Dasar Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan	18
c. Cara Menghitung Pajak Bumi dan Bangunan	19
D. Tahun Pajak, Saat, dan Tempat Menentukan Pajak Terutang	21
E. Pendaftaran, Surat Pemberitahuan Obyek Pajak, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, dan Surat Keterangan pajak	21
1. Pendaftaran Obyek Pajak	21
2. Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP)	21
3. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT)	24
4. Surat Ketetapan Pajak (SKP)	24
F. Tata Cara Pembayaran dan Penagihan	25
G. Pembagian Hasil Pajak Bumi dan bangunan	27

H. Ketentuan Pidana	28
I. Pendapatan daerah	28
J. Latihan dan pengembangan SDM.....	29

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian	32
B. Fokus Penelitian.....	33
C. Lokasi dan Situs Penelitian.....	33
D. Sumber dan Jenis Data.....	34
E. Metode Pengumpulan Data.....	34
F. Instrumen Penelitian	35
G. Analisis Data.....	35

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Penyajian Data	37
1. Gambaran Umum KPPBB Tulungagung.....	37
2. Struktur Organisasi KPPBB Tulungagung	38
3. Deskripsi Tugas Masing-Masing Bagian.....	40
4. Sistem Tempat Pembayaran PBB	43
5. Tata Cara Pembayaran PBB	44
6. Tata Cara Pelimpahan dan Pencocokan.....	45
B. Analisis dan Interpretasi Data.....	48
1. Analisis Data.....	48
a. Perbandingan Rencana dan Realisasi Penerimaan PBB Kab. Tulungagung Tahun 2004 s/d Tahun 2006	48
b. Evaluasi Penerimaan PBB Tahun 2004 s/d Tahun 2006	52
c. Tunggakan dan Penerimaan Tunggakan PBB Tahun 2006	58
d. Data Obyek Pajak, Luas Bumi dan Bangunan.....	60
e. Pembagian dan Tata Cara Pembagian Hasil Penerimaan PBB	61
f. Kontribusi Penerimaan PBB terhadap Pendapatan Daerah Tk. II Kab. Tulungagung.....	63
2. Interpretasi Data.....	64
a. Upaya-upaya yang telah dilakukan oleh KPPBB Tulungagung.....	64
b. Hambatan-hambatan dalam upaya mengoptimalkan penerimaan PBB	66
c. Langkah-langkah pemecahan masalah	69

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	73
B. Saran	74

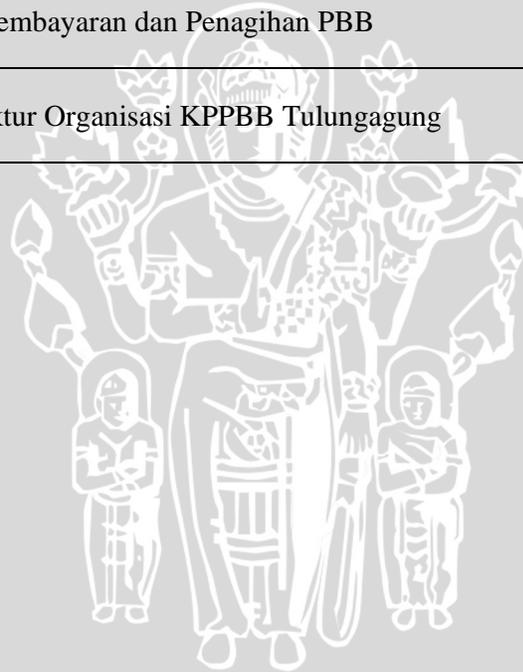
DAFTAR PUSTAKA	75
-----------------------------	-----------

DAFTAR TABEL

No.	Judul	Hal.
1	Perbandingan Rencana dan Realisasi Penerimaan PBB Tahun 2004	49
2	Perbandingan Rencana dan Realisasi Penerimaan PBB Tahun 2005	50
3	Perbandingan Rencana dan Realisasi Penerimaan PBB Tahun 20056	51
4	Evaluasi realisasi penerimaan PBB tahun 2004-2005	53
5	Evaluasi realisasi penerimaan PBB tahun 2005-2006	56
6	Laporan Tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2006 Kabupaten Tulungagung	58
7	Data Obyek Pajak, Luas Bumi dan Bangunan Tahun 2005	60
8	Data Obyek Pajak, Luas Bumi dan Bangunan Tahun 2006	61
9	Pembagian Hasil Penerimaan PBB Tahun 2004	62

DAFTAR GAMBAR

No.	Judul	Hal.
1	SPOP Kembali	23
2	SPOP Kembali Tetapi Tidak Benar	23
3	SPOP Tidak Kembali	24
4	Prosedur Pengenan Pajak Bumi dan Bangunan	25
5	Tata Cara Pembayaran dan Penagihan PBB	26
6	Bagan Struktur Organisasi KPPBB Tulungagung	39



BAB I PEDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pelaksanaan pembangunan di Indonesia yang berkesinambungan ditujukan untuk lebih meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan rakyat. Pembangunan daerah merupakan bagian integral dari pembangunan nasional yang bertujuan meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan di daerah. Dengan adanya otonomi daerah pelaksanaan pembangunan daerah sepenuhnya diserahkan kepada pemerintah daerah, baik dalam penentuan kebijakan, perencanaan, pelaksanaan maupun pembiayaannya. Oleh karena itu pembangunan daerah diarahkan untuk mengembangkan daerah sesuai dengan potensi yang ada dan peran masyarakat itu sendiri.

Untuk menyelenggarakan pembangunan daerah yang dimaksud diperlukan perangkat alat-alat pemerintahan dan untuk itu jelas memerlukan sumber-sumber keuangan yang memadai. Keuangan daerah merupakan faktor dominan yang menentukan keberhasilan pembangunan daerah. Dengan demikian pemerintah daerah diberikan wewenang secara luas untuk menggali potensi daerah yang ada, untuk dijadikan sebagai sumber pendapatan daerah, oleh karena itu potensi-potensi yang merupakan sumber pendapatan daerah diusahakan secara maksimal agar kontribusi terhadap sumber pendapatan daerah meningkat.

Salah satu usaha untuk meningkatkan pendapatan daerah adalah dengan meningkatkan penerimaan yang berasal dari sektor pajak, hal ini membuktikan bahwa sektor pajak merupakan sumber penerimaan yang potensial sehingga pengelolaannya perlu digalakkan agar hasil yang dicapai dapat seoptimal mungkin.

Sumber penerimaan daerah dari sektor pajak yang sangat penting disamping Pajak Daerah salah satunya adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak pusat tetapi sebenarnya penerimaan dari sumber pajak ini lebih banyak akan dinikmati oleh pemerintah daerah. Berdasarkan Undang-Undang Otonomi Daerah yaitu Undang-Undang No.25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah dinyatakan bahwa penerimaan Negara dari Pajak Bumi dan Bangunan dibagi dengan perimbangan 10% untuk pemerintah pusat dan 90% untuk pemerintah

daerah. Selanjutnya bagian dari Pajak Bumi dan Bangunan yang diterima oleh pemerintah pusat itu akan dibagikan kembali ke seluruh daerah kabupaten dan kota.

Dasar hukum dari Pajak Bumi dan Bangunan itu sendiri adalah Undang-Undang No.12 Tahun 1985 yang kemudian diubah dengan Undang-Undang No.12 Tahun 1994. Dalam sejarahnya Pajak Bumi dan Bangunan ini terus-menerus mengalami penyempurnaan dengan mengganti peraturan-peraturan pajak yang telah ada dan di anggap tidak relevan. Menurut Undang-Undang Pajak Indonesia (2000:315) setidaknya telah tujuh kali terjadi pembaharuan terhadap peraturan tentang Pajak Bumi dan Bangunan, yaitu :

1. Ordonansi Pajak Rumah Tangga Tahun 1908 sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1959, yang dengan Undang-Undang Nomor 1 ditetapkan menjadi Undang-Undang.
2. Ordonansi Verponding Indonesia Tahun 1923, sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Staatsblad 1931 nomor 168
3. Ordonansi Verponding 1928 sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 29 tahun 1959.
4. Ordonansi Pajak Kekayaan 1932, sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 8 tahun 1967.
5. Ordonansi Pajak Jalan 1942 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Rechtspleging Oorlogsmisdrijven Staatsblad 1946 Nomor 47.
6. Undang-Undang Darurat Nomor 11 Tahun 1957 tentang Peraturan Umum Pajak Daerah, Pasal 14 huruf j, k, dan l, yang dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1961 telah ditetapkan menjadi Undang-Undang.
7. Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 11 tahun 1959 Tentang Pajak Hasil Bumi yang dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1961 telah ditetapkan menjadi undang-undang.

Pada dasarnya pembaharuan dan penyempurnaan peraturan perpajakan tersebut diharapkan mampu untuk meningkatkan pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan dan yang paling penting adalah meningkatkan kesadaran masyarakat tentang pentingnya membayar Pajak Bumi dan Bangunan, karena tidak dapat dipungkiri bahwa kesadaran masyarakat selama ini masih rendah. Akibatnya akan muncul tunggakan-tunggakan yang berdampak pada terhambatnya laju pembangunan.

Selain tingkat kesadaran dari masyarakat, faktor lain yang harus diperhatikan adalah dari pihak *fiskus* atau aparat pajak. Dalam hal ini aparat pajak dituntut untuk selalu bertindak adil, pasti, dan lebih teliti dalam pengamatannya di

lapangan karena masih banyak ditemukan obyek pajak yang lolos dari pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan. Selain itu seiring perkembangan zaman yang cepat sehingga menyebabkan naiknya harga-harga yang mencakup juga harga tanah/bumi maka hendaknya dilakukan penyesuaian dengan selalu meng-*update* data obyek pajak dalam rangka mengoptimalkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan mengingat hasil dari pajak ini begitu besar manfaatnya dalam menunjang pelaksanaan pembangunan.

Dalam penelitian ini peneliti telah melakukan *survey* pendahuluan pada Kantor Pajak Bumi dan Bangunan Tulungagung, dimana data yang diperoleh peneliti pada kantor tersebut pada tahun 2006 pendapatan dari sektor PBB untuk Kabupaten Tulungagung sebesar Rp. 32.966.075.299. Dari hasil penerimaan PBB tersebut sekitar 65 persen adalah merupakan bagian daerah tingkat II dan menjadi salah satu sumber pendapatan daerah. Mengingat setiap tahun pemerintah pusat menetapkan target terhadap penerimaan PBB maka dari sini diperlukan upaya-upaya untuk selalu mengoptimalkan penerimaan PBB agar target yang ditetapkan Pemerintah Pusat dapat terpenuhi atau bahkan dapat melebihi, karena semakin besar penerimaan PBB maka semakin besar pula kontribusi yang diberikan kepada pendapatan daerah. Dari fenomena inilah peneliti tertarik akan judul yang diambil.

Berdasarkan uraian di atas maka penulis memilih judul “**UPAYA MENGOPTIMALKAN PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DALAM KONTRIBUSINYA TERHADAP PENDAPATAN DAERAH.**”
(Studi pada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Tulungagung)

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka yang akan menjadi permasalahannya yaitu :

1. Upaya-upaya apakah yang dilakukan KP-PBB untuk mengoptimalkan penerimaan PBB?
2. Hambatan-hambatan apa yang ditemui oleh KP-PBB dalam upaya mengoptimalkan penerimaan PBB?
3. Bagaimana langkah-langkah pemecahan masalah untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan permasalahan yang dijelaskan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui upaya-upaya yang telah dilakukan Kantor Pelayanan PBB dalam mengoptimalkan penerimaan PBB dalam kontribusinya terhadap penerimaan daerah.
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan apa saja yang di temui dalam upaya mengoptimalkan penerimaan PBB.
3. Untuk memberikan langkah-langkah pemecahan masalah untuk mengatasi hambatan dalam mengoptimalkan penerimaan PBB.

D. Kontribusi Penelitian

Adapun kontribusi penelitian dalam penulisan ini adalah :

1. Aspek Teoritis
 - a. Mengimplementasikan dan mengembangkan penelitian khususnya perpajakan yang telah didapat dari perkuliahan.
 - b. Hasil penelitian ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan menambah wawasan keilmuan di bidang perpajakan khususnya PBB.
2. Aspek Praktis
 - a. Memberikan masukan kepada pemerintah daerah setempat guna mengoptimalkan penerimaan daerah melalui sektor PBB.
 - b. Bagi pihak lain yang berkepentingan dapat berguna sebagai bahan pertimbangan/untuk penelitian selanjutnya.

E. Sistematika Pembahasan

Adapun sistematika pembahasan dalam penulisan skripsi ini terdiri dari lima bab dengan urutan sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Mengemukakan uraian tentang latar belakang pemilihan judul, perumusan masalah, tujuan penelitian, kontribusi penelitian, dan sistematika penelitian.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Mengemukakan teori-teori ataupun temuan-temuan ilmiah yang berkaitan dengan upaya mengoptimalkan penerimaan PBB.

BAB III : METODE PENELITIAN

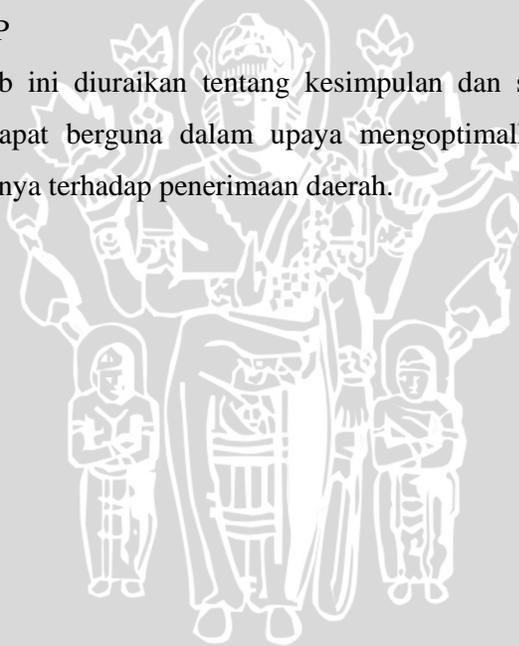
Dalam bab ini memuat fokus penelitian, lokasi penelitian, sumber data, pengumpulan data, instrument penelitian dan analisis data.

BAB IV : PEMBAHASAN

Dalam bab ini diuraikan secara garis besar gambaran umum instansi, penyajian data yang diperoleh dari instansi, selanjutnya dilakukan analisis data, interpretasi data yang berkaitan dengan upaya peningkatan PBB serta upaya yang dilakukan untuk lebih mengoptimalkan penerimaan PBB.

BAB V : PENUTUP

Dalam bab ini diuraikan tentang kesimpulan dan saran-saran yang kiranya dapat berguna dalam upaya mengoptimalkan PBB dalam kontribusinya terhadap penerimaan daerah.



BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Penelitian Pendahulu

Sebagai acuan dalam penelitian ini, peneliti sedikit mengulas tentang penelitian pendahulu tentang Pajak Bumi dan Bangunan di mana penelitian pendahulu ini dapat digunakan sebagai pembandingan dan dimungkinkan untuk dapat disempurnakan oleh peneliti. Adapun peneliti mengambil skripsi dari penelitian pendahulu yaitu :

1. IFA NODHIRATUL dengan judul skripsi *Upaya Mengintensifkan Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan.*

Dalam penelitian ini yang menjadi fokus penelitian adalah :

- a. Upaya mengintensifkan Penerimaan PBB.
 1. Pengembangan SDM di lingkungan KP-PBB.
 2. Perbaikan administrasi
 3. Kegiatan pemungutan pajak
- b. Faktor pendukung dan penghambat Penerimaan PBB.
 1. Faktor pendukung
 2. Faktor penghambat

Jenis Penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif sedangkan lokasi penelitiannya adalah pada KP-PBB Kota Malang. Dalam penelitian ini, penulis menyimpulkan tentang bagaimana upaya dalam menintensifkan penerimaan PBB adalah sebagai berikut :

- a. Pengembangan SDM dalam hal ini petugas pajak di KPPBB Malang dengan melakukan diklat-diklat.
- b. Peningkatan disiplin kerja
- c. Penerapan teknologi informasi berbasis komputerisasi pada KPPBB malang yaitu berupa SISMIOP dan SIG.
- d. Perbaikan mekanisme pemungutan PBB agar lebih efisien.
- e. Perbaikan sarana dan prasarana pemungutan PBB.
- f. Memberikan penyuluhan kepada masyarakat serta pengawasan terhadap pemungutan.

2. INTAN DAMAYANTI dengan judul Skripsi *Faktor- Faktor yang Mempengaruhi Penerimaan PBB*.

Dalam penelitian ini yang menjadi fokus penelitian adalah :

- a. Seberapa besar pengaruh wajib pajak, pendidikan wajib pajak, dan kualitas pelayanan petugas pajak terhadap penerimaan PBB?
- b. Faktor apakah yang paling dominan mempengaruhi penerimaan PBB?

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif, analisis linear berganda, dan analisis regresi parsial. Sedangkan metode pengumpulan datanya menggunakan kuesioner, wawancara dan dokumentasi.

Jenis penelitian yang digunakan pada skripsi ini adalah penelitian explanatory, yaitu dengan menganalisa variabel-variabel dengan pengujian hipotesa. Variabel-variabel yang digunakan adalah variabel kesadaran (X1) pendidikan wajib pajak (X2), dan kualitas pelayanan pajak(X3) setelah melakukan hipotesa dan menganalisis data yang ada, hal yang dapat diambil kesimpulan dalam penelitian tentang faktor-faktor yang mempengaruhi wajib pajak adalah sebagai berikut :

- a. Variabel kesadaran (X1), pendidikan (X2), dan kualitas pelayanan pajak (X3) secara simultan berpengaruh signifikan terhadap penerimaan PBB dengan nilai uji statistic F test sebesar 17,000 dengan probabilitas 1,000.
- b. Setelah dilakukan pengujian dengan menggunakan analisis data regresi linear berganda, variabel kualitas pelayanan pajak mempunyai nilai koefisien β terbesar. dari pengujian ini dapat disimpulkan bahwa variabel kualitas pelayanan pajak adalah yang paling berpengaruh terhadap penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan.

B. Pajak

1. Pengertian Pajak

Dalam proses pelaksanaan pembangunan yang semakin berkembang, tidak dapat dipungkiri bahwa pajak mempunyai peranan yang vital. Hal ini dikarenakan pembangunan membutuhkan dana yang besar guna mencapai target yang telah ditetapkan oleh pemerintah, dan salah satu sumber

pendanaanya adalah dari sektor pajak. Dengan adanya pungutan pajak kepada masyarakat secara tidak langsung telah terjadi proses pergeseran dari sektor pemerintah kepada masyarakat/perorangan.

Berdasarkan dari penjelasan di atas maka pajak diartikan menurut Soemirto yang dikutip dalam Munawir (2000:4) "Pajak merupakan peralihan kekayaan dari pihak rakyat kepada Kas Negara untuk membiayai pengeluaran rutin dan surplusnya digunakan untuk "*public saving*" yang merupakan sumber utama untuk membiayai "*public investment*".

Definisi atau pengertian pajak menurut Soemirto dalam Mardiasmo (2003:1); "Pajak adalah iuran rakyat kepada kas Negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbale (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum".

Dari definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa pajak memiliki unsur-unsur :

- a. Iuran dari rakyat untuk Negara. Yang berhak memungut pajak hanyalah Negara. Iuran tersebut berupa uang (bukan barang)
- b. Berdasarkan undang-undang. Pajak dipungut berdasarkan atau dengan kekuatan undang-undang serta aturan pelaksanaannya.
- c. Tanpa jasa timbal atau kontraprestasi dari Negara yang secara langsung dapat ditunjuk. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah.
- d. Digunakan untuk membiayai rumah tangga negara, yakni pengeluaran-pengeluaran yang bermanfaat bagi masyarakat luas.

Dari definisi di atas dapat disimpulkan bahwa pajak merupakan pengalihan beban pembangunan dari negara kepada masyarakat yang dapat dipaksakan pelaksanaannya menurut undang-undang, namun tidak ada imbalan jasa langsung yang dapat ditunjukkan negara kepada masyarakat karena keuangan hasil pajak digunakan untuk kepentingan umum.

Pengertian lain tentang pajak dikemukakan oleh Djajadiningrat dalam Munawir (2000:5) adalah pajak sebagai berikut :

"Pajak sebagai suatu kewajiban menyerahkan kewajiban sebagian dari kekayaan kepada Negara disebabkan karena suatu keadaan, kejadian dan

perbuatan yang memberikan kedudukan tertentu, tetapi bukan sebagai hukuman, menurut peraturan yang telah ditetapkan pemerintah serta dapat dipaksakan, tetapi tidak ada imbal balik dari Negara secara langsung, untuk memelihara kesejahteraan umum.”

Selain itu pengertian lain pajak menurut Adriani dalam buku Pengantar Ilmu Hukum Pajak (1995:2) adalah :

“Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang dapat terutang oleh wajib pajak yang membayarnya menurut peraturan-peraturan, dengan tidak mendapatkan prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang tujuannya digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.”

Pada dasarnya proses pergeseran pengalihan beban pembiayaan pembangunan dari pihak negara kepada masyarakat secara teoritis dapat dibenarkan mengingat pembangunan disuatu negara bukan semata-mata menjadi tanggung jawab pemerintah melainkan tanggung jawab seluruh lapisan masyarakat. Oleh karena tingkat kemampuan masyarakat secara ekonomi berbeda-beda, maka bagi mereka yang mampu/mempunyai kekayaan lebih dikenakan tarif yang lebih tinggi menurut klasifikasi dari masing-masing pajak daripada masyarakat ekonomi lemah. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa pemungutan pajak dalam kadar tertentu merupakan subsidi dari pihak yang mampu kepada pihak yang kurang/tidak mampu, karena hasil pembangunan tidak hanya dinikmati oleh mereka yang telah membayar pajak saja melainkan seluruh lapisan masyarakat.

Mengingat pajak memiliki peran penting dalam pelaksanaan pembangunan, namun tidak dibenarkan jika dalam pemungutannya ditemukan faktor kesewenang-wenangan didalamnya. Sebaliknya diharapkan melalui pajak dapat digunakan untuk menciptakan rasa keadilan, kepastian hukum, kelayakan dan sedapat mungkin dapat menciptakan rasa kenyamanan dalam masyarakat.

2. Fungsi Pajak

Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan Negara yang sangat penting dan vital guna melangsungkan proses pelaksanaan pembangunan di Indonesia. Fungsi pajak menurut Mardiasmo (2003:1) adalah sebagai berikut :

a. Fungsi *budgetair*

Pajak sebagai sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya

b. Fungsi *regulerend*

Pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam bidang social dan ekonomi

3. Pengelompokan Pajak

Pengelompokan pajak menurut Mardiasmo (2003:5) adalah :

a. Menurut golongannya

1) Pajak langsung

Yaitu pajak yang harus dipikul sendiri oleh wajib pajak dan tidak dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain.

Contoh : Pajak Penghasilan

2) Pajak tidak langsung

Yaitu pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain.

Contoh : Pajak Pertambahan Nilai

b. Menurut sifatnya

1) Pajak subyektif

Yaitu pajak yang berpangkal atau berdasarkan subyeknya, dalam arti memperhatikan keadaan diri pajak.

Contoh : Pajak Penghasilan.

2) Pajak obyektif

Yaitu pajak yang berpangkal pada obyeknya, tanpa memperhatikan keadaan diri wajib pajak.

Contoh : Pajak Pertambahan Nilai dan Penjualan atas Barang Mewah.

c. Menurut lembaga pemungutnya

1) Pajak pusat

Yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga Negara.

Contoh : Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan barang mewah, Pajak Bumi dan Bangunan, dan Bea Materai.

2) Pajak daerah

Yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah.

Pajak daerah terdiri dari :

- Pajak Propinsi
Contoh : Pajak Kendaraan Bermotor dan Kendaraan di Atas Air, Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor.
- Pajak Kabupaten/Kota
Contoh : Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Reklame, dan Pajak Penerangan Jalan.

4. Sistem Pemungutan Pajak

Pada dasarnya efisiensi dalam pemungutan pajak sangat diperlukan, oleh karena itu hendaknya diterapkan sistem pemungutan pajak yang sederhana dan mudah dimengerti oleh semua lapisan masyarakat sehingga masyarakat tidak terganggu dengan adanya sistem pemungutan pajak yang sulit. Sistem pemungutan pajak yang sederhana dan mudah dilaksanakan akan membantu meningkatkan kesadaran dalam masyarakat untuk membayar pajak dan memudahkan aparaturnya Negara untuk pelaksanaan pemungutan pajak itu sendiri.

Sistem pemungutan pajak menurut Mardiasmo (2003:7) terdiri dari 3 sistem, yaitu :

a. *Official Assessment System*

Adalah suatu sistem pemungutan yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak.

Ciri-cirinya :

- 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.

b. *Self assessment system*

Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada Wajib Pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang.

Ciri-cirinya :

- 1) Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada Wajib Pajak sendiri..
- 2) Wajib Pajak Aktif, mulai dari menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri pajak terutang.
- 3) Fiskus tidak ikut campur dan hanya mengawasi.

c. *With Holding system*

Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiskus dan bukan Wajib Pajak) untuk menentukan besarnya pajak terutang oleh Wajib pajak.

Ciri-cirinya :

Wewenang menentukan besarnya pajak yang terutang ada pada pihak ketiga, pihak selain fiskus dan Wajib Pajak.

5. Hambatan Pemungutan Pajak

Hambatan dalam pemungutan pajak menurut Brotodiharjo dalam Munawir (2000:9) berupa perlawanan terhadap proses pemungutan pajak.

Perlawanan-perlawanannya adalah :

a. Perlawanan pasif

Hambatan yang mempersukar pemungutan pajak yang erat hubungannya dengan struktur ekonomi, perkembangan intelektual, moral penduduk, serta system pemungutan pajak itu sendiri. Dalam perlawanan pasif, tidak ada usaha secara nyata dari masyarakat untuk menghambat pemungutan pajak, namun karena kondisi masyarakat yang kurang sadar untuk membayar pajak atau seluk beluk tentang pajak maka mereka tidak membayar pajak. Dalam masyarakat yang bersifat agraris, perkembangan intelektualnya rendah, atau moral penduduk tersebut jelek, maka mereka tidak tahu atau tidak menyadari arti pentingnya pajak bagi negara maupun bagi dirinya sendiri.

b. Perlawanan aktif

Semua usaha dan perbuatan yang secara langsung ditujukan terhadap fiskus dan bertujuan untuk menghindari pajak. Dalam perlawanan aktif, nyata-nyata ada usaha dari wajib pajak untuk tidak membayar pajak. Usaha-usaha tersebut dapat berupa penghindaran diri dari pajak, pengelakan atau penyelundupan pajak, maupun usaha melalaikan pajak

Perlawanan pajak secara aktif, khususnya yang berupa penyelundupan atau melalaikan pajak, adalah tidak legal atau merupakan pelanggaran terhadap undang-undang. Oleh karena itu, perlu tindakan yang tegas atau adanya sanksi yang berat terhadap para pelakunya karena hal tersebut akan dapat mempengaruhi atau mempunyai akibat pada bidang keuangan, ekonomi dan bahkan pada bidang sosial dan budaya. Suatu hal yang sangat penting dalam menghilangkan hambatan-hambatan dalam pemungutan pajak ialah diusahakan adanya aparat yang tangguh dan bersih serta diterapkannya system pemungutan pajak yang baik, sederhana, dan mudah dilaksanakan.

6. Tarif Pajak

Menurut Rimsky K. Judisseno (2001:30), tarif pajak dibedakan menjadi 4 macam, yaitu :

a. Tarif tetap

Adalah tarif yang besarnya tetap terhadap berbagai nilai yang dikenakan pajak. Misalnya bentuk tarif yang ditetapkan dalam untuk bea materai.

- b. Tarif Proporsional
Tarif proporsional disebut juga tarif sebanding yang artinya dikenakan dengan prosentase tetap terhadap nilai dari obyek pajak. Sehingga jumlah pajak yang dibayarkan dengan menggunakan tarif ini jumlah nominalnya akan berubah tidak seperti dalam tarif tetap, jumlah nominal pajak yang harus dibayar adalah tetap, tidak berubah.
- c. Tarif Progresif
Adalah bentuk tarif yang prosentase pengenaanya akan semakin meningkat sejalan dengan peningkatan penerimaan orang pribadi atau badan.
- d. Tarif Degresif
Adalah bentuk tarif yang prosentase pengenaanya akan semakin menurun sejalan dengan peningkatan penambahan penghasilan.

C. Pajak Bumi dan Bangunan

1. Sejarah Pajak Bumi dan Bangunan

Dalam sejarahnya Pajak Bumi dan Bangunan telah ada sejak jaman penjajahan, pada saat itu telah terjadi pemungutan pajak atas tanah yang dimiliki rakyat Indonesia, salah satunya adalah *Landrente*. *Landrente* bahkan juga masih diberlakukan pada saat bangsa Indonesia menyatakan kemerdekaanya, hanya namanya yang diganti menjadi Pajak Bumi. Kemudian Pajak Bumi diubah menjadi Pajak Hasil Bumi.

Dasar hukum atau peraturan yang mencakup dari Pajak Bumi dan Bangunan itu sendiri telah diubah dari waktu ke waktu. Berikut ini merupakan sejarah perkembangan peraturan yang mengatur tentang Pajak Bumi dan Bangunan :

- a. Ordonansi Rumah Tangga 1908
- b. Ordonansi Verponding Indonesia 1923
- c. Ordonansi Verponding 1928
- d. Ordonansi Pajak Kekayaan 1932
- e. Ordonansi Pajak Jalan 1942
- f. Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang nomor 11 tahun 1959 tentang Pajak Hasil Bumi
- g. Undang-Undang No.12 Tahun 1985
- h. Undang-Undang No.12 Tahun 1994

Perubahan-perubahan yang telah dilakukan tersebut pada dasarnya untuk menyempurnakan peraturan yang telah ada menjadi lebih baik dan memudahkan rakyat untuk mengerti pentingnya Pajak Bumi dan Bangunan bagi kelangsungan pembangunan di Indonesia

2. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan

Pajak Bumi dan bangunan adalah pajak yang dikenakan atas kepemilikan permukaan bumi dan bangunan yang berdiri di atasnya. Mardiasmo (2003:269) menjelaskan pengertian tentang bumi dan bangunan, yaitu:

1. Bumi
Adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya. Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman (termasuk rawa-rawa, tambak, perairan) serta laut wilayah Republik Indonesia.
2. Bangunan
Adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan.
Termasuk dalam pengertian bangunan adalah :
 - a. Jalan lingkungan dalam satu kesatuan dengan kompleks bangunan
 - b. Jalan tol
 - c. Kolam renang
 - d. Pagar mewah
 - e. Tempat olah raga
 - f. Galangan kapal, dermaga
 - g. Taman mewah
 - h. Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak
 - i. Fasilitas lain yang memberikan manfaat.

Menurut Soemitro dan Muttaqin (2001:1) Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak baru yang mulai berlaku pada 1 Januari 1986 berdasarkan Undang-Undang No.12 Tahun 1985, kemudian Undang-Undang ini diubah dengan Undang-Undang No.12 Tahun 1994, yang mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 1995.

3. Sifat Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut Soemito dan Muttaqin (2001:5) Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang bersifat sebagai pajak kebendaan dengan mengambil setiap obyek pajak harta tak gerak, dimana yang dipentingkan adalah obyeknya sedangkan keadaan atau status orang atau badan tidak penting dan tidak mempengaruhi besarnya pajak. Oleh karena itu pajak ini juga

disebut sebagai pajak obyektif. Walaupun pajak ini bersifat obyektif tetapi dipungut dengan menggunakan Surat Ketetapan Pajak (SKP) yang pada prinsipnya setiap tahun dikeluarkan.

Setiap tahun wajib pajak diwajibkan memasukkan Surat Pemberitahuan yang untuk PBB disebut Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP), dan berdasarkan data yang diberikan Wajib Pajak dalam Surat Pemberituannya oleh Kantor Inspeksi Pajak dikeluarkan Surat Ketetapan Pajak atau disebut juga dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT). Jadi PBB ini karena dikenakan setiap tahun dan dikeluarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang merupakan pajak langsung yang pajaknya harus dipikul oleh Wajib Pajak yang namanya harus tercantum pada Surat Ketetapan Pajak dan tidak dapat dilimpahkan kepada orang lain.

4. Obyek Pajak Bumi dan Bangunan

Berdasarkan Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan Pasal 2 Ayat 1 yang menjadi Obyek Pajak Bumi dan Bangunan adalah Bumi yaitu permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya. Sedangkan Bangunan ialah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan untuk tempat tinggal, tempat usaha dan tempat yang diusahakan.

Selanjutnya penjelasan Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan Pasal 2 ayat 2 tentang Klasifikasi Bumi dan Bangunan adalah pengelompokan bumi dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman serta untuk memudahkan penghitungan pajak terutang.

Dalam menentukan klasifikasi bumi/tanah diperhatikan faktor-faktor sebagai berikut :

- a. Letak.
- b. Peruntukan.
- c. Pemanfaatan.
- d. Kondisi lingkungan dan lain-lain

Dalam menentukan klasifikasi bangunan diperhatikan faktor-faktor sebagai berikut :

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

Adapun obyek pajak yang tidak dikenai Pajak Bumi dan Bangunan menurut Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan Pasal 3 ialah :

- a. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum dibidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan.
- b. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu.
- c. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah Negara yang belum dibebani suatu hak.
- d. Digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan perlakuan timbal balik.
- e. Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh menteri keuangan.

Menurut Munawir (2000:257) “Obyek Pajak yang digunakan oleh Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan, penentuan pengenaan pajaknya diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah.”

Dari penjelasan di atas dapat ditangkap bahwa bumi dan bangunan yang digunakan pemerintah pusat maupun daerah pada dasarnya juga dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan, namun tata cara perhitungan maupun pemungutannya diatur tersendiri dengan Peraturan Pemerintah. Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan yang digunakan untuk menyelenggarakan pemerintahan dimaksudkan agar pemerintah juga ikut membiayai fasilitas yang selama ini digunakan oleh pemerintah itu sendiri.

5. Subyek Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan Pasal 4 dijelaskan bahwa yang menjadi subyek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.

Namun demikian jika dalam hal atas suatu Obyek Pajak belum jelas diketahui Wajib Pajaknya, Direktur Jenderal Pajak dapat menetapkan Wajib Pajak tersebut. Penunjukan Wajib Pajak oleh Direktur Jendral Pajak bukan merupakan pemilikan hak atas bumi dan/atau bangunan.

Orang atau badan yang menerima penetapan sebagai subyek pajak dari direktur jendral pajak dapat memberikan keterangan-keterangan secara tertulis bahwa ia bukan merupakan Wajib Pajak yang dimaksud. Bila keterangan yang diajukan disetujui, maka direktur jendral Pajak membatalkan penetapan sebagai Wajib Pajak dalam jangka waktu satu bulan sejak diterimanya surat penetapan tersebut. Apabila dalam jangka waktu satu bulan tersebut Direktur Jendral Pajak tidak memberikan keputusan, maka keterangan yang diajukan dianggap disetujui. Namun sebaliknya, jika ketentuan yang diajukan tidak disetujui maka Direktur jenderal Pajak mengeluarkan surat keputusan penolakan dengan disertai alasan-alasannya.

6. Tarif Pajak Bumi dan Bangunan.

Menurut Mardiasmo (2003:275) Tarif Pajak Bumi dan Bangunan yang dikenakan atas Obyek Pajak adalah sebesar 0,5% (lima per sepuluh persen). Tarif ini besarnya sama dengan besarnya tarif Pajak Kekayaan yang digantikan oleh Pajak Bumi dan Bangunan. Tarif Pajak Bumi dan Bangunan yang besarnya 0,5% merupakan tarif pajak yang proporsional dengan persentase tetap, namun besarnya pajak akan berbeda, bergantung pada besar kecilnya Nilai Jual Kena Pajak

7. Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan.

a. Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan

Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah berdasar pada Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP). NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terjadi transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.

Penentuan besarnya NJOP ditetapkan oleh Menteri Keuangan setiap tiga tahun sekali. Namun demikian untuk daerah tertentu yang karena perkembangan pembangunan menyebabkan kenaikan NJOP cukup besar, maka penetapan NJOP-nya dilakukan setahun sekali.

Selain itu berdasarkan Undang-Undang No.12 Tahun 1994 dijelaskan bahwa besarnya NJOP Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) adalah sebesar Rp. 8.000.000,- untuk setiap Wajib Pajak. Jika seorang Wajib Pajak mempunyai NJOP dibawah NJOPTKP maka Wajib Pajak tersebut tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan. Namun apabila seorang Wajib Pajak mempunyai beberapa Obyek Pajak, yang diberikan NJOPTKP hanya salah satu yang mempunyai nilai terbesar, sedangkan Obyek Pajak yang lainnya tetap dikenakan secara penuh tanpa dikurangi NJOPTKP.

Contoh perhitungannya adalah :

Misal seorang Wajib Pajak mempunyai Obyek Pajak berupa bumi dan bangunan di desa X dan Y dengan nilai sebagai berikut :

• **Desa X :**

- NJOP bumi.....	Rp. 20.000.000,-
- NJOP bangunan.....	Rp. 10.000.000,-

NJOP untuk perhitungan pajak :

- NJOP bumi.....	Rp. 20.000.000,-
- NJOP bangunan.....	Rp. 10.000.000,-[+]
- NJOP sebagai dasar pengenaan pajak.....	Rp. 30.000.000,-
- NJOPTKP.....	Rp. 8.000.000,-[-]
- NJOP perhitungan pajak.....	Rp. 22.000.000,-

• **Desa Y :**

-NJOP bumi.....	Rp. 15.000.000,-
-NJOP bangunan.....	Rp. 8.000.000,-

NJOP untuk penghitungan pajak :

-NJOP bumi.....	Rp. 15.000.000,-
-NJOP bangunan.....	<u>Rp. 8.000.000,-</u> [+]
-NJOP sebagai dasar pengenaan pajak.....	Rp. 23.000.000,-

-NJOPTKP.....	Rp. 0,- [-]
-NJOP penghitungan pajak.....	Rp. 23.000.000,-

Untuk Obyek Pajak di desa Y tidak diberikan NJOPTKP sebesar Rp. 8.000.000,- karena NJOPTKP telah dikenakan pada Obyek Pajak desa X yang NJOP-nya lebih tinggi.

b. Dasar Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan.

Dasar perhitungan pajak bumi dan bangunan adalah berdasar pada Nilai Jual Kena Pajak (NJKP). NJKP adalah nilai jual yang dipergunakan sebagai dasar penghitungan pajak, yaitu suatu presentase tertentu dari nilai jual sebenarnya. NJKP ini ditetapkan serendah-rendahnya 20% (dua puluh persen) dan setinggi-tingginya 100% (seratus persen) dari nilai jual obyek pajak. Besarnya NJKP ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah dengan memperhatikan kondisi ekonomi nasional. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.46 Tahun 2000 dijelaskan tentang penentuan besarnya prosentase terhadap NJKP, yaitu :

- 1) Obyek Pajak perkebunan sebesar 40% (empat puluh perseratus) dari NJOP
- 2) Obyek Pajak kehutanan sebesar 40% (empat puluh perseratus) dari NJOP
- 3) Obyek Pajak pertambangan sebesar 20% (dua puluh perseratus) dari NJOP.
- 4) Obyek Pajak lainnya :
 - Sebesar 40% (empat puluh perseratus) dari NJOP jika NJOP-nya Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) atau lebih.
 - Sebesar 20% (dua puluh perseratus) dari NJOP jika NJOP-nya kurang dari Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

c. Cara Menghitung Pajak Bumi dan Bangunan.

Formula untuk menghitung besarnya Pajak Bumi dan Bangunan menurut Pasal 7 UU No.12 Tahun 1985 Jo UU No.12 tahun 1994

adalah dengan mengalikan tarif pajak dengan Nilai Jual Kena Pajak (NJKP).

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

Contoh :

Misal Wajib Pajak X mempunyai obyek berupa :

- Tanah seluas 600 m² dengan nilai jual Rp. 300.000,- per m²
- Bangunan seluas 300 m² dengan nilai jual Rp. 350.000,- per m²
- Kolam renang seluas 200 m² dengan nilai jual Rp. 125.000,- per m²
- Taman mewah seluas 100 m² dengan nilai jual Rp. 75.000,-

Perhitungan PBB untuk Obyek Pajak dari Wajib Pajak X adalah :

Nilai jual tanah	600xRp. 300.000,-	= Rp. 180.000.000,-
Nilai jual bangunan	300xRp. 350.000,-	= Rp. 105.000.000,-
Kolam renang	200xRp. 125.000,-	= Rp. 25.000.000,-
Taman mewah	100xRp. 100.000,-	= <u>Rp. 10.000.000,-</u> +
Total nilai jual		= Rp. 320.000.000,-
Total nilai jual		= Rp. 320.000.000,-
Batas NJOPTKP		= <u>Rp. 8.000.000,-</u> -
Nilai Jual Kena Pajak		= Rp. 312.000.000,-

Perhitungan pajaknya adalah sebagai berikut :

$$\text{PBB} = 0,5\% \times 20\% \times \text{Rp. 312.000.000,-} = \text{Rp. 312.000,-}$$

Contoh di atas merupakan pengenaan pajak atas rumah mewah yang banyak dimiliki oleh orang kaya. Jika mengenai pabrik yang terdiri dari gedung pabrik, rumah pegawai, kolam renang, lapangan tennis, jalan dalam kompleks pabrik, pagar dan lain sebagainya, sesuai dengan contoh tersebut di atas perhitungan pajaknya harus diperinci. Hal ini sering sampai pada suatu jumlah yang sangat besar, sehingga pada akhirnya PBB akan dirasa sangat berat oleh badan yang bersangkutan. Lebih-lebih kalau diingat bahwa badan-badan bukan merupakan subyek Pajak Kekayaan, sehingga di masa lampau tidak dikenakan Pajak Kekayaan dan Ipeda yang dibayar oleh pabrik-pabrik juga tidak seberapa.

Besarnya pajak ini dihitung oleh Direktorat Jenderal Pajak berdasarkan data yang diberikan oleh Wajib Pajak dalam Surat

Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP). Jika data yang diberikan oleh wajib pajak tidak benar atau tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya maka yang menjadi masalah sekarang apakah mesin pabrik yang ditanam secara erat dan melekat pada tanah juga dianggap merupakan bagian dari tanah, sehingga nilai jualnya harus juga dimasukkan dalam nilai tanah atau nilai bangunan. Jika kita mendasarkan pendapat kita pada definisi bangunan sebagaimana diberikan dalam Pasal 1 ayat (2) maka kita harus berkesimpulan bahwa mesin-mesin itu termasuk harta tidak bergerak, kecuali jika undang-undang mengecualikan hal itu.

Masalah lainnya lagi yang mungkin timbul ialah pada rumah bertingkat atau rumah susun, yang dapat dimiliki terlepas dari tanahnya, bagaimana taman, jalan-jalan, lapangan olah raga, kolam renang, yang dipergunakan secara bersama oleh penghuni rumah bertingkat/susun itu. Dalam hal ini demikian Direktorat Jenderal Pajak wajib memberikan pendirian yang tegas berdasarkan undang-undang yang berlaku.

D. Tahun Pajak, Saat, dan Tempat Menentukan Pajak Terutang.

Menurut Soemitro dan Muttaqin (2001:29) dijelaskan bahwa : Tahun pajak untuk Pajak Bumi dan Bangunan adalah sama dengan tahun takwin/tahun kalender masehi yaitu mulai dari 1 Januari sampai dengan 31 Desember.

1. Saat yang menentukan pajak terutang adalah keadaan pada tanggal 1 januari tahun pajak yang bersangkutan. Jadi keadaan obyek pada tanggal 1 januari tahun pajak yang bersangkutanlah yang menentukan, apakah wajib pajak dikenakan pajak atau tidak.
2. Tempat yang menentukan pajak terutang adalah berdasarkan letak dimana obyek pajak itu berada. Tempat terutangnya pajak adalah sebagai berikut :
 - Untuk daerah Jakarta, Pajak Bumi dan Bangunan terutang di Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
 - Untuk daerah lainnya, di wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II atau di Kotamadya Daerah Tingkat II, tempat letak obyek kena pajak.

E. Pendaftaran, Surat Pemberitahuan Obyek Pajak, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Surat Ketetapan Pajak.

1. Pendaftaran Obyek Pajak

Dalam rangka pendataan obyek pajak, maka subyek yang memiliki, atau mempunyai hak atas obyek, menguasai atau memperoleh manfaat dari obyek tersebut wajib mendaftarkan obyek pajak, dengan mengisi Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) dan mengirim ke Kantor Inspeksi tempat letak obyek kena pajak selambat-lambatnya 30 hari setelah SPOP diterima.

2. Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP)

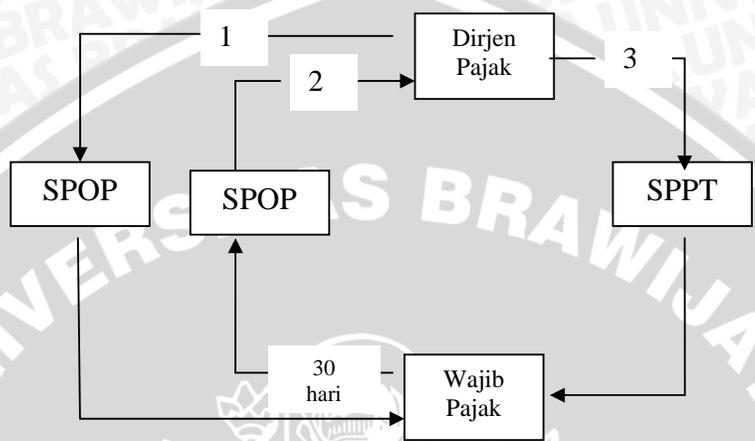
SPOP adalah surat yang digunakan oleh wajib pajak untuk melaporkan data obyek pajak menurut ketentuan Undang-Undang dan peraturan yang berlaku. SPOP harus diisi dengan SPOP ini harus diisi dengan jelas, benar, dan lengkap sehingga tidak menimbulkan salah penafsiran yang dapat merugikan Negara maupun wajib pajak sendiri.

Menurut Mardiasmo (2003:280) SPOP hanya diberikan dalam hal :

- a. Obyek pajak belum terdaftar/data belum lengkap.
- b. Obyek pajak sudah terdaftar tetapi data belum lengkap.
- c. NJOP berubah/ keadaan ekonomi.
- d. Obyek pajak di mutasikan/ laporan ini berkaitan langsung dengan instansi yang berkaitan.

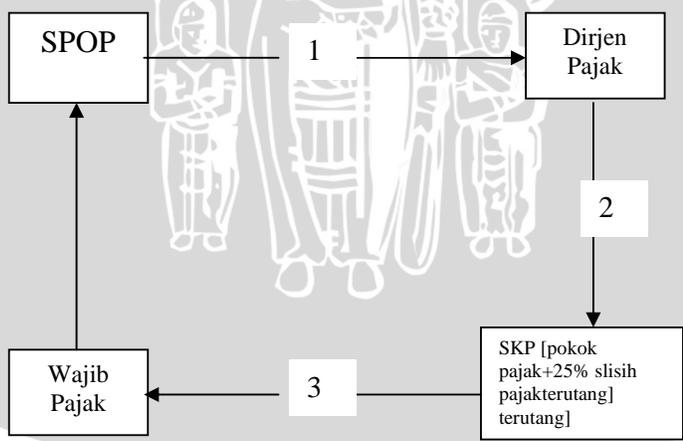
Berikut ini beberapa bagan yang menggambarkan SPOP kembali, SPOP kembali tetapi tidak benar, dan SPOP tidak kembali.

Gambar 1
SPOP Kembali



Sumber : KPPBB Tulungagung

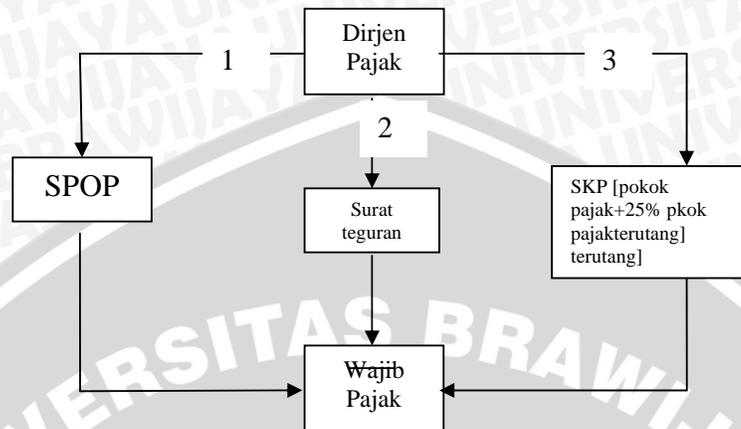
Gambar 2
SPOP Kembali Tetapi Tidak Benar



Sumber : KPPBB Tulungagung



Gambar 3
SPOP Tidak Kembali



Sumber : KPPBB Tulungagung

3. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT)

Menurut Soemitro dan Muttaqin (2001:33) Surat Pemberitahuan Pajak Terutang merupakan surat ketetapan yang konstruktif, yang menimbulkan hak dan kewajiban, yang ditetapkan oleh Direktorat Jenderal Pajak, berdasarkan data yang didapat dalam SPOP yang dimasukkan oleh wajib pajak.

Adanya SPPT ini merupakan tindak lanjut dari SPOP yang telah diserahkan oleh wajib pajak atas obyek pajak yang dikenai pajak. Dengan dikeluarkannya SPPT ini wajib pajak mempunyai jangka waktu pembayaran pajak selama 6 bulan dan harus dilunasi selama jangka waktu tersebut.

4. Surat Ketetapan Pajak (SKP)

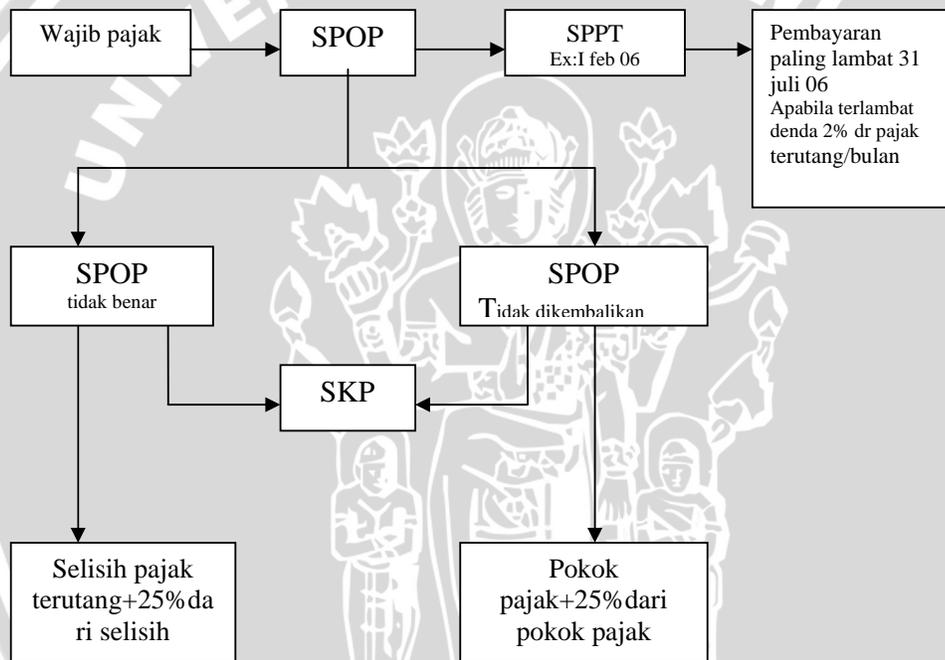
Di samping SPOP dan SPPT terdapat SKP yaitu Surat Ketetapan Pajak yang dapat dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Pajak. Dalam Pasal 10 ayat 2 UU No.12 tahun 1994 dijelaskan tentang alasan dikeluarkannya SKP ini adalah sebagai berikut :

- Apabila SPOP tidak dikembalikan atau setelah ditegur secara tertulis SPOP tidak dikembalikan dalam jangka waktu yang telah ditentukan dalam surat teguran. Sanksi administrative untuk pelanggaran ini dengan menambahkan denda sebesar 25% dari pajak yang terutang.

- b. Apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain yang diperleh Direktorat Jenderal Pajak, ternyata bahwa jumlah pajak yang terutang lebih besar daripada jumlah pajak yang ditetapkan dalam SPPT, berdasarkan data yang diperoleh dari SPOP. Sanksi administratifnya yaitu sebesar 25% dari selisih pajak terhutang.

Gambar 4 berikut akan menjelaskan bagaimana gambaran SPOP, SPPT, SKP dikeluarkan :

Gambar 4
Prosedur Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan



Sumber : KPPBB Tulungagung

F. Tata Cara Pembayaran dan Penagihan

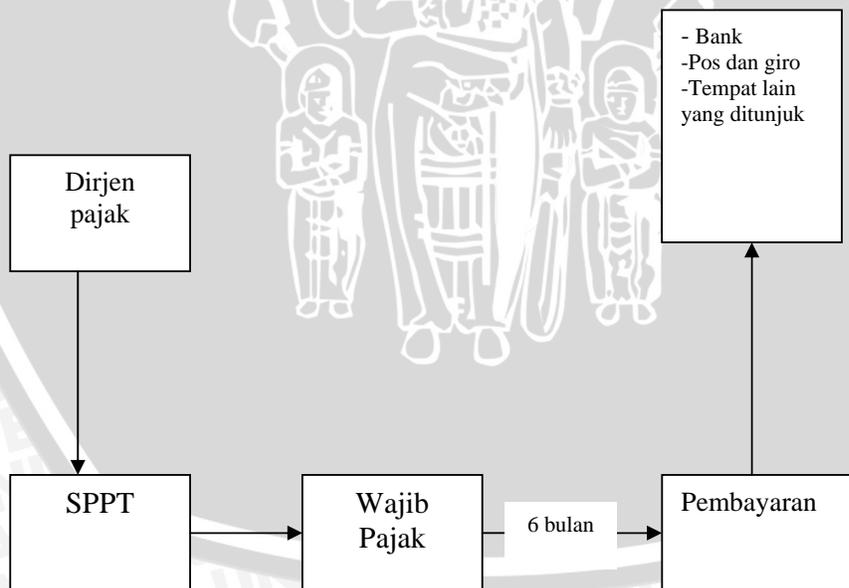
Menurut Soemitro dan Muttaqin (2001:35) bahwa Pajak Bumi dan Bangunan di Indonesia masih belum diberlakukan sistem *self assessment* dan pajak harus dibayar setelah ada Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) atau Surat ketetapan Pajak (SKP). Pajak yang terutang berdasarkan SPPT harus dilunasi selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak diterimanya SPPT. Pajak yang terutang berdasarkan SKP harus dilunasi selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sejak

tanggal diterima SKP. Selanjutnya jika pajak terutang tidak dilunasi atau kurang maka akan dikenakan denda administrasi sebesar 2% perbulan dan ditagih melalui Surat Tagihan Pajak (STP), dan STP ini harus dibayar dalam jangka waktu 1 (satu) bulan. Jika masih juga tidak dibayar maka pajak beserta denda dapat ditagih dengan surat paksa. Jadi dapat ditarik kesimpulan bahwa SPPT, SKP, STP merupakan dasar penagihan pajak.

Pajak Bumi dan Bangunan yang terutang dapat di bayar di Bank, Kantor Pos dan Giro dan tempat-tempat yang ditunjuk oleh menteri keuangan. Tempat-tempat tersebut merupakan tempat yang mudah dijangkau sehingga akan memudahkan wajib pajak dalam proses pembayaran pajak. Dalam hal Pajak Bumi dan Bangunan di bayar melalui petugas pemungut yang ditunjuk untuk itu, maka setiap hari petugas pemungut wajib menyetorkan hasil pungutan PBB ke Kantor Pos dan Giro setempat atau ke cabang Bank Pemerintah setempat.

Gambar 5 berikut menjelaskan bagaimana prosedur pembayaran dan penagihan PBB secara umum :

Gambar 5
Tata Cara Pembayaran dan Penagihan PBB



Sumber : KPPBB Tulungagung

G. Pembagian Hasil Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan

Pajak Bumi dan Bangunan adalah Pajak Pusat namun hasil penerimaan pajak ini dibagi antara pemerintah pusat dan daerah. Hal ini tidak mengherankan sebab Pajak Bumi dan Bangunan secara historis merupakan kelanjutan dari *Land Rente*, *Land rent*, Pajak Hasil Bumi dan Iuran Pembangunan Daerah yang sejak dulu hasilnya sebagian besar diserahkan kembali ke pemerintah daerah.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 47 Tahun 1985 dijelaskan tentang pembagian hasil Pajak Bumi dan Bangunan adalah sebagai berikut :

1. 10% (sepuluh persen) dari hasil penerimaan pajak merupakan bagian untuk pemerintah pusat dan harus disetor sepenuhnya ke kas Negara. Bagian dari Pemerintah Pusat selanjutnya diserahkan kembali kepada pemerintah daerah Kabupaten/Kota dengan alokasi :
 - a. 65% dibagikan secara merata ke Kabupaten dan Kota
 - b. 35% dibagikan kepada Kabupaten/Kota yang realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dari sector pedesaan dan perkotaan telah melampaui rencana yang telah ditetapkan
2. 90% (sembilan puluh persen) penerimaan pajak merupakan bagian penerimaan untuk pemerintah daerah, yang harus dikurangi terlebih dahulu dengan biaya pemungutan sebesar 10%. Selanjutnya sisanya dibagi antara pemerintah daerah tingkat I dan pemerintah daerah tingkat II dengan perimbangan sebagai berikut :
 - a. Pemerintah Daerah Tingkat I : 20%
 - b. Pemerintah Daerah Tingkat II : 80%

Berdasarkan ketentuan di atas perimbangan secara detailnya adalah :

Penerimaan PBB = 100%

Dibagikan kepada :

- a. Pemerintah Pusat = 10%
- b. Biaya Pungut = $10\% \times 90\%$ = 9%
- c. Pemda Tk.I = $20\% \times 81\%$ = 16,2%
- d. Pemda Tk.II = $80\% \times 81\%$ = 64,8%

3. Hasil Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dijelaskan pada poin 1 dan 2 merupakan pendapatan daerah dan setiap tahun dicantumkan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.

H. Ketentuan Pidana

Dalam pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan, ketentuan pidana diatur dalam Pasal 24 dan 25 UU No.12 Tahun 1985 seperti diuraikan di bawah ini :

1. Menurut Pasal 24 disebutkan bahwa barang siapa dengan kealpaannya tidak mengembalikan atau menyampaikan tetapi tidak lengkap Surat Pemberitahuan Obyek Pajak kepada Direktorat Jenderal Pajak sehingga menimbulkan kerugian terhadap Negara, dipidana kurungan selama-lamanya 6 (enam) bulan atau denda setinggi-tingginya sebesar 2 (dua) kali pajak terutang.
2. Menurut Pasal 25 disebutkan bahwa barang siapa dengan sengaja :
 - a. Tidak mengembalikan/menyampaikan Surat Pemberitahuan Obyek Pajak kepada Direktorat Jenderal Pajak
 - b. Menyampaikan Surat Pemberitahuan Obyek Pajak, tetapi, tetapi isinya tidak benar atau tidak lengkap dan/atau melampirkan keterangan yang tidak benar
 - c. Memeperlihatkan surat palsu atau dipalukan atau dokumen lain yang palsu atau dipalsukan seolah-olah benar.
 - d. Tidak memperlihatkan atau tidak meminjamkan surat atau dokumen lainnya.
 - e. Tidak menunjukkan data atau tidak menyampaikan keterangan yang diperlukan.

Sehingga dari perbuatan di atas menimbulkan kerugian kepada Negara, dipidana dengan pidana penjara selama-lamanya 2 (dua) tahun atau denda setinggi-tingginya sebesar 5 (lima) kali pajak yang terutang

I. Pendapatan Daerah

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah salah satu sumber pendapatan Daerah, tetapi bukan termasuk sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD). Dengan lahirnya kebijakan Otonomi Daerah dengan desentralisasi otoritas dan desentralisasi fiskal yang diatur dengan UU 22/1999 tentang Pemerintahan Daerah dan UU 25/1999 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah, dijelaskan bahwa sumber pendapatan Daerah terdiri dari :

1. Pendapatan asli daerah :
 - a. Hasil pajak Daerah.
 - b. Hasil retribusi Daerah .
 - c. Hasil perusahaan milik Daerah, dan hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan.
 - d. Lain-lain pendapatan asli Daerah yang sah.
2. Dana Perimbangan, yaitu: Bagian Daerah dari penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan penerimaan dari sumber daya alam.
3. Dana Alokasi Umum (DAU).
4. Dana Alokasi Khusus (DAK).
5. Pinjaman Daerah.
6. Lain-lain pendapatan daerah yang sah.

Dari keterangan di atas dapat kita ketahui bahwa pendapatan daerah mencakup pendapatan asli daerah, dana alokasi, dana perimbangan, dll. Dengan demikian dapat kita tarik kesimpulan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan bukan merupakan pendapatan asli daerah, sehingga dari sini kita juga dapat meluruskan penafsiran yang salah dari sebagian masyarakat yang masih menganggap Pajak Bumi dan Bangunan itu termasuk Pendapatan Asli Daerah.

J. Latihan dan Pengembangan SDM

Pertumbuhan organisasi terkait erat dengan pertumbuhan sumber daya manusianya. Bilamana karyawan gagal berkembang, stagnasi organisasi kemungkinan besar akan terjadi. Program pelatihan dan pengembangan (*training and development*) merupakan serangkaian aktivitas yang dirancang untuk meningkatkan pengetahuan, kemampuan, sikap, dan kinerja individu, kelompok, atau seluruh organisasi.

Latihan dan pengembangan sumberdaya manusia disini terkait dengan upaya pengoptimalkan penerimaan PBB. Menurut T. Hani Handoko (1992:104), latihan dan pengembangan memiliki definisi yang berbeda. Latihan atau *training* dimaksudkan unuk memperbaiki penguasaan berbagai keterampilan dan teknik kerja tertentu, terinci dan rutin. Latihan menyiapkan para karyawan dalam hal ini aparat pajak untuk melakukan pekerjaan-pekerjaan sekarang. Pengembangan atau

development mempunyai ruang lingkup lebih luas dalam upaya untuk memperbaiki dan meningkatkan pengetahuan, kemampuan, sikap dan sifat-sifat kepribadian. Pengembangan SDM ini cenderung dipersiapkan untuk menghadapi tugas-tugas dan tanggung jawab di masa yang akan datang.

Pada dasarnya kegiatan pelatihan dan pengembangan dilakukan untuk meningkatkan kualitas para karyawan atau pekerja. Menurut Henry Simamora (2004:276) tujuan-tujuan pelatihan pada intinya dapat dikelompokkan kedalam tujuh bidang, yaitu :

- 1) Memperbaiki kinerja
- 2) Memutakhirkan keahlian para karyawan sejalan dengan kemajuan teknologi.
- 3) Mengurangi waktu pembelajaran karyawan baru agar kompeten dalam pekerjaan.
- 4) Membantu memecahkan masalah operasional.
- 5) Mempersiapkan karyawan untuk promosi.
- 6) Mengorientasikan karyawan terhadap organisasi.
- 7) Memenuhi kebutuhan pertumbuhan pribadi para karyawan.

Jenis dari pelatihan-pelatihan yang dapat diselenggarakan di dalam organisasi adalah pelatihan keahlian atau *skill training*, pelatihan ulang atau *retraining*, pelatihan lintas fungsional atau *cross functional training*, pelatihan tim, dan pelatihan kreativitas atau *creativity training*.

Sedangkan tujuan dari kegiatan pengembangan karyawan adalah :

- 1) Mengukuhkan dan menunjang kinerja.
- 2) Meningkatkan kinerja karyawan.
- 3) Menentukan tujuan progresi karier.
- 4) Menentukan kebutuhan pelatihan.

Implementasi program pelatihan dan pengembangan berfungsi sebagai proses transformasi. Para karyawan yang tidak terlatih diubah menjadi karyawan-karyawan yang terampil dan profesional, sehingga dapat diberikan tanggung jawab yang lebih besar. Untuk menilai keberhasilan program-program tersebut, manajemen harus mengevaluasi kegiatan pelatihan dan pengembangan secara sistematis.

Pelaksanaan pelatihan dan pengembangan SDM ini selain untuk meningkatkan kinerja karyawan juga dapat meningkatkan pemahaman karyawan dalam hal ini aparat pajak terhadap pentingnya PBB itu sendiri sehingga dapat juga menghindarkan para karyawan untuk berbuat pelanggaran atau melakukan penyelewengan yang akan membuat mereka mendapatkan hukuman atau *punishment*. Menurut Henry Simamora (2004:298) hukuman diberlakukan bagi karyawan yang mempunyai perilaku buruk yang merugikan organisasi. Hukuman ini mungkin saja tidak menghilangkan perilaku buruk secara permanen, namun hukuman itu sendiri mempunyai kriteria berdasarkan pelanggaran mulai dari hukuman ringan untuk pelanggaran ringan, sampai dengan hukuman berat berupa pemecatan untuk pelanggaran yang sangat berat dan fatal.



BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini akan digunakan jenis penelitian deskriptif. Menurut Faisal (1998:18) penelitian deskriptif adalah suatu penelitian sebagai upaya eksplorasi dan klarifikasi mengenai adanya suatu fenomena atau kenyataan sosial (karenanya sering disebut penelitian eksploratif). Sedangkan menurut Arikunto (1999:243) penelitian deskriptif adalah jenis penelitian non hipotesis sehingga dalam langkah penelitiannya tidak menggunakan hipotesis. Penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan secara sistematis dan akurat mengenai fakta dan karakteristik dari populasi atau bidang tertentu. Dengan demikian, metode penelitian deskriptif merupakan metode penelitian yang menggambarkan secara sistematis dan akurat mengenai permasalahan yang ada selama ini berdasarkan data yang selama ini penyusunannya tidak menggunakan hipotesis.

Sedangkan pendekatan yang digunakan dalam penelitian adalah pendekatan kualitatif. Menurut Bogdan dan Taylor yang dikutip oleh Moleong (2002:3) mendefinisikan metode pendekatan kualitatif sebagai “Prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang atau perilaku yang dapat diamati”. Lebih lanjut Moleong (2002:5) menyebutkan bahwa penggunaan pendekatan kualitatif didasarkan pada beberapa pertimbangan sebagai berikut :

1. Menyesuaikan metode kualitatif lebih mudah apabila berhadapan dengan kenyataan ganda.
2. Metode ini menyajikan secara langsung hakikat hubungan peneliti dengan responden.
3. Metode ini lebih peka dan lebih dapat menyesuaikan diri dengan banyak penajaman pengaruh bersama terhadap pola-pola nilai yang dihadapi.

Jenis penelitian yang digunakan peneliti ini bertujuan untuk memperoleh pemahaman tentang upaya-upaya yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KP-PBB) Tulungagung dalam mengoptimalkan penerimaan PBB sebagai sumber pendapatan daerah serta mengumpulkan dan mendeskripsikan secara terperinci upaya-upaya tersebut dan menganalisa data deskriptif yang tidak hanya melibatkan semata-mata individu, tetapi juga suatu kelompok, lembaga dan pranata sosial yang dalam penelitian ini berlokasi di KP-PBB Tulungagung.

B. Fokus Penelitian

Penetapan fokus penelitian merupakan substansi awal dalam mengolah data yang akan dikumpulkan dan dari pengumpulan data tersebut akan dikembangkan sesuai dengan keadaan di lokasi tempat penelitian. Dengan fokus penelitian ini akan mencegah terjadinya pembiasan dalam mempersepsikan dan membahas masalah yang sedang diteliti.

Menurut Moleong (2004:94) tujuan fokus penelitian adalah agar seorang peneliti mampu untuk membuat keputusan yang tepat tentang data mana yang akan dikumpulkan dan mana yang tidak perlu dijamah ataupun yang harus dibuang. Fokus penelitian mengacu pada hal yang dijadikan dasar penelitian sehingga memudahkan dalam menentukan data mana yang diperlukan untuk suatu penelitian sehingga dengan demikian obyek penelitiannya tidak terlalu luas.

Sehubungan dengan penelitian yang akan dilaksanakan, maka yang menjadi fokus penelitian adalah :

1. Upaya-upaya yang telah dilakukan KPPBB Tulungagung untuk mengoptimalkan penerimaan PBB guna merealisasikan target dari pusat.
 - a. Pengembangan Sumber Daya Manusia dalam hal ini aparat pajak di KP-PBB Kab. Tulungagung.
 - b. Peng-*update*-an terhadap obyek pajak secara rutin dan berkala
 - c. Pengadaan penyuluhan kepada masyarakat
 - d. Pembentukan tim intensifikasi yang bekerja sama dengan Pemda.
2. Hambatan dalam upaya mengoptimalkan penerimaan PBB :
 - a. Masih banyaknya tunggakan pajak yang belum di lunasi.
 - b. Kurang disiplinnya petugas pajak di lapangan.
 - c. Sulitnya menyampaikan secara langsung SPPT kepada masyarakat
 - d. Masih adanya tunggakan-tunggakan pajak yang belum dilunasi.
 - e. Permasalahan lain yang bisa menghambat upaya peningkatan penerimaan PBB.
3. Langkah-langkah pemecahan masalah untuk mengatasi hambatan-hambatan.

C. Lokasi dan Situs Penelitian

Lokasi penelitian adalah tempat dimana peneliti memperoleh informasi yang diperlukan. Situs penelitian adalah tempat yang menjadi obyek penelitian

guna mendapatkan data yang diperlukan sesuai dengan fenomena yang diteliti. Dengan menetapkan situs penelitian yang tepat maka peneliti akan mudah untuk mendapatkan dan memahami fenomena yang berkembang sesuai dengan obyek yang diteliti.

Dalam penelitian ini peneliti mengambil lokasi penelitian di Kantor Pelayanan PBB Jalan Kimangun Sarkoro Tulungagung, dengan situs penelitian di Kabupaten Tulungagung.

D. Sumber dan Jenis Data

Untuk memperoleh hasil penelitian yang baik tentunya harus ditunjang oleh data yang akurat sesuai dengan apa yang dikehendaki. Data tersebut harus digali dari sumber-sumber yang berkaitan atau terlibat dalam masalah yang akan diteliti. Menurut Arikunto (1997:107) yang dimaksud sumber data adalah subyek dimana data tersebut di peroleh.

Sedangkan jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Data Primer.

Yaitu data yang diperoleh peneliti langsung dari sumbernya tanpa adanya perantara. Dalam penelitian ini data primer diperoleh dari wawancara atau keterangan langsung dari aparat pajak di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kab. Tulungagung.

2. Data Sekunder

Yaitu data yang diperoleh bukan dari pengamatan langsung melainkan dari dokumen-dokumen, laporan-laporan dan peraturan-peraturan yang akan membantu peneliti dalam menganalisa permasalahan. Adapun data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kab. Tulungagung .

E. Teknik Pengumpulan Data.

Menurut Arikunto (2002:134) teknik pengumpulan data adalah cara-cara yang dapat digunakan oleh peneliti untuk mengumpulkan data, dimana data tersebut menunjuk pada suatu abstrak, tidak dapat diwujudkan dalam benda yang kasat mata tetapi dapat dipertontonkan penggunaannya. Pengumpulan data merupakan langkah penting karena data yang dikumpulkan harus benar-benar valid dan sesuai dengan permasalahan yang diteliti.

Dalam penelitian ini teknik pengumpulan data yang digunakan oleh peneliti adalah sebagai berikut :

1. Wawancara (interview)

Yaitu pengumpulan data atau informasi dengan cara melakukan Tanya jawab secara langsung terhadap nara sumber yang dianggap kompeten dalam bidangnya dan sesuai dengan permasalahan dalam penelitian ini.

Adapun yang menjadi responden dalam penelitian ini adalah :

- a. Kepala Sub-bagian Umum KP-PBB Tulungagung.
- b. Staf pada Seksi Pendataan dan Penilaian.
- c. Staf pada Seksi Penetapan beserta staf.
- d. Staf pada Seksi Penerimaan beserta.
- e. Staf pada Seksi Penagihan beserta.

2. Dokumentasi

Yaitu pengumpulan data dengan melakukan pencatatan, menganalisa, ataupun meringkas dokumen-dokumen atau surat-surat resmi yang berhubungan dengan fokus permasalahan dalam penelitian ini, baik dari hasil penelitian terdahulu maupun data-data yang berlaku sekarang.

F. Instrumen Penelitian

Instrumen penelitian adalah alat atau sarana yang digunakan untuk mengumpulkan data-data penelitian. Adapun instrumen penelitian yang digunakan adalah :

1. Pedoman wawancara, yang berupa daftar pertanyaan agar alur wawancara jelas dan terarah sehingga diperoleh data yang diinginkan.
2. Pedoman dokumentasi.

G. Analisis Data

Analisis data dimaksudkan untuk dapat memberikan makna yang berguna dalam mencapai suatu kesimpulan guna memecahkan masalah penelitian seperti yang dimaksudkan oleh Moleong (2000:103) bahwa analisis data adalah suatu proses mengorganisasikan dan mengurutkan data kedalam pola, kategori dan satuan uraian dasar sehingga dapat dirumuskan tema dan hipotesa kerja sesuai dengan data yang ada.

Sesuai dengan metode penelitian yang dipakai yaitu metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif, maka dalam penelitian ini analisis data yang digunakan adalah model interaktif seperti yang digunakan oleh Miles dan Huberman (1992:16-19), yang terdiri dari tiga komponen, yaitu :

1. Reduksi Data

Yaitu proses pemilihan, pemusatan perhatian pada penyederhanaan, pengabstrakan dan transformasi data “kasar” yang muncul dari catatan-catatan tertulis yang didapat dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan terutama yang berhubungan dengan kegiatan-kegiatan dalam upaya peningkatan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan.

2. Penyajian Data

Merupakan sekumpulan informasi tersusun yang memberikan kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan dari data-data yang didapatkan dari KP PBB Tulungagung tersebut sehingga lebih teratur dan sistematis.

3. Menarik Kesimpulan (verifikasi)

Yaitu penarikan kesimpulan dilakukan dengan longgar, tetap terbuka dan semakin lama menjadi lebih rinci berdasarkan kesimpulan-kesimpulan data yang diperoleh di lapangan sedemikian rupa, kemudian dianalisis terhadap data tersebut untuk memperoleh gambaran yang sebenarnya.

BAB IV HASILDAN PEMBAHASAN

A. Penyajian Data

1. Gambaran Umum KPPBB Tulungagung

Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KPPBB) Tulungagung beralamatkan di jalan Ki Mangun Sarkoro No.17 Beji, Tulungagung 66217. KPPBB Tulungagung berada di bawah naungan Departemen Keuangan Republik Indonesia Kantor Wilayah Direktorat Pajak Jawa Bagian Timur III. Dalam sejarahnya pada tahun 1975 semula KPPBB Tulungagung bernama Dinas Luar Tk. I IPEDA Tulungagung di bawah wilayah kerja Kantor Inspeksi IPEDA Kediri. Wilayah kerja DL I Tulungagung yang meliputi :

- (a) Kab. Tulungagung
- (b) Kab. Trenggalek
- (c) Kab. Blitar
- (d) Kota Blitar

Dalam perkembangannya DL I IPEDA Tulungagung berubah menjadi Kantor Pembaharuan IPEDA Tulungagung pada tahun 1978. dimana Kantor Pembaharuan ini membawahi :

- (a) DL II IPEDA Kab.Tulungagung
- (b) DL II IPEDA Kab.Trenggalek
- (c) DL II IPEDA Kab. Blitar
- (d) DL II IPEDA Kota Blitar

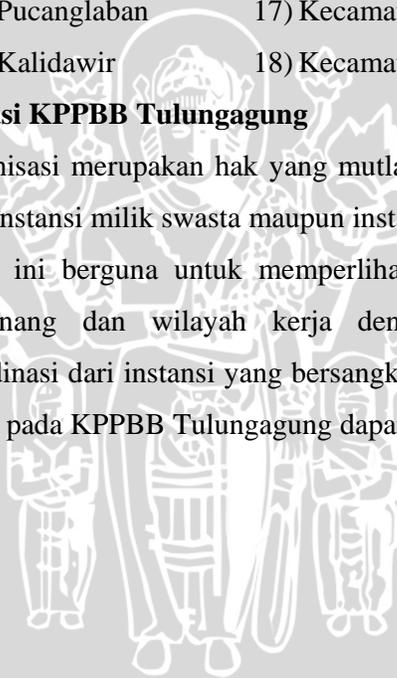
Selanjutnya pada tahun 1992 dari Kantor Pembaharuan IPEDA Tulungagung berubah lagi menjadi KPPBB Tulungagung yang wilayah kerjanya masih tetap mencakup 4 kab/kota. Dan pada tahun 2001/2002 KPPBB Tulungagung dipecah menjadi 2, yaitu KPPBB Tulungagung dan KPPBB Blitar. KPPBB Tulungagung wilayah kerjanya mencakup Kab. Tulungagung dan Kab. Trenggalek sedangkan KPPBB Blitar mencakup Kab. Blitar dan Kota Blitar.

Pembagian daerah yang dikenakan PBB dalam ruang lingkup KPPBB Tulungagung untuk wilayah kerja pada Kabupaten Tulungagung, yang meliputi 18 kecamatan antara lain :

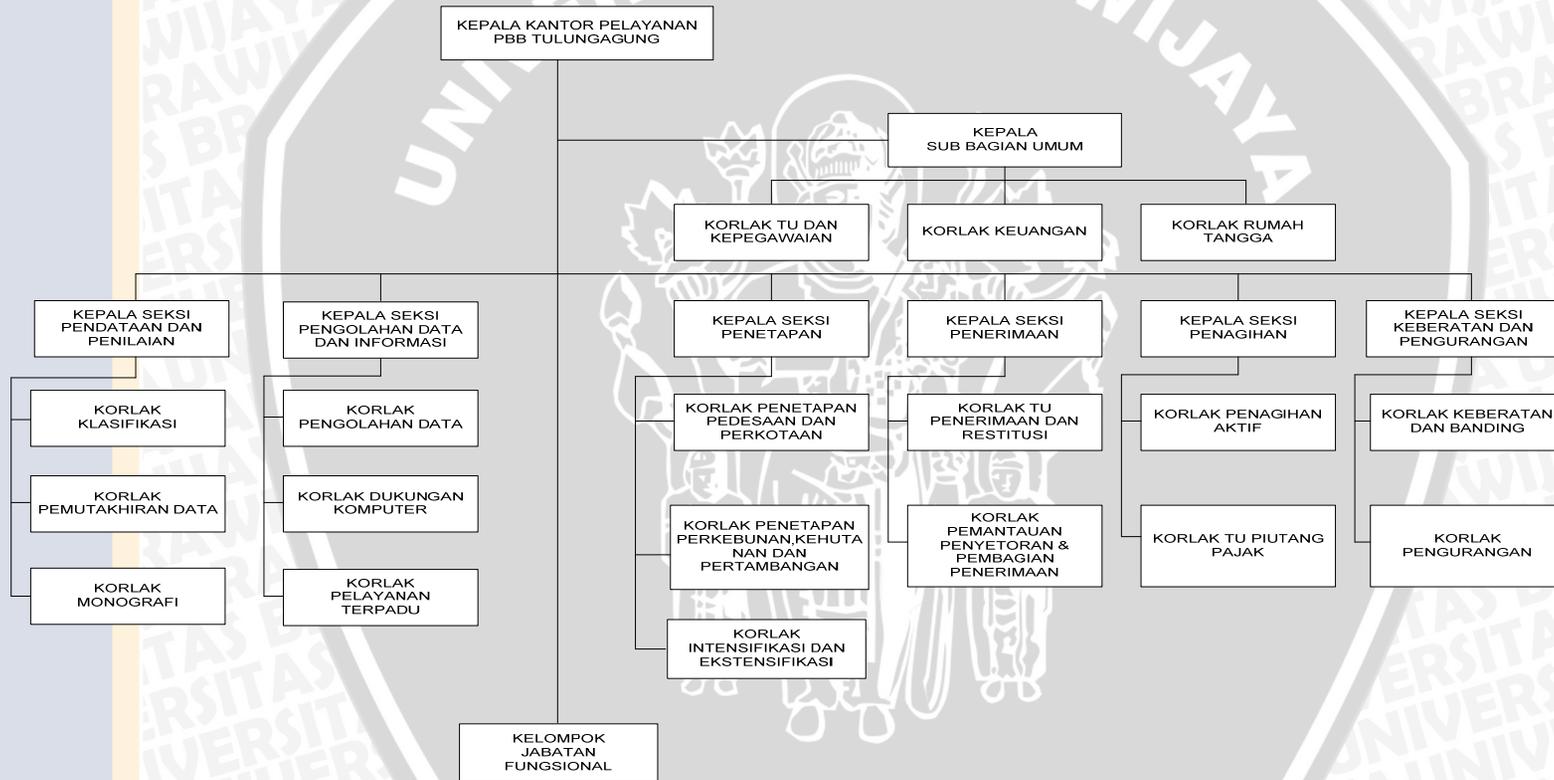
- | | |
|--------------------------|-----------------------------|
| 1) Kecamatan Besuki | 10) Kecamatan Rejotangan |
| 2) Kecamatan Bandung | 11) Kecamatan Ngunut |
| 3) Kecamatan Pakel | 12) Kecamatan Gondang |
| 4) Kecamatan Campurdarat | 13) Kecamatan Ngantru |
| 5) Kecamatan Boyolangu | 14) Kecamatan Karangrejo |
| 6) Kecamatan Tulungagung | 15) Kecamatan Sendang |
| 7) Kecamatan Kedungwaru | 16) Kecamatan Pagerwojo |
| 8) Kecamatan Pucanglaban | 17) Kecamatan Sumber Gempol |
| 9) Kecamatan Kalidawir | 18) Kecamatan Kauman |

2. Struktur Organisasi KPPBB Tulungagung

Struktur organisasi merupakan hak yang mutlak harus dimiliki oleh suatu instansi baik instansi milik swasta maupun instansi milik pemerintah. Struktur organisasi ini berguna untuk memperlihatkan struktur jabatan serta garis wewenang dan wilayah kerja dengan jelas, sehingga memudahkan koordinasi dari instansi yang bersangkutan. Adapun struktur organisasi yang ada pada KPPBB Tulungagung dapat dilihat pada Gambar 6 di bawah ini.



Gambar 6
Bagan Struktur Organisasi KPPBB Tulungagung



3. Deskripsi Tugas Masing-Masing Bagian

Di dalam keputusan Direktorat Jenderal Pajak No.Kep.05/Pj.12/1993 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pekerjaan di lingkungan Direktorat Jenderal Pajak (DJP), disebutkan bahwa untuk melaksanakan tugas pokok dan fungsi DJP perlu adanya kejelasan mengenai petunjuk pelaksanaan untuk setiap unit organisasi yang berada di lingkungan DJP. Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan terbagi menjadi sub bagian atau seksi-seksi dan kelompok tenaga fungsional. Adapun tugas pokok dari masing-masing seksi yang ada di KPPBB Tulungagung adalah sebagai berikut :

a. Sub Bagian Umum

Tugas dari Sub Bagian Umum adalah melakukan urusan Tata Usaha, Kepegawaian, Laporan Keuangan Rumah Tangga dan Perlengkapan.

Fungsi dari Sub Bagian umum adalah :

- 1) Pengawasan tata usaha, kepegawaian. dan laporan.
- 2) Pengurusan keuangan
- 3) Pengurusan rumah tangga dan perlengkapan

Sub Bagian Umum terdiri dari :

- 1) Koordinator Pelaksana Tata Usaha dan Kepegawaian.
- 2) Koordinator Pelaksana Keuangan Koordinator Pelaksana Rumah Tangga.

b. Seksi Pengolahan Data dan Informasi

Seksi ini mempunyai tugas melakukan pengotahan data, analisa dan penyajian informasi tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

Fungsi dari Seksi Pengolahan Data dan Informasi ini adalah :

- 1) Penyajian tata usaha data masukan dan keluaran
- 2) Perekaman dan pengolahan Pajak Bumi dan Bangunan
- 3) Analisis dan penyajian informal tentang Pajak Bumi dan Bangunan

Seksi Pengolahan Data dan informasi ini terdiri dari beberapa koordinator pelaksana yaitu :

- 1) Koordinator Pelaksana Pengolahan Data
- 2) Koordinator Pelaksana Dukungan Komputer
- 3) Koordinator Pelaksana Pelayanan Terpadu

c. Seksi Pendataan dan Penilaian

Seksi ini mempunyai tugas melakukan urusan pendataan obyek pajak dan subyek dan mengadakan penilaian obyek pajak.

Fungsi Seksi Pendataan dan Penilaian adalah :

- 1) Pendaftaran dan tata usaha pendataan obyek dan subyek Pajak Bumi dan Bangunan.
- 2) Penatausahaan, penilaian dan klasifikasi obyek Pajak Bumi dan Bangunan
- 3) Verifikasi Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP)
- 4) Pengumpulan data potensi Pajak Bumi dan Bangunan

Seksi Pendataan dan Penilaian terdiri atas beberapa koordinator pelaksana yaitu :

- 1) Koordinator Pelaksana Klasifikasi
- 2) Koordinator Pelaksana Pemutakhiran Data
- 3) Koordinator Pelaksana Monografi

d. Seksi Penetapan

Seksi ini mempunyai tugas melakukan penetapan Pajak Bumi dan Bangunan di semua sektor dan melakukan intensifikasi serta ekstensifikasi, penetapan Pajak Bumi dan Bangunan.

Fungsi dari Seksi Penetapan ini adalah :

- 1) Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan disektor Pedesaan dan Perkotaan
- 2) Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan disektor Perkebunan Kehutanan dan Pertambangan
- 3) Intensifikasi dan Ekstensifikasi Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan

Seksi Penetapan terdiri dari beberapa koordinator pelaksana yaitu :

- 1) Koordinator Pelaksana Penetapan Pedesaan Dan Perkotaan
- 2) Koordinator Pelaksana Penetapan Perkebunan, Kehutanan dan Pertambangan
- 3) Koordinator Pelaksana Intensifikasi dan ekstensifikasi

e. Seksi Penerimaan

Seksi ini mempunyai tugas melaksanakan penatausahaan pembayaran, penyeteroran, pelimpahan dan pembagian hasil penerimaan, pemantauan penyeteroran PBB/BPHTB, restitusi Pajak Bumi dan Bangunan serta pembagian Biaya Pemungutan sesuai dengan ketentuan yang berlaku untuk kelancaran pelaksanaan penerimaan PBB/PBHTB.

Fungsi dari Seksi Penerimaan adalah :

- 1) Menyiapkan konsep penyusunan rencana kerja dibidang penerimaan restitusi.
- 2) Melaksanakan penatausahaan, pemantauan, pembayaran, penyeteroran dan penatausahaan dan pelimpahan hasil penerimaan PBB/BPHTB

Seksi Penerimaan terdiri dari beberapa koordinator pelaksana yaitu Koordinator Pelaksana Tata Usaha Penerimaan Restitusi Koordinator Pelaksana Pemantauan Penyeteroran Dan Pembagian penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan/ Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

f. Seksi Penagihan

Seksi Penagihan mempunyai tugas untuk melaksanakan urusan penatausahaan, penagihan sesuai dengan ketentuan yang berlaku untuk kelancaran pelaksanaan penagihan piutang PBB. Fungsi dari Seksi Penagihan adalah

- 1) Menyiapkan bahan dalam rangka penagihan secara aktif terhadap kewajiban PBB terhadap Wajib Pajak yang belum melunasi kewajibannya atau jatuh tempo yang berupa surat paksa sebagai bahan untuk menyusun konsep surat perintah melaksanakan penyitaan.
- 2) Menatausahakan piutang PBB dengan cara mengadakan penelitian administratif dan atau penelitian setempat dan menyiapkan penghapusan piutang Pajak Bumi dan Bangunan dalam rangka tertib administrasi.

Seksi Penagihan terdiri dari beberapa koordinator pelaksana yaitu :

- 1) Koordinator Pelaksana Penagihan Aktif.
- 2) Koordinator Pelaksana Tata Usaha Piutang Pajak.

g. Seksi Keberatan dan Pengurangan

Seksi Keberatan dan Pengurangan mempunyai tugas penyelesaian keberatan, uraian banding dan verifikasi atas permohonan pengurangan dan keberatan Pajak Bumi dan Bangunan. Fungsi dari Seksi Keberatan dan Pengurangan adalah :

- 1) Penyelesaian keberatan dan uraian banding Pajak Bangunan
- 2) Penyelesaian pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan
- 3) Verifikasi atas permohonan keberatan dan pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan

Seksi Keberatan dan Pengurangan terdiri dari beberapa Koordinator Pelaksana yaitu :

- 1) Koordinator Pelaksana keberatan dari Banding
- 2) Koordinator Pelaksana Pengurangan

h. Kelompok Tenaga Fungsional Penilai Pajak Bumi dan Bangunan

Kelompok ini mempunyai tugas melakukan kegiatan pendataan dan penilaian Pajak Bumi dan Bangunan untuk menyelenggarakan tugas tersebut maka dibentuk Kelompok Tenaga Fungsional Penilai Pajak Bumi dan Bangunan yang terdiri dari :

- 1) Sejumlah tenaga penilai Pajak Bumi dan Bangunan yang terbentuk dalam satu kelompok yang sesuai dengan bidang keahliannya.
- 2) Kelompok dipimpin oleh seorang tenaga Penilai Pajak Bumi dan Bangunan paling senior yang ditunjuk oleh Kepala Kantor.

4. Sistem Tempat Pembayaran PBB

Sistem tempat pembayaran adalah suatu cara pembayaran PBB yang penyeteran atau pembayarannya telah ditentukan tempatnya yaitu di Bank atau tempat pembayaran yang telah ditunjuk. Hal yang melatarbelakangi sistem tempat pembayaran adalah :

- a. Tunggalan rill yang sukar diketahui
- b. Sulitnya mengetahui wajib pajak yang sudah atau belum bayar
- c. Terjadinya pengendapan setoran
- d. Sulitnya melaksanakan pengawasan penyeteran PBB.

e. Sulitnya melaksanakan penerapan sanksi.

Dengan adanya sistem tempat pembayaran ini diharapkan bisa mempermudah wajib pajak untuk melaksanakan kewajibannya membayar PBB dengan mendekati tempat pembayaran.

5. Tata Cara Pembayaran PBB

a. Pembayaran Langsung Ketempat Pembayaran

Mekanisme pembayaran langsung adalah sebagai berikut :

- 1) Pada saat membayar wajib pajak cukup menunjukkan SPPT atau SKP atau STP PBB dan 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.

b. Pembayaran Melalui Pemindahbukuan atau Transfer

Mekanismenya adalah sebagai berikut :

- 1) Wajib pajak meminta kepada bank untuk memindahbukukan uang ketempat pembayaran dan mencantumkan nama, nomor seri sesuai dengan yang tercantum dalam SPPT, atau SKP atau STP
- 2) Pembayaran melalui pemindahbukuan atau transfer baru dianggap sah apabila telah dilakukan kliring
- 3) Tempat pembayaran berkewajiban mengirim STTS bagian I kepada wajib pajak dengan Surat Pengantar Pengiriman (SPP)

c. Pembayaran dengan Kiriman Uang Melalui Bank

Adapun mekanismenya adalah sebagai berikut :

- 1) Wajib Pajak mengirim uang pembayaran PBB ke tempat pembayaran dengan mencantumkan nama, letak obyek pajak, nomor seri sesuai dengan yang tercantum dalam SPPT atau SKP atau STP pada kolom berita
- 2) Setelah menerima kiriman uang, tempat pembayaran berkewajiban mengirimkan STTS bagian 1 kepada wajib pajak dengan Surat Pengantar Pengiriman (SPP).

d. Pembayaran Melalui Petugas Pemungut

Sebagai tanda bukti pembayaran sementara pada saat melakukan pembayaran melalui petugas pemungut, wajib pajak akan menerima Tanda Terima sementara (TTS).

e. Tata Cara Penyetoran Oleh Petugas Pemungut

1) Dalam waktu 1 x 24 jam petugas pemungut harus menyetorkan uang hasil penerimaan PBB dan wajib pajak setempat pembayaran dengan menggunakan Daftar Penerimaan Harian (DPH) dalam rangkap empat.

2) Setelah DPH diregistrasi oleh tempat pembayaran, dikembalikan kepada petugas pemungut untuk selanjutnya :

- (a) Lembar pertama untuk petugas pemungut
- (b) Lembar kedua untuk desa atau kelurahan
- (c) Lembar ketiga untuk kecamatan
- (d) Lembar keempat untuk Dispenda.

6. Tata Cara Pelimpahan dan Pencocokan

a. Tata Cara Pelimpahan

Terbagi menjadi 3 (tiga), yaitu :

1) Melalui Tempat Pembayaran

Setiap hari Jum'at atau hari kerja berikutnya (apabila hari jum'at libur), tempat pembayaran harus melimpahkan hasil penerimaan PBB ke Bank.

2) Melalui Bank Persepsi

(a) Setiap hari Jum'at atau hari kerja berikutnya (apabila hari Jum'at libur Bank persepsi menerima pelimpahan hasil penerimaan PBB dari tempat pembayaran. Atas pelimpahan penerimaan tersebut Bank persepsi menerbitkan nota kredit rangkap empat yang dikirim ke Kantor Pelayanan Perbendaharaan Negara (KPPN), KPPBB, Dispenda Tk.II/Tk. I (untuk DKI Jakarta) dan arsip Bank.

(b) Setiap hari Jum'at atau hari kerja berikutnya (apabila hari Jum'at libur) pada minggu berikutnya Bank persepsi menerbitkan nota debit rangkap empat dan dikirimkan ke KPKN, KPPBB, Dispenda Tk II I Tk I (untuk DKI Jakarta) dan arsip Bank.

3) Melalui Bank Operasional

(a) Setiap hari Jum'at atau hari kerja berikutnya (apabila hari Jum'at libur) Bank operasional menerima pelimpahan hasil penerimaan PBB dari Bank persepsi.

(b) Atas Pelimpahan hasil penerimaan PBB dari Bank Persepsi, Bank Operasional menerbitkan Nota Kredit rangkap empat dan disampaikan kepada KPPN, KPPBB, Dispenda Tk II / Tk I (untuk DKI Jakarta) dan arsip.

b. Tata Cara Pencocokan STTS

Terbagi ke dalam dua metode yaitu :

1) Tata cara pencocokan STTS

(a) Sebelum jatuh tempo

Pencocokan dapat dilakukan pada waktu tertentu sesuai dengan kebutuhan, misalnya :

- Tiga bulan sebelum jatuh tempo. Hal ini dimaksudkan sebagai dasar untuk menerbitkan surat himbauan kelurahan atau Kepala Desa atau petugas pemungut dalam rangka pengamanan penerimaan.
- Lima belas hari menjelang saat jatuh tempo. Hal ini dimaksudkan untuk menerbitkan surat dalam rangka untuk mengingatkan kelurahan atau desa atau petugas pemungut agar segera menyetorkan hasil penerimaan PBB ke tempat pembayaran sehubungan tanggal saat jatuh tempo hampir tiba.

(b) Setelah jatuh tempo

Hal ini dimaksudkan untuk menerbitkan :

- Daftar tunggakan PBB
- Surat Tagihan PBB
- Surat teguran atas belum dilunasinya piutang pajak setelah diterbitkannya STP
- Surat himbauan dalam rangka penerbitan Surat paksa
- Surat Paksa.

(c) Pelaksanaan pencocokan STTS dilaksanakan oleh tiga pihak, yaitu :

- Unsur KPPBB
- Unsur Dispenda
- Unsur petugas tempat pembayaran

(d) Dalam pelaksanaannya petugas KPPBB dan petugas Dispenda melaksanakan pencocokan STTS dengan membawa buku induk PBB, sedangkan petugas tempat pembayaran dalam melaksanakan pencocokan tidak menggunakan buku induk PBB tetapi harus berdasar STTS yang masih tertinggal atau belum dibayar ditempat pembayaran.

(e) Petugas tempat pembayaran menyetor nomor seri STTS yang masih tertinggal ditempat pembayaran (dengan melihat fisik STTS yang belum dibayar) dan petugas PBB serta Dispenda akan memberi tanda tertentu pada buku induk PBB.

(f) Pada akhir pelaksanaan pencocokan STTS dibuat Berita Acara hasil pencocokan rangkap empat, masing-masing :

- Lembar pertama untuk KPPBB
- Lembar kedua untuk Dispenda
- Lembar ketiga untuk tempat pembayaran
- Lembar keempat untuk Bank Persepsi.

c. Tata cara pencocokan penerimaan

- 1) Pencocokan penerimaan dilaksanakan apabila terdapat perbedaan angka penerimaan PBB antara KPPBB dan KPPN
- 2) Pencocokan penerimaan dilakukan setelah tutup tahun anggaran

- 3) Kegiatan pencocokan dilakukan oleh :
 - (a) Unsur KPPBB
 - (b) Unsur KPPN
 - (c) Unsur Pemda
- d. Pelaksanaan pencocokan penerimaan dilakukan dengan membandingkan jumlah penerimaan yang dihimpun dari Rekapitulasi laporan Mingguan Penerimaan (RLMP) yang diterima KPPBB dengan jumlah penerimaan berdasarkan DA 0803 yang diterima dari KPPN
- e. Hasil daripada pelaksanaan penerimaan dituangkan kedalam Berita Acara yang dibuat rangkap empat masing-masing :
 - 1) Lembar pertama untuk KPKN
 - 2) Lembar kedua untuk KPPBB
 - 3) Lembar ketiga untuk Pemda
 - 4) Lembar keempat untuk Bank Operasional

B. Analisis dan Interpretasi Data

1. Analisis Data

a. Perbandingan Rencana dan Realisasi Penerimaan PBB Kab. Tulungagung Tahun 2004 s/d Tahun 2006

- 1) Perbandingan rencana dan realisasi penerimaan PBB Kab. Tulungagung tahun 2004
Perbandingan rencana dan realisasi penerimaan PBB Kab. Tulungagung tahun 2004 dapat dilihat pada Tabel 1 di bawah ini :

Tabel 1
Perbandingan Rencana dan Realisasi Penerimaan PBB
Tahun 2004

Sektor	Tahun 2004	
	Rencana	Realisasi
	Rp.	Rp.
Pedesaan	4.689.684.000	5.521.611.000
Perkotaan	3.300.000.000	3.500.227.000
SKB	7.989.684.000	9.021.838.000
Perkebunan	273.546.000	135.737.000
Perhutanan	1.063.453.000	1.046.666.000
Pertambangan		
Migas	4.941.738.000	10.129.774.000
Non migas	19.308.000	34.041.000
PBB / APBN	14.287.729.000	20.366.945.000

Sumber : KPPBB Tulungagung

Secara keseluruhan realisasi pendapatan pada tahun 2004 memenuhi dan bahkan melebihi target yang telah ditetapkan oleh pemerintah pusat. Namun pada kenyataan masih ada beberapa sektor yang tidak memenuhi target. Dari tabel di atas dapat dilihat pada sektor perkebunan target yang ditetapkan pemerintah sebesar Rp.237.546.000 sedangkan realisasinya sebesar Rp.135.737.000 dan pada sektor kehutanan target yang ditetapkan pemerintah sebesar Rp.1.063.453.000 sedangkan realisasinya adalah sebesar Rp.1.046.666.000. Dari sini dapat kita simpulkan bahwa masih diperlukan usaha-usaha dari aparat pajak yang riil dalam menganalisa faktor-faktor penyebab kurang bisanya memenuhi target pada kedua sektor tersebut untuk mendapatkan solusi agar target tersebut dapat terpenuhi.

- 2) Perbandingan rencana dan realisasi penerimaan PBB Kab. Tulungagung tahun 2005.
Perbandingan rencana dan realisasi penerimaan PBB Kab. Tulungagung tahun 2005 dapat dilihat pada Tabel 2 di bawah ini :

Tabel 2
Perbandingan Rencana dan Realisasi Penerimaan PBB
Tahun 2005

Sektor	Tahun 2005	
	Rencana	Realisasi
	Rp.	Rp.
Pedesaan	6.025.249.000	6.340.030.000
Perkotaan	4.105.850.000	4.216.207.000
SKB	10.131.099.000	10.556.237.000
Perkebunan	246.645.000	189.141.000
Perhutanan	1.033.165.000	928.206.000
Pertambangan		
Migas	5.998.526.000	10.117.317.000
Non migas	48.033.000	34.522.000
PBB / APBN	17.457.468.000	21.825.423.000

Sumber : KPPBB Tulungagung

Seperti pada tahun 2004, secara keseluruhan realisasi pendapatan pada tahun 2005 juga memenuhi dan bahkan melebihi target yang telah ditetapkan oleh pemerintah pusat. Namun pada kenyataan masih ada beberapa sektor yang tidak memenuhi target. Dari tabel di atas dapat dilihat pada sektor perkebunan target yang ditetapkan pemerintah sebesar Rp.246.645.000 sedangkan realisasinya sebesar Rp.189.141.000, pada sektor kehutanan target yang ditetapkan pemerintah sebesar Rp.1.033.165.000 sedangkan realisasinya adalah sebesar Rp.928.206.000, dan pada sektor non-migas target yang ditetapkan sebesar Rp.48.033.000 sedangkan realisasinya Rp.34.522.000. Dari sini dapat kita simpulkan bahwa masih ada celah-celah dari beberapa faktor yang perlu dioptimalkan sehingga diperlukan usaha-usaha dari aparat pajak yang riil dalam menganalisa faktor-faktor penyebab kurang bisanya memenuhi target pada kedua sektor tersebut untuk mendapatkan solusi agar target tersebut dapat terpenuhi.

3) Perbandingan Rencana dan Realisasi penerimaan PBB Kab. Tulungagung tahun 2006.

Perbandingan rencana dan realisasi penerimaan PBB Kab. Tulungagung tahun 2006 dapat dilihat pada Tabel 3 di bawah ini :

Tabel 3
Perbandingan Rencana dan Realisasi Penerimaan PBB
Tahun 2006

Sektor	Tahun 2006	
	Rencana Rp.	Realisasi Rp.
Pedesaan	6.025.249.000	7.027.494.005
Perkotaan	5.987.012.000	5.108.307.745
SKB	12.012.261.000	12.135.801.750
Perkebunan	344.243.000	193.298.512
Perhutanan	906.175.000	906.266.496
Pertambangan		
Migas	9.576.063.000	15.422.553.140
Non migas	61.893.000	37.440.307
PBB / APBN	22.900.635.000	28.695.360.205

Sumber : KPPBB Tulungagung

Seperti pada tahun 2004 dan 2005, secara keseluruhan realisasi pendapatan pada tahun 2006 juga memenuhi dan bahkan melebihi target yang telah ditetapkan oleh pemerintah pusat. Namun pada kenyataan masih ada beberapa sektor yang tidak memenuhi target. Dari tabel di atas dapat dilihat pada sektor perkotaan target yang ditetapkan oleh pemerintah sebesar Rp.5.987.012.000 sedangkan realisasi penerimaannya sebesar Rp.5.108.307.745, kemudian sektor perkebunan target yang ditetapkan pemerintah sebesar Rp.344.243.000 sedangkan realisasinya sebesar Rp.193.289.000, dan pada sektor non-migas target yang ditetapkan sebesar Rp. 61.893.000 sedangkan realisasinya Rp.37.440.307. Dari sini dapat kita simpulkan bahwa masih ada celah-celah dari beberapa faktor yang perlu dioptimalkan sehingga diperlukan usaha-usaha dari aparat pajak yang riil dalam menganalisa faktor-faktor penyebab kurang bisanya memenuhi target pada kedua sektor tersebut untuk mendapatkan solusi agar target tersebut dapat terpenuhi.

b. Evaluasi Realisasi Penerimaan PBB Kab. Tulungagung Tahun 2004 s/d Tahun 2006

1) Evaluasi realisasi penerimaan PBB tahun 2004-2005.

Evaluasi realisasi penerimaan PBB tahun 2004-2005 dapat dilihat pada tabel 4 di bawah ini :



Tabel 4
Evaluasi realisasi penerimaan PBB
Tahun 2004-2005

Sektor	Realisasi Penerimaan tahun 2004	Realisasi Penerimaan tahun 2005	
	Rp.	Rp.	
Pedesaan	5.521.611.000	6.340.030.000	114.8
Perkotaan	3.500.227.000	4.216.207.000	120.5
SKB	9.021.838.000	10.556.237.000	117
Perkebunan	135.737.000	189.141.000	139.3
kehutanan	1.046.666.000	928.206.000	88
Pertambangan			
Migas	10.129.774.000	10.117.317.000	
Non migas	34.041.000	34.522.000	99.9
			101.4
PBB/APBN	20.366.945.000	21.825.423.000	107.2

Sumber : KPPBB Tulungagung

Berdasarkan target/rencana penerimaan yang telah ditetapkan oleh Dirjen Pajak dari tahun ke tahun selalu terjadi peningkatan sesuai dengan besarnya APBN yang di tetapkan pemerintah. Hal ini dapat dilihat pada tabel di atas bahwa dari rencana penerimaan tahun 2004 ke tahun 2005 peningkatannya sebesar Rp. 2.339.218.000. Dari sini kita dapat mengetahui kinerja dari KP PBB Tulungagung dalam merealisasikan target yang telah di tetapkan oleh pusat. Besarnya perbandingan realisasi dari penerimaan PBB tahun 2004 ke 2005 sektor per sektornya adalah sebagai berikut:

- (a) **Pedesaan** : Dari Rp.5.521.611.000 menjadi Rp. 6.340.030.000 sehingga terdapat peningkatan pendapatan sebesar Rp. 818.419.000 atau sebesar 14.8 persen
- (b) **Perkotaan** : Dari Rp. 3.500.227.000 menjadi Rp. 4.216.207.000 sehingga terdapat peningkatan pendapatan sebesar Rp. 715.980.000 atau sebesar 20.5 persen
- (c) **Perkebunan** : Dari Rp. 135.737.000 menjadi Rp. 189.141.000 sehingga terdapat peningkatan pendapatan sebesar Rp. 53.404.000 atau sebesar 39.3 persen.
- (d) **Perhutanan** : Dari Rp. 1.046.666.000 menjadi Rp. 928.206.000 sehingga terdapat penurunan pendapatan sebesar Rp. 118.460.000 atau sebesar 12 persen.
- (e) **Pertambangan migas** : untuk pertambangan migas berapapun besarnya penerimaan adalah merupakan subsidi dari pemerintah pusat dikarenakan Kabupaen Tulungagung tidak memiliki hasil pertambangan migas.
- (f) **Pertambangan non migas** : Dari Rp. 34.041.000 menjadi Rp. 34.522.000 sehingga terdapat peningkatan pendapatan sebesar Rp. 481.000 atau sebesar 1.4 persen.
- (g) **Total PBB/APBN** : Dari Rp. 20.366.946.000 menjadi Rp. 21.825.423.000 sehingga terdapat peningkatan pendapatan sebesar Rp. 1.458.477.000 atau sebesar 7.2 persen.

Penerimaan PBB dari tahun 2004 ke tahun 2005 jika dilihat secara obyektif mengalami peningkatan dari Rp. 20.366.946.000 menjadi Rp. 21.825.423.000 atau sebesar 7.2 persen. Namun jika dilihat per-sektor maka terjadi penurunan pada sektor perhutanan walaupun hal tersebut tetap melebihi target yang telah ditetapkan oleh pusat. Hal inilah yang perlu lebih di upayakan lagi agar hasil penerimaan PBB dapat seoptimal mungkin.

2) Evaluasi realisasi penerimaan PBB tahun 2005-2006.

Evaluasi realisasi penerimaan PBB tahun 2005-2006 dapat dilihat pada tabel 5 di bawah ini :



Tabel 5
Evaluasi realisasi penerimaan PBB
Tahun 2005-2006

Sektor	Realisasi Penerimaan tahun 2005	Realisasi Penerimaan tahun 2006	
	Rp.	Rp.	
Pedesaan	6.340.030.000	7.027.494.005	110.8
Perkotaan	4.216.207.000	5.108.307.745	121.2
SKB	10.556.237.000	12.135.801.750	115
Perkebunan	189.141.000	193.298.512	102.2
kehutanan	928.206.000	906.266.496	97.6
Pertambangan			
Migas	10.117.317.000	15.422.553.140	152.4
Non migas	34.522.000	37.440.307	108.5
PBB/APBN	21.825.423.000	28.695.360.205	131.5

Sumber : KPPBB Tulungagung

Dari Tabel 5 di atas dapat di lihat besarnya perbandingan penerimaan PBB dari tahun 2005 ke 2006 adalah sebagai berikut :

- (a) **Pedesaan** : Dari Rp. 6.340.030.000 menjadi Rp. 7.027.494.005 sehingga terdapat peningkatan pendapatan sebesar Rp. 687.464.005 atau sebesar 10.8 persen
- (b) **Perkotaan** : Dari Rp. 4.216.207.000 menjadi Rp. 5.108.307.745 sehingga terdapat peningkatan pendapatan sebesar Rp. 892.100.745 atau sebesar 21.2 persen
- (c) **Perkebunan** : Dari Rp. 189.141.000 menjadi Rp.193.298.512 sehingga terdapat peningkatan pendapatan sebesar Rp. 4.157.512 atau sebesar 2.2 persen.
- (d) **Perhutanan** : Dari Rp. 928.206.000 menjadi Rp. 906.266.496 sehingga terdapat penurunan pendapatan sebesar Rp. 21.939.504 atau sebesar 2.4 persen.
- (e) **Pertambangan migas** : untuk pertambangan migas berapapun besarnya penerimaan adalah merupakan subsidi dari pemerintah pusat dikarenakan Kabupaen Tulungagung tidak memiliki hasil pertambangan migas.
- (f) **Pertambangan non migas** : Dari Rp. 34.522.000 menjadi Rp.37.440.307 sehingga terdapat peningkatan pendapatan sebesar Rp. 2.918.307 atau sebesar 8.5 persen.
- (g) **Total PBB/APBN** : Dari Rp. 21.825.423.000 menjadi Rp. 28.695.360.205 sehingga terdapat peningkatan pendapatan sebesar Rp. 6.869.937.205 atau sebesar 31.5 persen.

Penerimaan PBB dari tahun 2005 ke tahun 2006 jika dilihat secara obyektif mengalami peningkatan dari Rp. 21.825.423.000 menjadi Rp. 28.695.360.205 atau sebesar 31.5 persen. Namun jika dilihat per-sektor maka terjadi penurunan pada sektor perhutanan, walaupun hal tersebut tetap melebihi target yang telah ditetapkan oleh pusat. Namun Hal inilah yang perlu lebih di upayakan lagi agar hasil penerimaan PBB dapat seoptimal mungkin.

c. Tunggakan dan Penerimaan Tunggakan PBB Tahun 2006.

Salah satu faktor yang berpengaruh negatif terhadap penerimaan PBB di Kabupaten Tulungagung adalah karena adanya tunggakan pajak. Adapun data tentang besarnya tunggakan pajak serta penerimaan dari tunggakan pajak di Kabupaten Tulungagung dapat dijelaskan pada Tabel 6 di bawah ini :

Tabel 6
Laporan Tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2006
Kabupaten Tulungagung

Sektor	Pokok Tunggakan (per 31 desember 06)	Realisasi Penerimaan Tunggakan (per 31 Juli 2007)	Sisa Tunggakan
Pedesaan	314.127.018	27.237.664	286.889.354
Perkotaan	570.222.255	55.546.773	514.675.482
Perkebunan	98.885.653	58.346.279	40.539.374
Perhutanan	60.990	---	60.990
P. Migas	---	---	---
P. non Migas	5.102.089		5.102.089
Jumlah	988.698.005	141.130.716	847.567.289

Sumber : KPPBB Tulungagung

Faktor-faktor yang menyebabkan besarnya tunggakan pajak pada Kabupaten Tulungagung antara lain :

- 1) Tipikal masyarakat sektor perkotaan yang mempunyai kesadaran lebih rendah untuk membayar pajak di banding masyarakat sektor pedesaan.
- 2) Kurangnya petugas pemungut di pedesaan.
- 3) Ada kemungkinan petugas pemungut tidak segera menyetorkan hasil pungutannya ke Bank persepsi, sehingga uang hasil pungutan PBB yang seharusnya segera masuk ke kas negara menjadi mengendap di kantong saku petugas pemungut.
- 4) Kebanyakan lokasi pedesaan yang ada di Kabupaten Tulungagung belum terjangkau oleh fasilitas pembayaran PBB

secara *online*, sehingga wajib pajak kurang mendapatkan kemudahan dalam melakukan pembayaran PBB.

- 5) Banyak wajib pajak yang susah untuk di temui karena mereka kebanyakan berada di luar kota atau, istilahnya ada banyak bangunan/tanah yang tanpa penghuni.
- 6) Tidak berlakunya sanksi yang tegas dalam rangka mengamankan penerimaan PBB

Untuk menekan atau meminimalisir jumlah tunggakan pajak. KP-PBB menggunakan berbagai cara mulai dari pendekatan persuasif sampai dengan penagihan aktif. Tindakan penagihan aktif ini dilakukan apabila wajib pajak masih beriskukuh untuk tidak membayar pajak. Adapun serangkaian kegiatan yang ada dalam jadwal penagihan aktif yang dilaksanakan oleh seksi penagihan adalah sebagai berikut :

- 1) Dalam jangka waktu 30 hari wajib pajak tidak menyampaikan kembali Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP), maka kepala KP-PBB akan menerbitkan Surat Ketetapan Pajak(SKP). Apabila sampai jatuh tempo pembayaran wajib pajak belum melunasi pajak terutang yang tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) maka kepala KP-PBB akan menerbitkan Surat Tagihan Pajak.
- 2) Dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal jatuh tempo wajib pajak belum menyerahkan SPOP atau belum melunasi pajak terutangnya maka Kepala KP-PBB akan menerbitkan Surat Teguran (ST).
- 3) Setelah 21 (dua puluh satu) hari setelah terbitnya Surat Teguran, wajib pajak belum juga melunasi pajak terutangnya maka kepala KP-PBB akan segera menerbitkan Surat Paksa (SP).
- 4) Jika dalam kurun waktu 2x24 jam dari terbitnya Surat Paksa, wajib pajak masih belum juga melunasi pajak terutangnya maka Kepala KP-PBB akan segera menerbitkan Surat Perintah Melakukan Penyitaan (SPMP).

- 5) Dalam 14 (empat belas) hari setelah terbitnya SPMP, Kepala KP-PBB akan melakukan pengumuman lelang (PL)
- 6) Pelaksanaan lelang dilakukan 14 (empat belas) hari setelah keluarnya pengumuman lelang.

d. Data Obyek Pajak, Luas Bumi dan Bangunan

Berdasarkan data yang diperoleh dari KPPBB Tulungagung, disebutkan bahwa jumlah Obyek pajak dan luas bangunan pada tahun 2005 ke 2006 mengalami kenaikan. Hal ini menunjukkan potensi penerimaan PBB semakin meningkat seiring dengan kenaikan jumlah Obyek Pajak dan Luas Bangunan. Untuk lebih jelasnya dapat di lihat dari Tabel 7 dan 8 di bawah ini :

Tabel 7
Data Obyek Pajak, Luas Bumi dan Bangunan Tahun 2005

Sektor	Obyek Pajak	Luas Bumi (M2)	Luas Bangunan(M2)
Pedesaan	383.432	493.687.347	2.128.697
Perkotaan	141.256	136.032.926	4.256.854
Perkebunan	12	33.999.981	15.921
Perhutanan	23	411.821.650	1.951
P. Migas	2	1.128.887.264	---
P. non Migas	5	446.569	21.792
Jumlah	524.730	2.195.875.737	6.425.215

Sumber : KPPBB Tulungagung

Tabel 8
Data Obyek Pajak, Luas Bumi dan Bangunan Tahun 2006

Sektor	Obyek Pajak	Luas Bumi (M2)	Luas Bangunan(M2)
Pedesaan	387.670	488.576.225	2.540.905
Perkotaan	147.555	127.031.825	4.669.487
Perkebunan	13	33.899.971	17.019
Perhutanan	23	401.821.650	1.951
P. Migas	2	1.128.887.264	---
P. non Migas	5	446.569	21.792
Jumlah	535.268	2.180.663.504	7.251.154

Sumber : KPPBB Tulungagung

e. Pembagian dan Tata Cara Pembagian Hasil Penerimaan PBB

1) Pembagian Hasil Penerimaan PBB

Bedasarkan Peraturan Pemerintah No. 47 Tahun 1985 tentang pembagian hasil penerimaan pajak bumi dan bangunan antara pemerintah pusat dan daerah disebutkan bahwa hasil penerimaan PBB dibagi untuk pemerintah pusat dan daerah dengan imbangannya sebagai berikut :

- (a) 10% untuk pemerintah pusat.
- (b) 90% untuk pemerintah daerah.

Jumlah 90% merupakan bagian daerah sebagaimana dimaksud di atas diperinci sebagai berikut :

- (a) 16.2% untuk pemerintah propinsi yang bersangkutan.
- (b) 64.8% untuk daerah Kabupaten/kota yang bersangkutan.
- (c) 9% untuk biaya pemungutan.

Hasil penerimaan PBB bagian daerah propinsi dan daerah Kabupaten/kota merupakan Pendapatan Daerah dan setiap tahun anggaran harus dicantumkan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara. Uraian penerimaan dan pembagian hasil penerimaan PBB antara pemerintah pusat dan daerah Kabupaten Tulungagung dapat dilihat pada Tabel 9 di bawah ini :

Tabel 9
Pembagian Hasil Penerimaan PBB
Pada Tahun 2004

Sektor	Pendapatan Tahun 2004	Pembagian hasil penerimaan PBB			
		Pusat	Daerah		Biaya pemungutan
			Propinsi	Kab/kota	
Pedesaan	5.521.611.000	552.161.100	894.500.982	3.578.003.928	496.944.990
Perkotaan	3.500.227.000	350.022.700	567.036.774	2.268.147.096	315.020.430
Perkebunan	135.737.000	13.573.700	21.989.394	87.957.576	12.216.330
Perhutanan	1.045.666.000	104.566.600	169.397.892	677.591.568	94.109.940
Pertambangan	10.163.815.000	1.016.381.500	1.646.538.030	6.586.152.120	914.643.350
Jumlah	20.366.946.000	2.036.694.600	3.299.463.072	13.197.852.288	1.832.936.040

Sumber : KPPBB Tulungagung

f. Kontribusi Penerimaan PBB terhadap Pendapatan Daerah Tk. II Kab. Tulungagung

Penerimaan PBB yang di peroleh tiap tahunnya tidak dapat di pungkiri memberikan kontribusi besar terhadap total penerimaan pendapatan daerah Kab. Tulungagung. Hal ini dapat dilihat pada pembagian hasil penerimaan PBB tahun 2004 pada Tabel 9 di atas. Dimana dari total penerimaan sebesar Rp. 20.366.946.000 yang masuk ke kas daerah sebesar Rp.13.197.852.288 atau sebesar 64,8%. Jika ditindak lanjuti terhadap total pendapatan daerah Kab.Tulungagung pada tahun 2004 yang mencapai Rp.26.894.838.205 (www.tulungagung.go.id/dispenda), maka kontribusi penerimaan PBB terhadap pendapatan daerah Kab.Tulungagung sebesar 49% atau hampir mencapai separuh dari pendapatan daerah. Sungguh kontribusi yang besar terhadap pembangunan daerah Tk. II Tulungagung.

Dengan adanya upaya mengoptimalkan penerimaan PBB otomatis akan berpengaruh terhadap pendapatan daerah. Karena semakin besar penerimaan PBB, semakin besar pula kontribusi yang diberikan terhadap pendapatan daerah. Walaupun setiap tahun penerimaan PBB di Kabupaten Tulungagung mengalami peningkatan, namun masih ada celah-celah yang perlu lebih di fokuskan guna lebih memaksimalkan penerimaan PBB, yaitu masih adanya tunggakan-tunggakan dari wajib pajak, selain itu juga masih adanya sektor-sektor yang belum memenuhi target.

Untuk permasalahan tunggakan tercatat pada tahun 2006 besarnya tunggakan wajib pajak di Kabupaten Tulungagung sebesar Rp. 988.698.005. Jika angka tersebut terealisasikan sepenuhnya maka secara otomatis akan mengatrol penerimaan PBB dan akan menambah kontribusinya terhadap pendapatan daerah. Sedangkan untuk permasalahan beberapa sektor yang masih belum mampu memenuhi target, disini diperlukan kejelian dari aparat pajak untuk mencari jalan keluar agar sektor-sektor tersebut dapat memenuhi target.

2. Interpretasi Data.

Dalam pembahasan ini akan diuraikan lebih lanjut mengenai upaya-upaya mengoptimalkan penerimaan pajak, baik itu upaya yang telah dilakukan KPPBB, hambatan-hambatannya maupun alternatif pemecahan masalah untuk mengatasi hambatan.

a. Upaya-upaya yang telah dilakukan oleh KPPBB Tulungagung, yaitu :

1) Latihan dan pengembangan Sumber Daya Manusia dalam hal ini aparat pajak di KP-PBB Kab. Tulungagung. Latihan dan pengembangan Sumber Daya Manusia di lingkungan KPPBB Tulungagung dilakukan guna meningkatkan profesionalisme kerja, peningkatan mutu pelayanan, dan peningkatan efisiensi dan efektivitas kinerja aparat pajak dalam mencapai sasaran-sasaran kerja yang ditetapkan, semuanya itu semata-mata untuk mengoptimalkan penerimaan PBB. Sesuai dengan pendapat T. Hani Handoko (1992:107), latihan dan pengembangan mempunyai berbagai manfaat karier jangka panjang yang akan membantu karyawan untuk tanggung jawab besar di waktu yang akan datang. Program-program latihan tidak hanya penting bagi individu, tetapi juga organisasi dan hubungan manusiawi dalam kelompok kerja, dan bahkan bagi negara. Barangkali cara yang paling mudah untuk meringkas manfaat-manfaat latihan adalah dengan menyadari sebagai investasi organisasi dalam sumberdaya manusia. Latihan dan pengembangan Sumber Daya Manusia ini di antaranya dengan pengadaan pendidikan dan pelatihan pajak rutin untuk semua aparat pajak yang ada di KPPBB Tulungagung. Pelatihan-pelatihan untuk aparat PBB diantaranya adalah :

- a. Diklat OC atau *operating consulte* adalah diklat yang berhubungan dengan komputerisasi dan data base KPPBB
- b. Diklat survey dan pemetaan.
- c. Diklat dasar PBB merupakan diklat untuk pegawai baru dilingkungan KPPBB yang berisikan tentang pengetahuan dasar tentang PBB,dll.

2) Peng-*update*-an terhadap obyek pajak secara rutin dan berkala. Peng-*update*-an ini dilakukan untuk memperbaharui NJOP objek pajak baik objek pajak lama ataupun objek pajak baru.. Sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 1 ayat 3 Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 tahun 1994, maka dalam penentuan NJOP dikenal tiga pendekatan penilaian, yaitu :

a. Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*).

Pendekatan data pasar dilakukan dengan cara membandingkan objek pajak yang akan dinilai dengan objek pajak lain yang sejenis yang nilai jualnya sudah diketahui dengan melakukan penyesuaian yang dipandang perlu. Persyaratan utama yang harus dipenuhi dalam penerapan, pendekatan ini adalah tersedianya data jual beli atau harga sewa yang wajar. Pendekatan data pasar terutama diterapkan untuk penentuan NJOP bumi, dan untuk objek tertentu dapat juga dipergunakan untuk penentuan NJOP bangunan.

b. Pendekatan Biaya (*Cost Approach*).

Pendekatan biaya digunakan untuk penilaian bangunan, yaitu dengan cara memperhitungkan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk membuat bangunan baru objek yang dinilai dan dikurangi penyusutan. Perkiraan biaya dilakukan dengan cara menghitung biaya setiap komponen utama bangunan, material dan fasilitas lainnya.

c. Pendekatan kapitalisasi pendapatan (*Income Approach*).

Pendekatan ini pada umumnya diterapkan untuk objek-objek komersial, yang dibangun untuk usaha/menghasilkan pendapatan seperti hotel, apartemen, gedung perkantoran yang disewakan, pelabuhan udara, pelabuhan laut, tempat rekreasi dan lain sebagainya. Dalam penentuan NJOP, penilaian berdasarkan pendekatan ini dipakai juga sebagai alat penguji terhadap nilai yang dihasilkan dengan pendekatan lainnya.

3) Pengadaan penyuluhan kepada masyarakat.

Dengan dibantu petugas dari kelurahan maupun kecamatan, setiap tahun pajak baru yang biasanya dilakukan pembagian SPPT massal, KPPBB selalu melakukan penyuluhan kepada masyarakat tentang tata cara dan pentingnya membayar PBB serta menjelaskan secara rinci kepada masyarakat penyebab-penyebab kenaikan PBB. Disamping itu KPPBB juga tak lelah-lelahnya memasang spanduk maupun iklan-iklan untuk selalu mengingatkan masyarakat untuk membayar PBB. Hal ini terus dilakukan untuk selalu menumbuhkan rasa sadar akan pajak dan untuk mengatasi masih tetap banyaknya tunggakan yang ada. Dengan adanya penyuluhan dan pemasangan iklan-iklan di jalan raya ini di harapkan peran serta masyarakat untuk selalu tertib akan pajak sehingga tidak ada lagi tunggakan-tunggakan yang dapat menghambat penerimaan PBB.

4) Pembentukan tim intensifikasi yang bekerja sama dengan pemerintah daerah.

Berkaitan dengan pembentukan tim intensifikasi, hasil kerja sama antara KPPBB dengan Pemerintah Daerah setempat dalam hal ini Dinas Pendapatan Daerah dirasa sangat menguntungkan bagi peningkatan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kabupaten Tulungagung, karena dengan pembentukan tim intensifikasi antara dua instansi menjadikan kinerja semakin efektif sekaligus dapat meminimalkan kemungkinan terjadinya penyimpangan atau pengendapan setoran pajak, karena dimungkinkan kedua belah pihak (KPPBB dan Pemda) bisa saling mengontrol satu sama lain.

b. Hambatan-hambatan dalam upaya mengoptimalkan penerimaan PBB.

Sehubungan dengan upaya-upaya mengoptimalkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) oleh KPPBB tidak lepas dari hambatan-hambatan baik teknis maupun non-teknis. Beberapa permasalahan yang dapat menghambat penerimaan PBB antara lain :

- 1) Terkait dengan besarnya tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan yang terjadi di Kabupaten Tulungagung merupakan permasalahan yang serius. Hal ini disebabkan antara lain kurangnya tingkat kesadaran masyarakat akan pentingnya membayar pajak. Beberapa hal yang menyebabkan kurangnya kesadaran masyarakat dalam membayar pajak. Sehingga akan mengakibatkan timbulnya rasa malas dan berat hati jika harus membayar pajak, ditandai dengan wajib pajak tidak melaporkan keadaan obyek pajaknya yang sebenarnya. Besarnya tunggakan pajak ini juga disebabkan karena terbatasnya petugas pemungut yang ada di lapangan. Selama ini yang melakukan pungutan pajak dari rumah ke rumah adalah petugas atau pegawai dari pemerintah daerah (dalam hal ini pegawai kelurahan), sedangkan tugas dari petugas kelurahan sendiri tidak hanya memungut pajak sehingga kadang-kadang waktu untuk memungut pajak tersita guna menyelesaikan pekerjaan kantor yang lain. Masalah kurangnya petugas di lapangan bisa berdampak buruk bagi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan. khususnya dari sektor pedesaan sehingga mengakibatkan tunggakan pajak akan semakin besar. Hal lain yang menyebabkan besarnya tunggakan pajak adalah tidak diberlakukannya sanksi yang tegas terhadap penunggak pajak, hal seperti ini bisa saja disebabkan karena ketidakmauan fiskus untuk memberlakukan sanksi yang tegas tersebut, walaupun sebenarnya sudah diatur dalam Undang-Undang.
- 2) Permasalahan lain yang menjadi kendala dalam penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Tulungagung adalah karena terbatasnya petugas pendataan dan penilaian, tercatat jumlah petugas pendataan di KPPBB hanya mencapai sekitar 10 orang dan di bantu oleh beberapa pegawai musiman atau honorer. Selain karena terbatasnya petugas yang melakukan pendataan dan penilaian dari KPPBB pegawai honorer disini juga dapat menimbulkan permasalahan karena dimungkinkan pengetahuan

tentang Pajak Bumi dan Bangunan masih kurang. Sebab lain adalah wajib pajak tidak memberikan informasi yang sebenarnya mengenai kondisi obyek pajak yang dimilikinya. Sedangkan obyek pajak yang ditangani oleh KPPBB jumlahnya sangat banyak, tercatat pada tahun 2006 jumlah objek pajak di Kab.Tulungagung sebanyak 537.254. Hal ini menyebabkan adanya penilaian yang kurang obyektif dan maksimal, terutama pada waktu pemasukan obyek pajak dimana ada beberapa data obyek pajak yang telah mengalami perubahan kondisinya tetapi dikenakan pajak sesuai dengan data sebelum mengalami perubahan, sehingga pajak yang terutang lebih besar menjadi lebih kecil, hasilnya penerimaan PBB kurang bisa optimal.

- 3) Sulitnya penyampaian SPPT secara langsung kepada wajib pajak (WP) disebabkan wajib pajak tidak berdomisili dimana obyek pajak berada karena wajib pajak mempunyai banyak obyek pajak atau obyek pajak berupa tanah kosong dan seringkali tidak diketahui pemilik yang sebenarnya atau bahkan disebabkan oleh kebiasaan wajib pajak yang melakukan transaksi jual beli obyek pajak tanpa disertai proses balik nama sehingga pada waktu SPPT disampaikan kepada wajib pajak yang lama, WP yang bersangkutan tidak mau membayar karena menganggap obyek pajak yang dimilikinya sudah dijual. Sulitnya penyampaian SPPT secara langsung kepada wajib pajak mengakibatkan hilangnya kesempatan untuk menambah penerimaan PBB dari obyek pajak yang bersangkutan.
- 4) Terkadang pembayaran PBB melalui ATM bank terdapat beberapa permasalahan yang mengakibatkan tidak seimbangannya antara jumlah data setoran dengan jumlah kas yang masuk, sehingga hal ini menyebabkan terjadinya complaint, baik dari pihak wajib pajak maupun dari pihak KPPBB sendiri. Permasalahan yang sering terjadi antara lain:
 - (a) Terjadinya jumlah tagihan yang tidak sesuai antara Surat

Pemberitahuan Pajak.Terutang (SPPT) dan data di ATM bank. Ketidaksesuaian ini bisa disebabkan karena human error dalam melakukan perpindahan data dari kantor pajak ke Bank.

- (b) Salah bayar NOP. Maksudnya, dalam melakukan. pembayaran melalui mesin ATM wajib pajak keliru dalam memasukkan NOP (Nomor Obyek Pajak).
 - (c) Struk ATM tidak keluar.
 - (d) Kemungkinan wajib pajak merasa nama maupun alamatnya belum sesuai dengan yang muncul di layar ATM.
 - (e) Kemungkinan data wajib pajak tidak ditemukan pada layar ATM tetapi wajib pajak mempunyai SPPT.
- 5) Terjadinya pengendapan uang pungutan pajak di petugas pemungut. Kasus seperti ini banyak di temui pada aparat dari kelurahan/desa yang mengkoordinir anggota masyarakatnya. Para oknum aparat ini berkedok belum semua anggotanya membayar sehingga uang yang sudah dibayarkan kepadanya diendapkan untuk digunakan tidak sesuai fungsinya. Hal seperti ini merupakan masalah yang cukup serius karena selain dapat menghambat penerimaan pajak tetapi juga dapat mencoreng kinerja dari aparat pajak itu sendiri.
- c. Langkah-langkah pemecahan masalah.

Langkah-langkah pemecahan masalah yang bisa dipertimbangkan dalam upaya meminimalisasi permasalahan yang timbul guna mengoptimalkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kabupaten Tulungagung antara lain :

- 1) Terkait dengan besarnya tunggakan pajak, satu hal yang dinilai positif guna meminimalisasi tunggakan pajak adalah dengan memberlakukan sanksi yang tegas, dengan mengefektifkan pemberlakuan *punishment* yaitu berupa sanksi bunga 2% perbulan selama maksimal 2 tahun sesuai dengan pasal 11 Undang-Undang No 12 Tahun 1985 tentang PBB, terhadap keterlambatan

pembayaran PBB. Selain memberlakukan sanksi tegas, upaya lain yang dapat ditempuh jika pemberlakuan denda masih saja tidak dihiraukan setelah jatuh tempo yang telah ditetapkan adalah dengan mengefektifkan pelaksanaan penagihan aktif pada penunggak pajak. Penagihan aktif ini dilakukan dengan menggunakan surat paksa yang saat ini berdasarkan Undang-Undang nomor 19 Tahun 1959 tentang Penagihan Pajak Negara dengan Surat Paksa.

- 2) Upaya yang dapat ditempuh dalam rangka meminimalisasi kemungkinan salah pendataan obyek pajak adalah dengan meningkatkan profesionalisme petugas lapangan dengan cara memberikan bekal yang cukup, yaitu berupa kegiatan pelatihan dan pengembangan kepada petugas pendata di lapangan terutama petugas yang bukan dari pegawai pajak. Sesuai pendapat Henry Simamora (2004:276) bahwa orang-orang yang kompeten dalam bidangnya dapat disediakan dengan proses pelatihan dan pengembangan untuk mengerahkan potensi penuh mereka. Selain itu dengan cara memberikan pengertian kepada wajib pajak supaya memberikan data dan informasi yang sebenarnya sehubungan dengan obyek pajaknya. Apabila wajib pajak tidak memberikan informasi yang sebenarnya, maka wajib pajak akan merasa rugi karena ketidakbenaran data dan informasi yang diberikan, yang nantinya data tersebut digunakan untuk menentukan besarnya pajak terutang. Sedangkan keterbatasan tenaga penilai di lingkungan KPPBB Tulungagung dapat diatasi dengan penambahan tenaga penilai tambahan dengan cara :

- (a) Bekerja sama dengan Seksi lain di lingkungan KPPBB untuk sementara waktu, alternatif ini diberikan mengingat tenaga dari seksi lain dipastikan sudah memahami tata cara pendataan dan penilaian obyek pajak.
- (b) Bekerja sama dengan Pemerintah Daerah (Kabupaten Tulungagung) dalam penambahan tenaga penilai, mengingat

pada waktu pelaksanaan pendataan dan penilaian guna menetapkan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) untuk menentukan pajak terutang, pihak Pemda lebih mengetahui potensi dan perkembangan wilayahnya, dengan demikian penilaian yang obyektif dan maksimal dapat tercapai.

- 3) Penyampaian SPPT secara langsung kepada wajib pajak memang sulit dilakukan terlebih lagi jika wajib pajak tidak berdomisili dimana obyek pajak berada. Menyikapi permasalahan yang demikian pemecahan masalahnya bisa dilakukan dengan adanya penetapan pajak dari KPPBB Tulungagung, misalnya untuk wajib pajak yang sulit ditemui secara langsung atau pengambilan SPPT dianggap sudah diterima apabila SPPT diterima oleh orang yang sudah dewasa yang serumah dengan wajib pajak. Jika wajib pajak berada di luar wilayah KPPBB ataupun untuk tanah kosong, tanah kapling yang wajib pajaknya sulit ditemui, maka penyampaian SPPT-nya diusahakan dengan cara memasang daftar nama wajib pajak di papan pengumuman kantor kelurahan/desa setempat. Dan bila dalam jangka waktu 14 hari SPPT tidak diambil, maka SPPT tersebut telah dianggap diterima.
- 4) Upaya pemecahan masalah yang berhubungan dengan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) melalui ATM adalah sebagai berikut:
 - (a) Nasabah dipersilahkan menghubungi atau datang langsung ke loket Pelayanan Satu Tempat (PST) KPPBB.
 - (b) Sebagaimana penyelesaian pada poin sebelumnya untuk mengatasi permasalahan pada poin ini nasabah atau wajib pajak dipersilahkan untuk menghubungi atau datang langsung ke loket PST KPPBB.
 - (c) Nasabah dipersilahkan untuk menghubungi loket PST untuk meminta salinan STTS dengan membawa surat keterangan dari Bank yang berisi NOP dan tahun yang telah dibayar maksimal 3 bulan sejak dilakukannya transaksi.

- (d) Apabila pembayaran PBBnya melebihi tanggal jatuh tempo maka jumlah yang muncul di layar ATM telah termasuk denda maksimal 48%.
 - (e) Wajib pajak dipersilahkan untuk datang langsung ke PST KPPBB.
 - (f) Wajib pajak dipersilahkan datang langsung ke PST KPPBB.
- 5) Upaya dari KPPBB dan Pemerintah Daerah untuk mengatasi faktor negatif yang sekiranya dapat merugikan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terkait masalah pengendapan uang pungutan pajak di petugas pemungut dengan dibentuknya Tim Intensifikasi merupakan kebijakan yang sangat tepat karena dengan pembentukan tim tersebut dimungkinkan adanya sistem pengawasan ganda terhadap penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), sehingga terjadinya pengendapan pajak dapat diminimalisasi. Upaya lain yang dirasa efektif adalah dengan menerapkan hukuman atau *punishment*. Menurut Henry Simamora (2004:298) hukuman adalah konsekuensi yang tidak menyenangkan dari respons perilaku tertentu. Hukuman secara aktif dapat menghilangkan perilaku yang tidak dikehendaki dengan menerapkan sebuah pengukuh yang tidak diinginkan kepada pelakunya. Dengan demikian penerapan hukuman atau *punishment* ini diharapkan dapat membuat petugas pajak enggan dan takut untuk melakukan pengendapan atau penyimpangan-penyimpangan lain baik yang merugikan masyarakat atau organisasi dalam hal ini KPPBB.

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

Merujuk pada uraian dalam Bab IV pembahasan mengenai upaya mengoptimalkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Tulungagung, dapat diambil beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Dari tahun ke tahun target dan realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan mengalami peningkatan, hal ini disebabkan karena semakin bertambahnya jumlah objek pajak yang terdata dari tahun ketahun. Namun peningkatan tersebut tidak diimbangi oleh peningkatan di setiap sektor, sehingga penerimaan PBB menjadi kurang optimal.
2. Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan terbesar di Kabupaten Tulungagung dari tahun ketahun masih didominasi oleh sektor pertambangan khususnya dari sektor migas baru kemudian disusul oleh sektor pedesaan. Besarnya penerimaan pada sektor pertambangan migas ini dikarenakan adanya subsidi peemerataan hasil pertambangan migas dari pusat.
3. Sektor perkotaan merupakan sektor yang menyebabkan tunggakan pajak terbesar. Dari laporan tunggakan tercatat Rp.570.222.255 dari Rp. 988.698.005 atau mencapai 58%. Faktor dominan yang menyebabkan sektor perkotaan menjadi sumber tunggakan pajak terbesar adalah karena kurangnya kesadaran masyarakat perkotaan akan pentingnya membayar pajak, hal ini disebabkan semakin pintarnya masyarakat kota untuk memanipulasi atau bahkan meremehkan kewajiban untuk membayar pajak.
4. Faktor negatif yang berdampak buruk pada penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Tulungagung, kebanyakan disebabkan oleh faktor internal, yaitu berkaitan dengan mental petugas pemungut pajak, sehingga mengakibatkan banyak pengendapan hasil pungutan Pajak Bumi dan Bangunan di petugas pemungut.
5. Dengan dibentuknya Tim Intenstfikasi atas hasil kerja sama antara Pemerintah Daerah dalam hal ini Kabupaten Tulungagung dengan KPPBB Tulungagung maka proses penagihan tunggakan pajak melalui tindakan penagihan aktif dinilai semakin efektif, terlihat dari hasil penagihan aktif

dari waktu ke waktu mengalami peningkatan.

6. Realisasi pembagian hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan antara Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah Tingkat I dan Pemerintah Daerah Tingkat II dalam hal ini Kabupaten Tulungagung sudah sesuai dengan ketentuan yang ada, sehingga kontribusi dari penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan untuk Kabupaten Tulungagung segera dapat dimanfaatkan untuk melaksanakan pembangunan daerah di berbagai bidang.

B. Saran

Beberapa masukan atau saran yang dapat diberikan sehubungan upaya mengoptimalkan penerimaan PBB dalam kontribusinya terhadap pendapatan daerah adalah sebagai berikut :

1. Dalam pelaksanaan pendataan objek pajak baru ataupun dalam pemutakhiran data objek pajak lama semestinya petugas kelurahan yang diberi tugas untuk mendampingi petugas pendata dan KPPBB harus lebih bisa bekerja sama dengan baik sehingga pelaksanaan pendataan bisa berjalan dengan lancar dan selesai tepat pada waktu yang ditentukan.
2. Dalam rangka pelaksanaan pendataan semestinya KPPBB menurunkan orang-orang yang profesional dan mengetahui cara pendataan yang benar, sehingga wajib pajak tidak ada yang merasa dirugikan, sekaligus target pendataan bisa dicapai dengan maksimal.
3. Dihimbau kepada wajib pajak terutama masyarakat perkotaan untuk bisa lebih bersikap kooperatif dalam memberikan informasi yang akurat mengenai objek pajak yang dimiliki demi kepentingan wajib pajak sendiri.
4. Dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), semestinya wajib pajak tidak perlu menunggu sampai waktu jatuh tempo, untuk mengantisipasi adanya penumpukan pembayaran, karena apabila terjadi penumpukan pembayaran dikhawatirkan waktu pembayaran akan melebihi batas waktu jatuh tempo, sehingga wajib pajak akan dikenai sanksi administrasi dan hal itu berarti akan merugikan wajib pajak sendiri.
5. Guna mengejar penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kabupaten Tulungagung, tindakan penagihan aktif harus terus dilakukan, sekaligus

melakukan kontrol atau pengawasan kepada petugas pemungut.

6. Guna menertibkan administrasi pembayaran PBB sekaligus guna menghindari terjadinya penumpukan pembayaran maka alangkah lebih baiknya jika dibuatkan jadwal pembayaran pada tiap kecamatan yang ada di Tulungagung.
7. Dalam rangka memenuhi target penerimaan PBB, maka setiap kelurahan diharuskan mencantumkan bukti pelunasan PBB bagi warganya yang ingin mengurus surat atau dokumen di kelurahan, seperti pembuatan KTP, sertifikat tanah, surat pindah, dll.
8. Untuk menarik Wajib supaya segera melakukan pembayaran PBB, maka pihak KPPBB dapat memberikan bonus atau insentif bagi wajib pajak yang melakukan pembayaran paling awal. Hal ini menikdka lanjuti pemberian hukuman bagi wajib pajak yang elat membayar.



DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi. 2002. *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktis*. cet.9. Jakarta: Rineka Cipta.
- Brotodiharjo, R. Santoso. 1991. *Pengantar Hukum Pajak Indonesia*. Bandung: PT. Eresco.
- Dirjen Pajak Republik Indonesia. 2000. *Undang-Undang Pajak Indonesia*. Jakarta: Dirjen Pajak Republik Indonesia.
- Faisal, Shanpiah. 1999. *Dasar dan Teknik Penelitian Keilmuan Sosial*. : Surabaya: Usaha Nasional.
- Handoko, T. Hani. 1992. *Manajemen Personalia dan Sumber Daya Manusia*. Yogyakarta : BPFE
- Mardiasmo. 2003. *Perpajakan*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Miles, Mathew B dan A.M Huberrman. 1992. *Analisis Data Kualitatif*. Jakarta: Universitas Indonesia.
- Moleong, Lexy J. 2000. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rodakarya.
- Simamora, Henry. 2004. *Manajemen Sumber Daya Manusia*. Yogyakarta : STIE YKPN.
- Soemitro, Rochmat dan Muttaqin. 2001. *Pajak Bumi dan Bangunan*. Bandung: Refika Aditama.
- Suparmoko. 2001. *Ekonomi Publik : Untuk Keuangan dan Pembangunan Daerah*. ed.1: Jakarta.
- Zaenal S. 2002. *Materi Pokok Pajak Bumi dan Bangunan*. Jakarta: Departemen Keuangan Republik Indonesia-BPPK.
- Undang- Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.
- Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

Skripsi :

Damayanti, Intan 2003. *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan*. Malang : Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya

Nodhiratul, Ifa 2005. *Upaya Mengintensifkan Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan*. Malang : Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya.

Internet :

Badan Kerjasama Kabupaten Seluruh Indonesia. 2001. *PBPHTB serta PBB sebagai salah satu Pendapatan Daerah*. Di akses pada tanggal 25 Juli 2007 dari : <http://www.bkksi.or.id>.

Kabupaten Tulungagung. 2004. *Dinas Pendapatan Daerah Tingkat II Tulungagung*. Di akses tanggal 30 Juli 2007 dari : <http://www.tulungagung.go.id>.

