

ANALISIS PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN SEKTOR PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2)

(Studi Kasus di Desa Dempel Kecamatan Geneng Kabupaten Ngawi)

SKRIPSI

**Diajukan untuk menempuh ujian sarjana
Pada Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya**

MIFTAKHUL ARIFIN

NIM. 125030400111038



UNIVERSITAS BRAWIJAYA

FAKULTAS ILMU ADMINISTRASI

JURUSAN ADMINISTRASI BISNIS

PROGRAM STUDI PERPAJAKAN

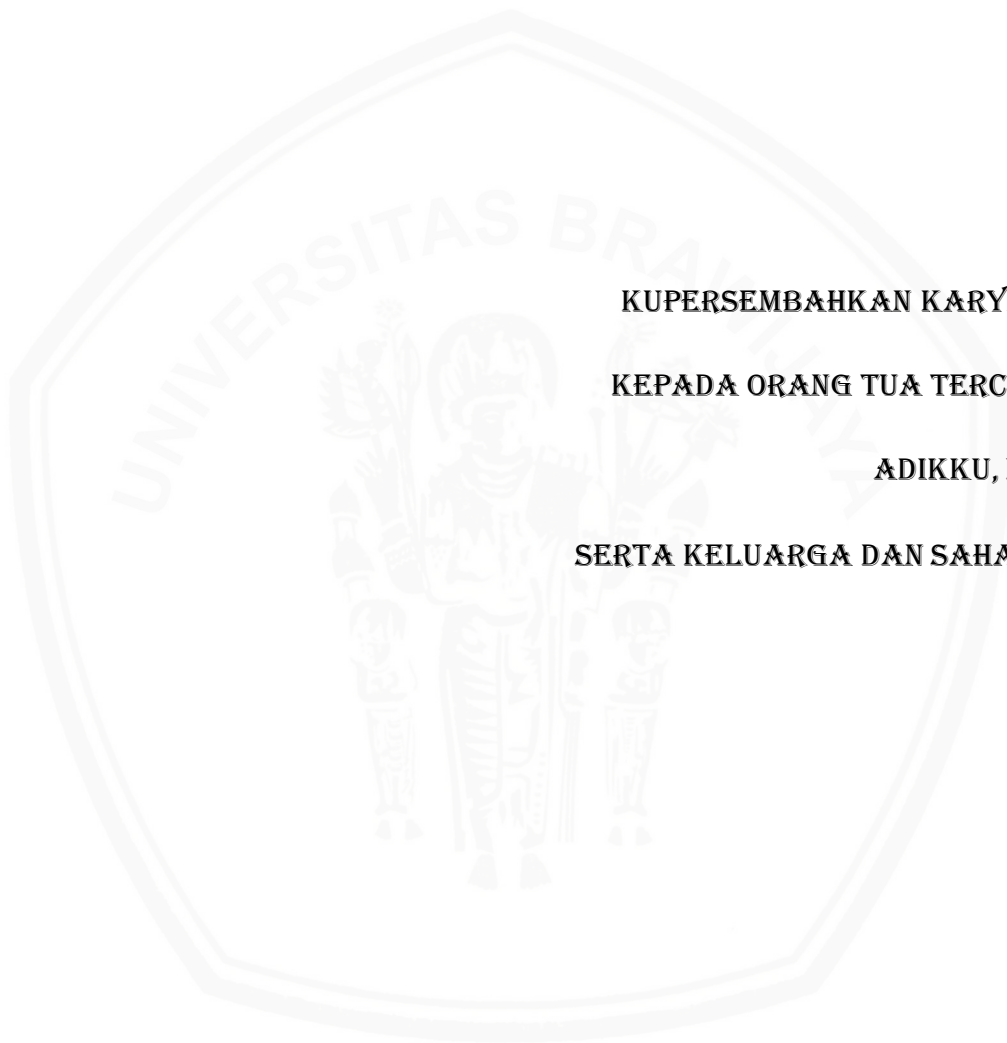
MALANG

2018

*“Sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan”
(QS. Al Insyirah : 6)*

*“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan
kesanggupannya...”
(QS. Al Baqarah : 286)*

*Kesuksesan bukan hanya buah perjuanganmu, ada peran Allah dan
Do'a orang-orang di sekitarmu
(Miftakhul Arifin)*



**KUPERSEMBAHKAN KARYA INI
KEPADA ORANG TUA TERCINTA
ADIKKU, IVAN
SERTA KELUARGA DAN SAHABAT**

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Judul : Analisis Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor
Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Ngawi
(Studi Kasus di Desa Dempel Kecamatan Geneng Kabupaten
Ngawi)

Disusun oleh : Miftakhul Arifin

NIM : 125030400111038

Fakultas : Ilmu Administrasi

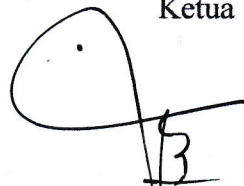
Jurusan : Ilmu Administrasi Bisnis

Program Studi : Perpajakan

Malang, 21 September 2018

Komisi Pembimbing

Ketua



Drs. Achmad Husaini, M.AB
NIP. 19580706 198503 1 004

TANDA PENGESAHAN

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

Hari : Jum'at
Tanggal : 12 Oktober 2018
Jam : 08.00
Skripsi atas nama : Miftakhul Arifin (125030400111038)
Judul : Analisis Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Ngawi (Studi Kasus di Desa Dempel, Kecamatan Geneng, Kabupaten Ngawi)

Dan dinyatakan LULUS

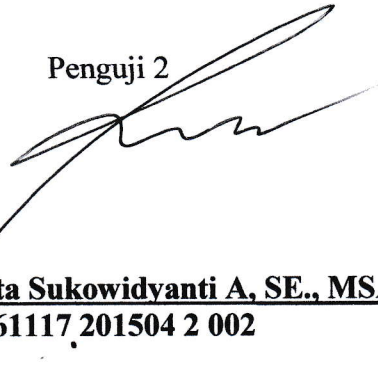
MAJELIS PENGUJI

Penguji 1



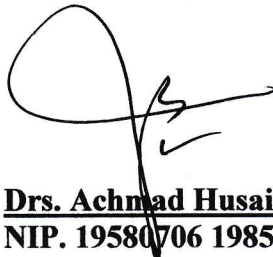
Dr. Kadarisman Hidayat, M.Si
NIP. 19600515 198601 1 002

Penguji 2



Priandhita Sukowidyanti A, SE., MSA.Ak
NIP. 19861117 201504 2 002

Ketua Majelis Penguji



Drs. Achmad Husaini, M.AB
NIP. 19580706 198503 1 004

PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

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

Apabila ternyata di dalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur jiplakan, saya bersedia skripsi ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (S-1) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku (UU No. 20 Tahun 2003, Pasal 25 ayat 2 dan Pasal 70).

Malang, 24 September 2018



Miftakhul Arifin
NIM. 125030400111038

CURRICULUM VITAE

DATA PRIBADI

Nama Lengkap : Miftakhul Arifin
Tempat, tanggal lahir : Ngawi, 20 Juli 1994
Agama : Islam
Jenis Kelamin : Laki – laki
Status : Belum Menikah
Alamat asal : RT 3 / RW 2 dsn. Dempel 2, ds. Dempel, kec. Geneng, kab. Ngawi
Alamat sekarang : Jl. Kumis kucing no. 5, kel. Jatimulyo, kec. Lowokwaru, kota Malang
Hobby : Traveling, Futsal
Handphone : 085749515153
E-mail : arifin.miftakhoel@gmail.com



RIWAYAT PENDIDIKAN FORMAL

Tahun	Jenjang Pendidikan	Nama Institusi Pendidikan
2000 - 2006	SD	SDN Dempel 3
2006 - 2009	SMP	SMPN 2 Ngawi
2009 - 2012	SMA	SMAN 2 Ngawi
2012 - sekarang	S1	Perpajakan Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya

RIWAYAT PENDIDIKAN NON FORMAL

Tahun	Jenis Pendidikan	Nama Institusi Pendidikan
2012	Bimbingan Belajar Seleksi Masuk PTN	Nurul Fikri Jogjakarta

PENGALAMAN ORGANISASI

Nama Organisasi	Jabatan di Organisasi	Instansi Tempat Organisasi	Tahun
UAKI <i>Unit Aktivitas Kerohanian Islam</i>	Staf Iqtishady (danus)	Universitas Brawijaya	2012 - 2013
MPM <i>Majelis Permusyawaratan Mahasiswa</i>	Anggota	Fakultas Ilmu Administrasi	2014 - 2015

FORSMAWI <i>Forum Silaturahmi</i> <i>Mahasiswa Ngawi Regional</i> <i>Malang</i>	Ketua Umum	FORSMAWI <i>Forum Silaturahmi</i> <i>Mahasiswa Ngawi</i>	2014 - 2015
	Dewan Pertimbangan Organisasi		2015
FORKIM <i>Forum Kajian Islam</i> <i>Masyarakat</i>	Staf bidang kaderisasi	Fakultas Ilmu Administrasi	2013 - 2014
	Ketua bidang kaderisasi		2014 - 2015
	Ketua umum		2015

DIKLAT, SEMINAR, DAN PELATIHAN

Tahun	Diklat, Seminar, dan Pelatihan	Keterangan	Penyelenggara
2012	Diklat Open Recruitment Bersama (ORB)	Peserta	UAKI (Unit Aktivitas Kerohanian Islam)
	Seminar “Indonesia Tanpa JIL (Jaringan Islam Liberal)”	Peserta	UAKI (Unit Aktivitas Kerohanian Islam)
	Diklat “Pendidikan dan Pelatihan Kader Dasar (PPKD)”	Peserta	UAKI (Unit Aktivitas Kerohanian Islam)
	Diklat “Pelatihan Kader Lanjutan (PKL)”	Peserta	UAKI (Unit Aktivitas Kerohanian Islam)
	Diklat “Pelatihan Pendamping Kader (PPK)”	Peserta	UAKI (Unit Aktivitas Kerohanian Islam)
	Pelatihan “Pelatihan Manajerial Lembaga Dakwah Kampus (PMLDK)”, tingkat Malang Raya	Peserta	UAKI (Unit Aktivitas Kerohanian Islam)
2013	Pelatihan “Sosialisasi & pelatihan pengisian SPT OP”	Peserta	Tax Center FIA UB & Kantor Wilayah Pajak Jatim III, Malang

PENGALAMAN KEPANITIAAN

Tahun	Kepanitiaan	Keterangan	Penyelenggara
2013	“Pengenalan Kehidupan Kampus Mahasiswa Baru (PK2MABA)” Fakultas	Staf Supervisor	Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya
	“Pemilihan Mahasiswa (PEMILWA)” Fakultas	Staf Acara	Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya
	“Moslem Entrepreneur Seminar (MES)”	Co. PDD	UAKI (Unit Aktivitas Kerohanian Islam) Universitas Brawijaya
2014	“Pengenalan Kehidupan Kampus Mahasiswa Baru (PK2MABA)” Fakultas	Wakil Co. Mentor	Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya

	“Latihan Kader Islam Dasar (LAKISDA)”	Ketua Pelaksana	FORKIM (Forum Kajian Islam Masyarakat) FIA UB
	“Latihan Kader Islam Lanjutan (LAKISLA)”	Ketua Pelaksana	FORKIM (Forum Kajian Islam Masyarakat) FIA UB
	“Pelatihan Kader Tahap Akhir (PIKAT)”	Ketua Pelaksana	FORKIM (Forum Kajian Islam Masyarakat) FIA UB
	“Try Out SBMPTN SMA se kab. Ngawi”	Ketua Pelaksana	FORSMAWI (Forum Silaturahmi Mahasiswa Ngawi)
	“Moslem Entrepreneur Seminar (MES)”	<i>Co. Steering committee</i>	FORSTILING FEB UB & FORKIM (Forum Kajian Islam Masyarakat) FIA UB
2015	“Pelatihan Manajerial Lembaga Dakwah Kampus (PMLDK)” tingkat Malang Raya	<i>Co. Steering committee</i>	UAKI (Unit Aktivitas Kerohanian Islam) Universitas Brawijaya
	“Pengenalan Kehidupan Kampus Mahasiswa Baru (PK2MABA)” Fakultas	<i>Steering committee</i>	Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya

RINGKASAN

Miftakhul Arifin. **Analisis Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Ngawi (Studi Kasus di Desa Dempel Kecamatan Geneng Kabupaten Ngawi)**, Drs. Achmad Husaini, MAB., 87 hal + vii.

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Ngawi Nomor 1 Tahun 2012 tentang PBB-P2, pencantuman Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) PBB-P2 tidak sesuai dengan kondisi di lapangan. Pencantuman NJOP sebagai dasar pengenaan pajak hanya NJOP Bumi dan untuk NJOP Bangunan hanya beberapa yang dicantumkan. NJOPTKP sebagai pengurang dari dasar pengenaan pajak tidak dicantumkan pada semua SPPT PBB-P2 milik wajib pajak. Kondisi tersebut menimbulkan selisih angka pada besarnya pajak yang ditanggung oleh Wajib Pajak.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui proses pemungutan PBB-P2. Tujuan lain penelitian ini untuk mengetahui penentuan NJOP dan NJOPTKP pada SPPT PBB-P2 di Desa Dempel, Kecamatan Geneng, Kabupaten Ngawi. Penelitian ini diharapkan dapat mengidentifikasi masalah yang ada sehingga dapat menentukan bagaimana solusi yang tepat untuk menangani masalah tersebut.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Fokus penelitian ini adalah peraturan tentang pemungutan PBB-P2, peraturan tentang NJOP dan NJOPTKP, pelaksanaan pemungutan PBB-P2, dan penerapan NJOP dan NJOPTKP pada SPPT PBB-P2. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis yang dikembangkan oleh Miles dan Huberman, yakni reduksi data, penyajian data, serta penarikan kesimpulan dan verifikasi.

Hasil dari penelitian ini adalah pemungutan PBB-P2 di Desa Dempel, Kabupaten Ngawi sudah sesuai dengan peraturan daerah yang berlaku, berkaitan dengan masa penyampaian SPPT PBB-P2 hingga proses pemungutan terhadap wajib pajak. Penetapan NJOP sebagai dasar pengenaan pajak dan NJOPTKP sebagai pengurang dari dasar pengenaan pajak tidak sesuai dengan peraturan daerah yang berlaku. Hal ini mengakibatkan timbulnya ketidaksesuaian antara nominal pajak yang telah dibayarkan oleh wajib pajak dengan nominal pajak yang seharusnya dibayarkan, karena adanya ketidaksesuaian penetapan penghitungan NJOP dan NJOPTKP dengan peraturan daerah yang berlaku.

Saran yang dapat peneliti berikan yakni pemerintah daerah diharapkan dapat melakukan evaluasi terhadap pelaksanaan penghitungan pajak pada SPPT PBB-P2. Evaluasi tersebut dilakukan agar disesuaikan dengan peraturan daerah yang berlaku dan tidak merugikan pihak manapun terkait pemungutan PBB-P2. Pemerintah daerah hendaknya memberikan sosialisasi kepada wajib pajak, khususnya mengenai peraturan daerah serta proses pemungutan PBB-P2 agar wajib pajak teredukasi sehingga diharapkan dapat meningkatkan kepatuhan wajib pajak.

Kata Kunci : Pemungutan, Penerapan, NJOP, NJOPTKP.

SUMMARY

Miftakhul Arifin. **Analysis of Collection of Land Taxes and Buildings for Rural and Urban Sector (PBB-P2) in Ngawi District (Case Study in Dempel Village, Geneng District, Ngawi Regency)**, Drs. Achmad Husaini, MAB., 87 pages + vii.

Based on Ngawi District Regulation No. 1 of 2012 concerning PBB-P2, the inclusion of Tax Object Selling Value (NJOP) and Non Taxable Tax Object Selling Value (NJOPTKP) PBB-P2 is not in accordance with the conditions in the field. NJOP inclusion as the basis for tax imposition is only Land NJOP and only a few of the Building NJOP are listed. The NJOPTKP as a deduction from the tax base is not included in all SPPT PBB-P2 of the taxpayer. This condition creates a difference in the amount of the tax borne by the taxpayer.

The purpose of this study was to find out the PBB-P2 collection process. In addition to knowing the determination of the NJOP and NJOPTKP at the SPPT PBB-P2 in Dempel Village, Geneng District, Ngawi Regency. This research is expected to identify existing problems so that it can determine how the right solution to deal with the problem.

The type of research used in this study is a type of descriptive research with a qualitative approach. The focus of this research is the regulation on PBB-P2 collection, regulations on NJOP and NJOPTKP, implementation of PBB-P2 collection, and the application of NJOP and NJOPTKP to the SPPT PBB-P2. The analytical method used in this study is an analytical method developed by Miles and Huberman, namely data reduction, data presentation, and drawing conclusions and verification.

The results of this study are PBB-P2 collection in Dempel Village, Ngawi Regency in accordance with applicable regional regulations, relating to the submission period of the PBB-P2 SPPT to the tax collection process. Whereas the determination of NJOP as the basis for tax imposition and NJOPTKP as deduction from the tax base is not in accordance with the applicable regional regulations. This results in a discrepancy between the nominal tax paid by the taxpayer and the nominal tax that should be paid, due to a discrepancy in the determination of the calculation of NJOP and NJOPTKP with the applicable regional regulations.

The advice that researchers can give is that the regional government is expected to be able to evaluate the implementation of tax calculation on the SPPT PBB-P2. The evaluation was carried out so that it was adjusted to the applicable regional regulations and did not harm any party related to PBB-P2 collection. The regional government should provide socialization to taxpayers, especially regarding regional regulations and the PBB-P2 collection process so that taxpayers are educated so that they are expected to increase taxpayer compliance.

Keywords: Collection, Application, NJOP, NJOPTKP.

KATA PENGANTAR

Puji Syukur Peneliti panjatkan kepada Allah *Azza wa Jalla*, yang telah melimpahkan rahmat dan hidayahNya, sehingga Peneliti dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Analisis Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Ngawi (Studi Kasus di Desa Dempel, Kecamatan Geneng, Kabupaten Ngawi)”. Skripsi ini merupakan tugas akhir yang diajukan untuk memenuhi syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Perpajakan pada Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya Malang.

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

1. Bapak Prof. Dr. Bambang Supriyono, MS., selaku Dekan Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya beserta jajarannya.
2. Bapak Dr. Drs. Mochammad Al Musadieq, MBA., selaku Ketua Jurusan Administrasi Bisnis beserta jajarannya.
3. Ibu Dr. Sapparilla Worokinasih, S.Sos., M.Si, selaku Ketua Program Studi Perpajakan beserta jajarannya.
4. Bapak Drs. Achmad Husaini, M.AB selaku Komisi Pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan arahan kepada Peneliti dari awal hingga akhir penyusunan naskah skripsi ini.
5. Segenap dosen dan staf Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya yang telah memberikan bantuan administrasi maupun pelayanan selama Peneliti menempuh pendidikan.

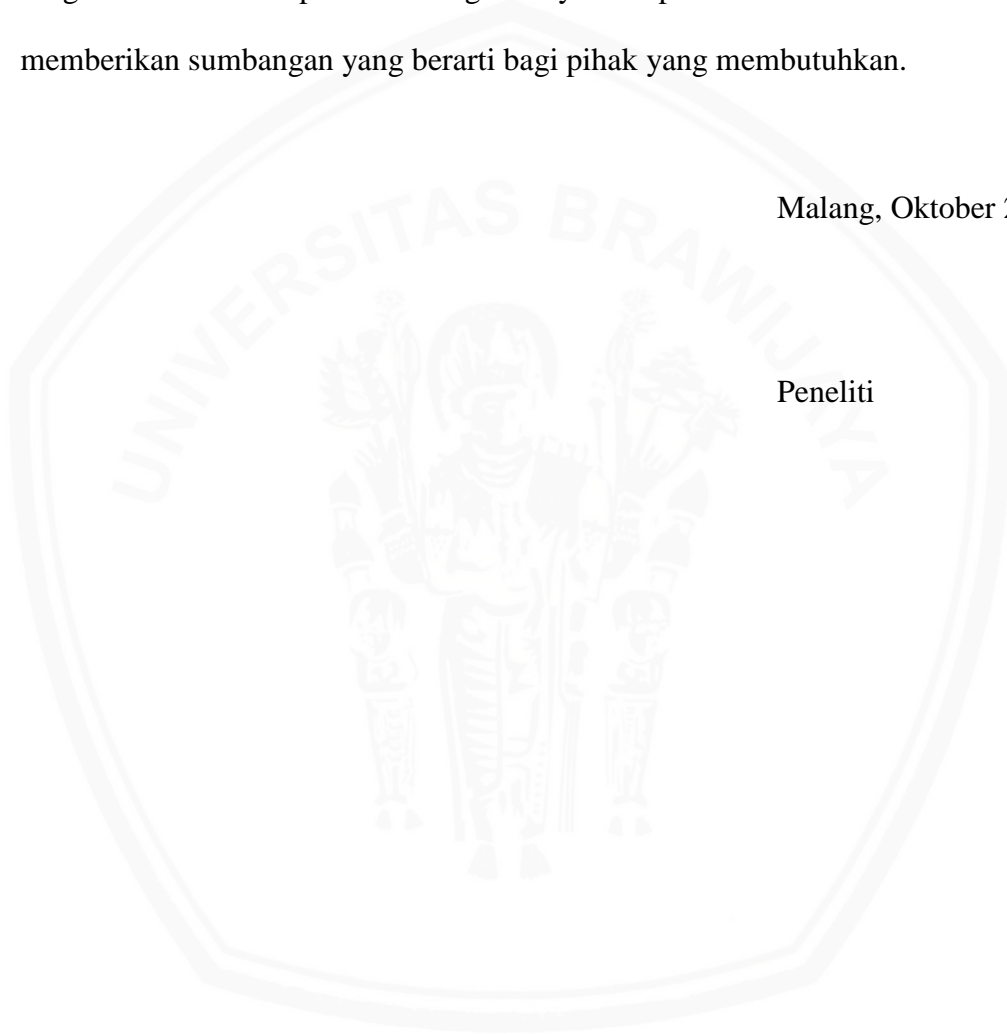
6. Bapak Agus Setyo Budi, SE selaku kepala bidang PBB-P2 DPPKA Kabupaten Ngawi, Bapak Sugeng Wiyono selaku Kepala Desa Dempel, Ibu Heny Herawati selaku kepala Urusan Keuangan Desa Dempel, Bapak Mukhsin selaku Kepala Dusun Dempel, yang telah membimbing dan membantu Peneliti selama melakukan penelitian di lokasi penelitian.
7. Ibu, Adik, dan keluarga besar, yang senantiasa memberikan do'a dan dukungan kepada Peneliti demi terselesainya penyusunan skripsi ini.
8. Seluruh sahabat dan keluarga besar UAKI dan FORKIM FIA UB, yang telah memberikan ilmu, cerita, pengalaman, dan menjadi keluarga baru bagi Peneliti selama menempuh pendidikan di UB.
9. Seluruh sahabat dan keluarga besar KAMMI FIA dan Brawijaya, yang telah mengajarkan makna perjuangan, serta semua kisah dan inspirasi yang diberikan kepada Peneliti selama menjadi bagian dari KAMMI.
10. Teman-teman LOF FIA UB, yang telah memberikan pengalaman berorganisasi kepada Peneliti selama menempuh pendidikan di FIA UB.
11. Keluarga besar kontrakan Ibadurrahman dan Al Junda yang telah mengajarkan kemandirian dan kedisiplinan kepada peneliti, serta telah menjadi keluarga selama menempuh pendidikan di Malang.
12. Keluarga KampongNgalam yang senantiasa memberikan motivasi demi terselesainya skripsi dan telah menjadi teman berpetualang selama di Malang.
13. Keluarga besar Forsmawi Malang yang telah mengajarkan proses manajerial dan kepemimpinan kepada Peneliti.

14. Semua pihak yang telah membantu dalam proses penyelesaian skripsi ini termasuk lantunan do'a – do'a yang tidak nampak namun terasa yang hanya Allah yang akan membalas semua kebaikan saudara.

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

Malang, Oktober 2018

Peneliti



DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
MOTTO	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iii
TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI.....	iv
TANDA PENGESAHAN SKRIPSI	v
PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI	vi
RINGKASAN.....	vii
SUMMARY.....	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL.....	xv
DAFTAR GAMBAR.....	xvi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Kontribusi Penelitian.....	7
E. Sistematika Pembahasan.....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Penelitian Terdahulu.....	10
B. Desentralisasi Fiskal.....	21
C. Otonomi Daerah.....	21
D. Pendapatan Asli Daerah.....	22
E. Pajak	23
1. Definisi Pajak	23
2. Fungsi Pajak	24
3. Penggolongan Pajak	25
F. Pajak Daerah.....	28
G. Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan	31
1. Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan.....	31
2. Definisi Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan	31
3. Objek Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan	33
4. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan	34



5. Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan	34
H. Hal-hal yang berkaitan dengan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan.....	34
1. Nomor Objek Pajak	34
2. Nilai Jual Objek Pajak.....	35
3. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak	36
4. Penghitungan Pajak	37
I. Pemungutan Pajak	37
1. Tata Cara Pemungutan Pajak	37
J. Kerangka Pikir	40

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian.....	41
B. Fokus Penelitian	41
C. Lokasi dan Situs Penelitian	42
D. Sumber Data	43
E. Teknik Pengumpulan Data	45
F. Instrumen Penelitian.....	46
G. Uji Validitas Data	47
H. Analisis Data.....	47

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum.....	50
1. Gambaran Umum Kabupaten Ngawi.....	50
2. Gambaran Umum Desa Dempel	52
3. Gambaran Umum DPPKA Kabupaten Ngawi.....	54
4. Tugas Pokok, Fungsi, dan Wewenang DPPKA Kabupaten Ngawi.....	57
B. Penyajian Data.....	63
1. Proses Pemungutan PBB-P2 di Desa Dempel, Kecamatan Geneng, Kabupaten Ngawi.....	63
a. Peraturan tentang Pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Ngawi.....	63
b. Pelaksanaan Pemungutan PBB-P2 di Desa Dempel, Kecamatan Geneng, Kabupaten Ngawi	64
2. Penentuan NJOP dan NJOPTKP pada SPPT PBB-P2 di Desa Dempel, Kecamatan Geneng, Kabupaten Ngawi	66
a. Peraturan Daerah tentang NJOP dan NJOPTKP di Kabupaten Ngawi.....	66
b. Penerapan NJOP dan NJOPTKP di Desa Dempel, Kecamatan Geneng, Kabupaten Ngawi	67
C. Analisis Data.....	72
1. Analisis Pemungutan PBB-P2 di Desa Dempel, Kecamatan Geneng, Kabupaten Ngawi.....	72

a.	Analisis Peraturan tentang Pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Ngawi.....	72
b.	Analisis Pelaksanaan Pemungutan PBB-P2 di Desa Dempel, Kecamatan Geneng, Kabupaten Ngawi.....	73
2.	Analisis Penentuan NJOP dan NJOPTKP pada SPPT PBB-P2 di Desa Dempel, Kecamatan Geneng, Kabupaten Ngawi.....	74
a.	Analisis Peraturan tentang NJOP dan NJOPTKP di Kabupaten Ngawi.....	74
b.	Analisis Penerapan NJOP dan NJOPTKP di Desa Dempel, Kecamatan Geneng, Kabupaten Ngawi.....	75
D.	Pembahasan.....	77
1.	Pembahasan Proses Pemungutan PBB-P2 di Desa Dempel, Kecamatan Geneng, Kabupaten Ngawi.....	77
2.	Pembahasan Penentuan NJOP dan NJOPTKP pada SPPT PBB-P2 di Desa Dempel, Kecamatan Geneng, Kabupaten Ngawi.....	78
BAB V	PENUTUP	
A.	Kesimpulan.....	83
B.	Saran.....	84
DAFTAR PUSTAKA		85

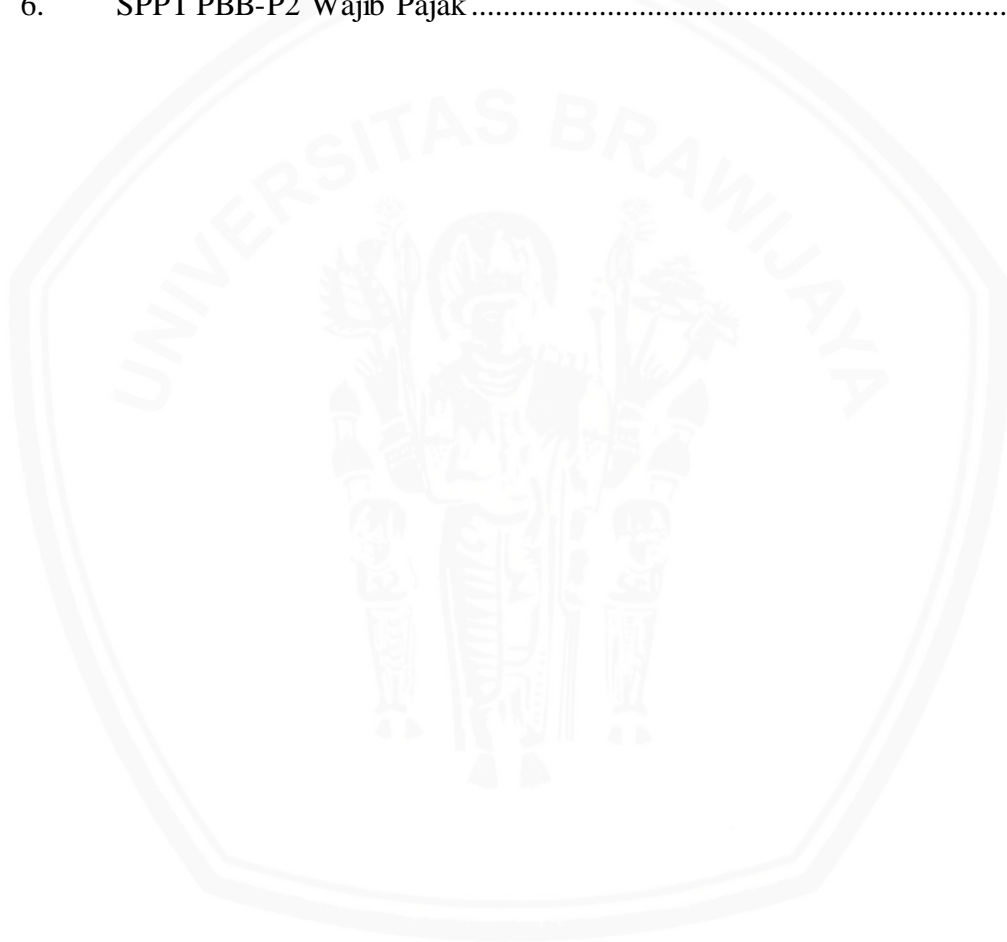
DAFTAR TABEL

No.	Judul	Halaman
1.	Bukti SPPT Wajib Pajak Desa Dempel.....	5
2.	Penelitian Terdahulu.....	15



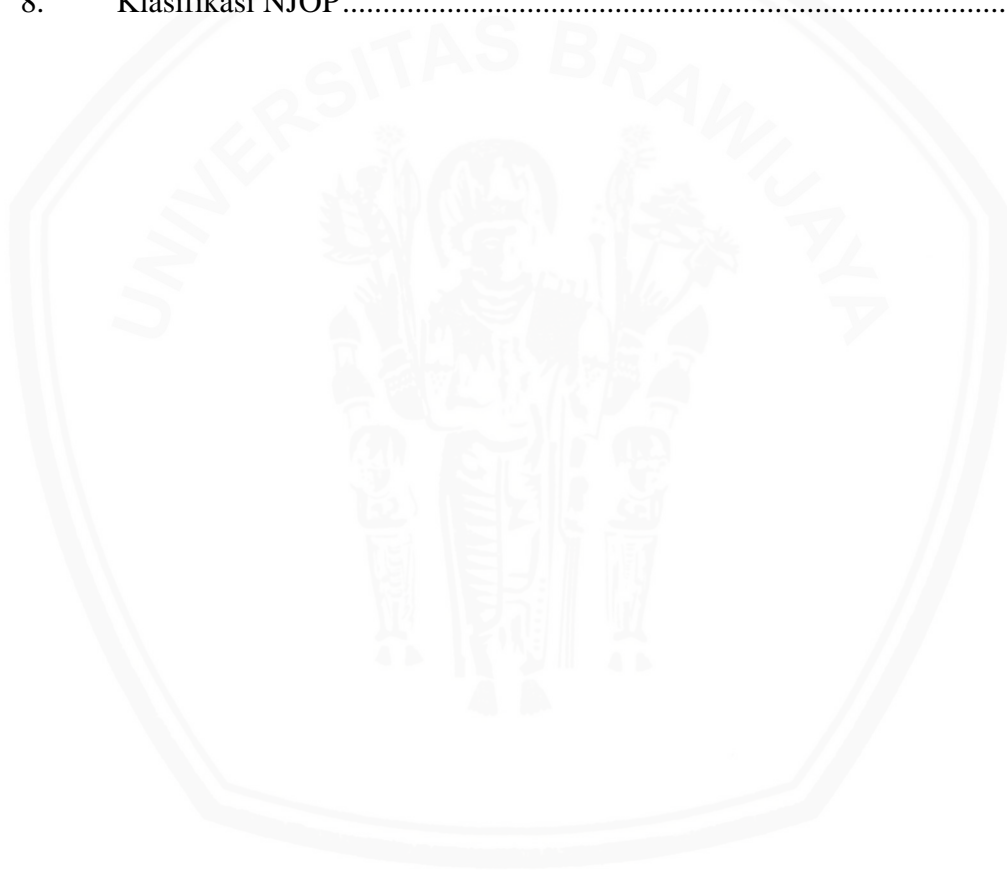
DAFTAR GAMBAR

No.	Judul	Halaman
1.	Kerangka Pemikiran.....	42
2.	Peta Wilayah Kabupaten Ngawi.....	52
3.	Peta Wilayah Kecamatan Geneng.....	54
4.	Klasifikasi NJOP Kabupaten Ngawi.....	70
5.	Klasifikasi NJOP Kabupaten Ngawi.....	71
6.	SPPT PBB-P2 Wajib Pajak.....	72



DAFTAR LAMPIRAN

No.	Judul	Halaman
1.	Surat Riset	88
2.	Pedoman Wawancara	89
3.	Transkrip Wawancara	90
4.	SPPT Wajib Pajak	103
5.	Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012 tentang PBB-P2	106
6.	Peraturan Bupati Nomor 2.10 Tahun 2014	111
7.	Peraturan Bupati Nomor 3.11 Tahun 2014	114
8.	Klasifikasi NJOP	115



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia merupakan salah satu negara yang memiliki wilayah daratan yang luas. Data Badan Pusat Statistik tahun 2015 menyebutkan luas daratan Indonesia mencapai 1.913.578,68 km². Kondisi geografis Indonesia yang begitu luas menguntungkan Indonesia karena memiliki banyak potensi yang bisa dimanfaatkan dan dikelola dengan baik sehingga bisa menjadi sumber pemasukan bagi negara. Potensi yang begitu besar sangat membutuhkan sistem penyelenggaraan pemerintahan yang tepat agar dapat mengelola seluruh potensi yang tersedia sehingga bisa dimanfaatkan untuk kesejahteraan rakyat Indonesia.

Indonesia menerapkan sistem desentralisasi dalam penyelenggaraan pemerintahan dikarenakan kondisi wilayah Indonesia yang begitu luas. Sebagian wewenang pemerintah pusat dilimpahkan kepada pemerintah daerah agar pemerintah daerah juga memiliki wewenang untuk mengelola potensi di daerah masing-masing. Pilihan otonomi merupakan jawaban atas masalah yang ditimbulkan dari kecenderungan sentralisasi perencanaan dan pengelolaan sumberdaya pembangunan yang terbukti tidak mendorong prakarsa, pengembangan potensi sumberdaya manusia dan sumberdaya ekonomi setempat serta partisipasi masyarakat (Darwin, 2010:5). Desentralisasi menjadikan tanggungan pemerintah pusat menjadi berkurang dengan adanya pelimpahan wewenang tersebut, serta berdampak positif untuk pembangunan di setiap daerah

karena kewenangan pemerintah daerah untuk menyusun, mengatur, dan mengurus kebutuhan daerah masing-masing.

Penerapan sistem desentralisasi berdasarkan asas otonomi sesuai Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014. Penyesuaian dengan kondisi dan keinginan daerah, dimana daerah dianggap lebih memahami dan mengerti akan kebutuhan yang diperlukan untuk menyediakan tingkat pelayanan publik yang sesuai dengan kemampuan yang dimilikinya, dengan demikian daerah dapat lebih memutuskan dan mengatur sendiri kebutuhannya (Suharno, 2003:7). Kondisi serta keinginan daerah akan menjadi tugas pemerintah daerah untuk mengelola semua potensi di daerahnya agar menjadi sumber pemasukan daerah dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) yang berasal dari Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Darwin mengatakan, "Pendapatan daerah dapat berasal dari Pendapatan Asli Daerah (PAD) sendiri, PAD yang berasal dari pembagian PAD, dana perimbangan keuangan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah, pinjaman daerah, dan pendapatan daerah lainnya yang sah" (Darwin, 2010:67). PAD terdiri dari pajak daerah dan retribusi daerah, keuntungan perusahaan milik daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah, dan lain-lain PAD. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD), pajak daerah adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Darwin menjelaskan, "Peranan PDRD sebagai sumber pendapatan daerah yang utama disamping dana perimbangan yang

diperoleh dari hasil eksploitasi sumberdaya alam akan sangat menentukan kekuatan dari APBD” (Darwin, 2014:2).

Pajak daerah yang dipungut dan kemudian dimanfaatkan oleh pemerintah daerah kota/kabupaten salah satunya adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). PBB merupakan pajak yang hasil penerimaan seluruhnya dialokasikan kepada pemerintah daerah melalui mekanisme bagi hasil pajak, untuk kemudian oleh pemerintah daerah digunakan untuk berbagai keperluan terutama untuk pembangunan di daerah (Darwin, 2013:2). PBB merupakan pajak yang sudah ada sebelum adanya kerajaan Hindu di Indonesia, rakyat sudah mulai dibebani dengan persembahan upeti atau penyerahan wajib *in natura* oleh para penguasa yang diambil dari harta paling berharga dari masyarakat agraris pada masa itu yaitu tanah pertanian (Sa’ban dalam Darwin, 2013:2). Istilah PBB saat itu masih belum dikenal, istilah PBB baru digunakan setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang PBB.

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang PBB berlaku pada tanggal 1 Januari 1986 saat PBB dikelola oleh pemerintah pusat. Setelah diterbitkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang PDRD, PBB yang awalnya merupakan pajak pusat dialihkan menjadi pajak daerah, khususnya Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Proses pengelolaan PBB-P2 selanjutnya dikelola secara mandiri oleh tiap-tiap daerah tanpa adanya campur tangan dari pemerintah pusat. Segala proses pemungutan PBB-P2 hingga pengalokasiannya diatur oleh pemerintah daerah. Proses pengawasan terhadap PBB-P2 tersebut akan lebih mudah dilaksanakan dibawah wewenang pemerintah

daerah secara langsung karena pemerintah daerah lebih memahami secara detail mengenai subjek dan objek pajak tersebut.

Berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang PDRD tersebut, PBB-P2 akan menjadi salah satu sumber pendapatan bagi tiap-tiap daerah. Termasuk bagi Kabupaten Ngawi, diharapkan adanya pelimpahan wewenang tersebut dapat menambah pendapatan daerah Kabupaten Ngawi dari hasil PBB-P2 sehingga dapat meningkatkan pembangunan daerah. PBB-P2 yang dialihkan kepada pemerintah daerah memberikan kesempatan kepada pemerintah Kabupaten Ngawi untuk lebih maksimal dalam melakukan proses pengelolaan PBB-P2 meliputi pendataan, penilaian, administrasi perpajakan, pelayanan, pembayaran hingga piutang pajaknya.

Proses pengelolaan PBB-P2 di Kabupaten Ngawi melibatkan peran pemerintah daerah hingga pemerintah desa. Peran pemerintah desa sangat membantu tugas pemerintah daerah dalam mengurus urusan perpajakan masyarakat desa, karena tidak semua masyarakat desa memiliki kesadaran membayar PBB-P2 sendiri. Terbukti dari realitas di lapangan, tingkat partisipasi masyarakat Desa Dempel, Kabupaten Ngawi dalam membayar PBB-P2 masih rendah karena Wajib Pajak yang harus ditarik pajak ke rumahnya untuk melakukan pembayaran pajak.

Pemerintah desa sangat berperan dalam meningkatkan kesadaran masyarakat untuk membayar pajak serta berperan dalam mendorong pembangunan di daerah. Pihak pemerintah desa memiliki tanggungjawab untuk menyetorkan pembayaran PBB-P2 yang telah dipungut dari semua Wajib Pajak di tingkat desa untuk

kemudian dibayarkan melalui bank yang ditunjuk oleh pemerintah daerah setempat. Tim pemungut PBB-P2 yang dibentuk desa setempat dianjurkan hanya untuk daerah-daerah yang sangat sulit terjangkau, dimana masyarakat Wajib Pajak mengalami kesulitan untuk berhubungan dengan bank karena terlalu jauh sehingga biaya untuk mencapai bank yang bersangkutan lebih besar dari besarnya PBB-P2 yang harus dibayar oleh Wajib Pajak (Darwin dalam Salafi, 2017:4).

Kondisi masyarakat desa yang kurang memahami informasi dan permasalahan tentang perpajakan mengakibatkan proses pemungutan PBB-P2 menimbulkan suatu masalah. Berdasarkan bukti permulaan yang peneliti peroleh di Desa Dempel, Kecamatan Geneng, Kabupaten Ngawi, berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB-P2 milik beberapa Wajib Pajak menunjukkan bahwa data yang tercantum pada SPPT PBB-P2 tidak sesuai dengan apa yang diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Ngawi Nomor 1 Tahun 2012 tentang PBB-P2. Kondisi tersebut menimbulkan selisih angka pada besarnya pajak yang ditanggung oleh Wajib Pajak.

Tabel 1 Bukti SPPT Wajib Pajak Desa Dempel

Nama Wajib Pajak	Objek PBB-P2	Peraturan yang berlaku	Bukti SPPT
Sutrisno	Bumi	<ul style="list-style-type: none"> Objek PBB-P2 termasuk bangunan (pasal 3 ayat 1 perda kab. Ngawi no. 1 th. 2012) NJOPTKP kab. Ngawi Rp 10.000.000 (pasal 3 ayat 4 perda kab. Ngawi no. 1 th. 2012) 	<ul style="list-style-type: none"> Tidak terdapat NJOP bangunan Tidak terdapat NJOPTKP
Sumarni	Bumi		
Yayuk	Bumi		
Suwito	Bumi		

Sumber : Data Diolah, 2018

Berdasarkan hasil wawancara sekilas dengan Kepala Urusan Keuangan Desa Dempel, didapatkan informasi bahwa kenyataan di lapangan dalam pelaksanaan pemungutan PBB-P2 berbeda dengan Peraturan Daerah Kabupaten Ngawi Nomor 1 Tahun 2012 tentang PBB-P2. Pencantuman Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB-P2 tidak sesuai dengan kondisi di lapangan. Pencantuman NJOP sebagai dasar pengenaan pajak hanya NJOP Bumi saja tanpa NJOP Bangunan, sehingga yang tercantum dalam SPPT PBB-P2 hanya penghitungan dari NJOP Bumi.

Permasalahan lain berdasarkan bukti SPPT PBB-P2 beberapa Wajib Pajak Desa Dempel dalam proses pemungutan PBB-P2 adalah tidak dicantumkan nominal Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) yang seharusnya tercantum pada SPPT PBB-P2 yang menjadi fasilitas bagi Wajib Pajak sebagai pengurang dari dasar pengenaan pajak. Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Ngawi Nomor 1 Tahun 2012 pasal 3 ayat (4) yang menyatakan bahwa besarnya NJOPTKP ditetapkan sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak. Akibatnya dasar pengenaan PBB-P2 langsung dihitung dengan tarif PBB-P2 tanpa dikurangi NJOPTKP.

Berdasarkan latar belakang masalah yang terjadi terkait proses pemungutan PBB-P2 tersebut, peneliti tertarik untuk meneliti permasalahan tersebut dengan melakukan penelitian yang berjudul **“Analisis Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) (Studi Kasus di Desa Dempel, Kecamatan Geneng, Kabupaten Ngawi)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan topik permasalahan yang diangkat oleh peneliti, maka permasalahan yang dapat dirumuskan oleh peneliti adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Proses Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Desa Dempel, Kecamatan Geneng, Kabupaten Ngawi ?
2. Bagaimana Penentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) pada SPPT PBB-P2 di Desa Dempel, Kecamatan Geneng, Kabupaten Ngawi ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang ada, tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui proses pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Desa Dempel, Kecamatan Geneng, Kabupaten Ngawi.
2. Untuk mengetahui penentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) pada SPPT PBB-P2 di Desa Dempel, Kecamatan Geneng, Kabupaten Ngawi

D. Kontribusi Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi yang bermanfaat sekaligus dapat memberikan kontribusi baik secara teoritis, praktis, dan kebijakan.

1. Kontribusi Teoritis

Diharapkan hasil penelitian ini berguna sebagai bahan referensi yang bermanfaat untuk menambah pengetahuan bagi pihak-pihak yang berminat dan sebagai bahan perbandingan untuk melakukan penelitian yang lebih mendalam tentang PBB-P2.

2. Kontribusi Praktis

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi pemikiran bagi Pemerintah Desa Dempel dan Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset (DPPKA) Kabupaten Ngawi beserta pihak-pihak terkait mengenai proses pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Ngawi.

3. Kontribusi Kebijakan

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi bagi Pemerintah Daerah dalam hal ini Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset (DPPKA) Kabupaten Ngawi beserta pihak-pihak terkait mengenai kebijakan pemerintah daerah dalam pengelolaan PBB-P2 di Kabupaten Ngawi.

E. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan dalam penelitian ini, peneliti membaginya dalam 3 (tiga) bab agar memudahkan pembahasan yang diuraikan secara ringkas sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, dan kontribusi penelitian dari penelitian mengenai proses pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan

(PBB-P2) dan kesesuaian penerapan NJOP dan NJOPTKP di Kabupaten Ngawi. Sistematika pembahasan dijelaskan pada bagian akhir sebagai penutup bab ini.

BAB II : LANDASAN TEORI

Bab ini menguraikan tentang teori-teori yang berhubungan dengan pembahasan berupa penelitian terdahulu dan kajian teoritis yang berkaitan dengan topik penelitian dan teori-teori yang mendukung penelitian.

BAB III: METODE PENELITIAN

Bab ini menguraikan tentang metode penelitian yang dilakukan dan memuat tentang jenis penelitian, fokus penelitian, lokasi dan situs penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, instrumen penelitian, dan analisis data.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan tentang 4 (empat) subbab pembahasan antara lain gambaran umum lokasi penelitian, penyajian data, analisis data, serta pembahasan mengenai hasil penelitian tentang pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Ngawi.

BAB V : PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dari hasil penelitian berdasarkan pokok permasalahan yang ada dan saran sebagai bentuk sumbangan pemikiran yang berhubungan dengan Proses Pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Ngawi.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu sangat diperlukan dalam setiap pelaksanaan penelitian karena berguna untuk menunjang penelitian dan memperkuat kerangka pikir peneliti. Peneliti mencari jurnal penelitian yang relevan dengan penelitian yang akan dilakukan peneliti, agar bisa digunakan sebagai referensi dalam penyusunan penelitian. Penelitian terdahulu yang menjadi referensi dalam penelitian yang dilakukan oleh peneliti diantaranya :

1. Saputri (2013)

Judul penelitian yang dilakukan oleh Erina Saputri adalah Implementasi Kebijakan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) (Studi Tentang Implementasi Peraturan Bupati Pamekasan Nomor 45 Tahun 2013 Tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kecamatan Galis, Kabupaten Pamekasan). Metode yang digunakan oleh Saputri adalah kualitatif, dengan teknik pengumpulan data adalah wawancara, observasi, dan dokumen, serta menggunakan teknik analisa data model interaktif Miles and Huberman (Johnny Saldana,2013). Hasil penelitian menunjukkan bahwa sosialisasi implementasi pemungutan PBB-P2 dilaksanakan pada seluruh kelompok kerja, namun tidak melibatkan masyarakat. Prosedur dalam pemungutan PBB-P2 meliputi pembayaran, pelaporan, dan penagihan berjalan dengan optimal, namun pemahaman masyarakat tentang proses pemungutan ini masih sangat minim. Serta

faktor penghambat implementasi kebijakan pemungutan PBB-P2 adalah terbatasnya SDM dan kurangnya kesadaran masyarakat dalam membayar pajak.

2. Megawati (2015)

Penelitian yang dilakukan oleh Retno Megawati berjudul Implementasi atas Desentralisasi Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) (Studi Kasus pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Madiun dan Kantor Pelayanan Pajak Pratama Madiun). Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah observasi, wawancara, dan dokumentasi. Fokus yang ditetapkan dalam penelitian ini meliputi beberapa hal yakni, proses implementasi atas desentralisasi PBB-P2 yang dilakukan oleh Dispenda Kota Madiun, kendala-kendala dalam pelaksanaan desentralisasi PBB-P2, dan hasil pelaksanaan desentralisasi PBB-P2.

Penelitian ini menjelaskan bahwa Dispenda Kota Madiun dalam melaksanakan desentralisasi PBB-P2 telah memenuhi ketentuan yang ada pada pasal 5 ayat (1) dalam Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri dalam Negeri Nomor 15/PMK.07/2014 dan Nomor 10 Tahun 2014 tentang Tahapan Persiapan dan Pelaksanaan Pengalihan PBB-P2 sebagai pajak daerah secara baik. Pemerintah Kota Madiun juga telah siap melaksanakan pengelolaan PBB-P2 tetapi masih terdapat beberapa kekurangan yakni, belum tersedianya plotter dan software runtime aplikasi. Beberapa kendala yang terjadi adalah keterbatasan sistem komputersasi secara online di pihak kelurahan dan adanya keluhan wajib pajak terkait pemusatan pembayaran PBB-P2 di Bank Jatim. Meskipun demikian,

penerimaan PBB-P2 pada tahun 2014 telah melebihi target yang ditetapkan dan mengalami peningkatan dibandingkan dengan penerimaan tahun 2013.

3. Salafi (2017)

Judul penelitian yang dilakukan oleh Camelia Yoma Salafi adalah Analisis Peran Aparatur Desa Dalam Sektor Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kecamatan Gondanglegi, Kabupaten Malang (Studi pada Desa Putat Kidul, Kecamatan Gondanglegi, Kabupaten Malang). Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui peran aparatur desa dalam pemungutan PBB-P2 di Desa Putat Kidul, Kecamatan Gondanglegi, Kabupaten Malang. Selain itu untuk mengetahui faktor pendorong dan penghambat pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Desa Putat Kidul Kecamatan Gondanglegi Kabupaten Malang.

Penelitian menggunakan metode penelitian deskriptif dengan pendekatan metodologi kualitatif. Fokus penelitian ini adalah peran aparatur desa dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Desa Putat Kidul. Fokus berikutnya adalah mengenai faktor pendorong dan penghambat pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Desa Putat Kidul. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah wawancara, dokumentasi, dan observasi.

Hasil dari penelitian ini yaitu Kepala Desa telah menjalankan perannya sebagai mobilisator, komunikator, dan innovator yang baik. Dalam peran motivator, Kepala Desa Putat Kidul memberikan dorongan kepada petugas namun masih kurang maksimal dalam memotivasi masyarakat. Selain itu peran reporting

tidak dijalankan oleh Kepala Desa melainkan oleh Sekretaris Desa. Faktor pendorong pelaksanaan pemungutan PBB-P2 di Desa Putat Kidul adalah kualitas kerja sikap perangkat desa telah sopan dan ramah, inisiatif petugas pemungut, komunikasi yang baik antar petugas pemungut dan karena memungut pajak merupakan tugas sebagai perangkat desa. Faktor penghambatnya adalah pengetahuan pajak belum diberikan secara maksimal oleh petugas pemungut, pembagian SPPT kurang konsisten sehingga terdapat perbedaan waktu penyampaian SPPT, kurangnya pengetahuan petugas pemungut, petugas pemungut cenderung bersikap pasif dan *to the point* saat pemungutan, komunikasi petugas pemungut dan masyarakat desa belum terjalin maksimal, kurangnya pemahaman jatuh tempo pelunasan PBB-P2, kondisi alam dan kondisi wajib pajak.

4. Yunarti (2016)

Penelitian yang dilakukan oleh Dwi Aprianing Yunarti berjudul Potensi Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) (Studi Kasus di Kabupaten Malang Ditinjau dari Perbedaan Harga Pasar Wajar dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi yang Berlaku). Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di kabupaten Malang serta menganalisis dampak yang ditimbulkan dari adanya penetapan tersebut terhadap potensi yang ada di Kabupaten Malang. Tujuan lain dalam penelitian ini adalah mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi hilangnya potensi Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) akibat dari perbedaan harga pasar wajar dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi yang

berlaku. Jenis penelitian ini adalah penelitian deskriptif dengan pendekatan metodologi kualitatif. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah wawancara, dokumentasi, dan observasi.

Hasil dari penelitian ini yaitu proses penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) secara prosedur telah sesuai dengan tata cara penilaian yang ada yang terdiri dari penyesuaian harga, membuat batas imajiner, analisis terhadap harga pasar yang diperoleh, pembentukan bank data nilai pasar property, analisis penentuan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR), mengusulkan hasil penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) kepada Kepala Daerah dan merubah gambar peta Zona Nilai Tanah. Terbukti, bahwa ternyata setelah adanya penelitian ini untuk mencerminkan harga yang sesungguhnya masih diperlukan penyesuaian hingga 54% dengan mempertimbangkan faktor-faktor yang ada. Sebagai akibat dari hal tersebut, maka Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset (DPPKA) Kabupaten Malang harus merubah peta blok dan peta Zona Nilai Tanah untuk memberi warna yang sama untuk properti dengan harga yang sama pula. Faktor-faktor yang mempengaruhi hilangnya potensi Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah faktor keadilan, sosial, ekonomi, politis, dan pola pikir masyarakat.

Tabel 2. Penelitian Terdahulu

No.	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Nama Objek Penelitian	Fokus Penelitian	Metode Analisis	Hasil Penelitian
1.	Erina Saputri (2013)	Implementasi Kebijakan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) (Studi Tentang Implementasi Peraturan Bupati Pamekasan Nomor 45 Tahun 2013 Tentang Tata Cara Pemungutan PBB-P2 di Kecamatan Galis, Kabupaten Pamekasan)	Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset (DPPKA) Kabupaten Pamekasan	a. Sosialisasi implementasi pemungutan PBB-P2 b. Prosedur pemungutan PBB-P2	Metode yang digunakan oleh Saputri adalah kualitatif, dengan teknik pengumpulan data adalah wawancara, observasi, dan dokumen, serta menggunakan teknik analisa data model interaktif Miles and Huberman	Sosialisasi implementasi pemungutan PBB-P2 dilaksanakan pada seluruh kelompok kerja, namun tidak melibatkan masyarakat. Prosedur dalam pemungutan PBB-P2 meliputi pembayaran, pelaporan, dan penagihan berjalan dengan optimal, namun pemahaman masyarakat tentang proses pemungutan ini masih sangat minim. Serta faktor penghambat implementasi kebijakan pemungutan PBB-P2 adalah terbatasnya SDM dan kurangnya kesadaran masyarakat dalam membayar pajak.

Lanjutan...

No.	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Nama Objek Penelitian	Fokus Penelitian	Metode Analisis	Hasil Penelitian
2.	Retno Megawati (2015)	Implementasi atas Desentralisasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) (Studi Kasus pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Madiun dan Kantor Pelayanan Pajak Pratama Madiun)	Dispenda Kota Madiun	<ul style="list-style-type: none"> a. proses implementasi atas desentralisasi PBB-P2 yang dilakukan oleh Dispenda Kota Madiun b. kendala-kendala dalam pelaksanaan desentralisasi PBB-P2 c. hasil pelaksanaan desentralisasi PBB-P2 	Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif	Dispenda Kota Madiun dalam melaksanakan desentralisasi PBB-P2 telah memenuhi ketentuan yang ada pada pasal 5 ayat (1) dalam Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri dalam Negeri Nomor 15/PMK.07/2014 dan Nomor 10 Tahun 2014 tentang Tahapan Persiapan dan Pelaksanaan Pengalihan PBB-P2 sebagai pajak daerah secara baik. Pemerintah Kota Madiun juga telah siap melaksanakan pengelolaan PBB-P2 tetapi masih terdapat beberapa kekurangan yakni, belum tersedianya plotter dan software runtime aplikasi. Beberapa kendala yang terjadi adalah keterbatasan sistem komputerisasi secara online di pihak kelurahan dan adanya keluhan wajib pajak terkait

Lanjutan...

No.	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Nama Objek Penelitian	Fokus Penelitian	Metode Analisis	Hasil Penelitian
						<p>pemusatan pembayaran PBB-P2 di Bank Jatim. Meskipun demikian, penerimaan PBB-P2 pada tahun 2014 telah melebihi target yang ditetapkan dan mengalami peningkatan dibandingkan dengan penerimaan tahun 2013.</p>
3.	Camelia Yoma Salafi (2017)	<p>Analisis Peran Aparatur Desa Dalam Sektor Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Di Kecamatan Gondanglegi Kabupaten Malang (Studi pada Desa Putat Kidul Kecamatan Gondanglegi</p>	<p>Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset (DPPKA) Kabupaten Malang</p>	<p>a. peran aparatur desa dalam pemungutan PBB-P2 di Desa Putat Kidul, Kecamatan Gondanglegi b. faktor pendorong dan penghambat pelaksanaan</p>	<p>Penelitian menggunakan metode penelitian deskriptif dengan pendekatan metodologi kualitatif</p>	<p>Kepala Desa telah menjalankan perannya sebagai mobilisator, komunikator, dan inovator yang baik. Dalam peran motivator, Kepala Desa Putat Kidul memberikan dorongan kepada petugas namun masih kurang maksimal dalam memotivasi masyarakat. Peran reporting tidak dijalankan oleh Kepala Desa melainkan oleh Sekretaris Desa. Faktor pendorong pelaksanaan pemungutan PBB-</p>

Lanjutan...

No.	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Nama Objek Penelitian	Fokus Penelitian	Metode Analisis	Hasil Penelitian
		Kabupaten Malang)		pemungutan PBB-P2 di Desa Putat Kidul		P2 di Desa Putat Kidul adalah kualitas kerja sikap perangkat desa telah sopan dan ramah, inisiatif petugas pemungut, komunikasi yang baik antar petugas pemungut. Faktor penghambatnya adalah pengetahuan pajak belum diberikan secara maksimal oleh petugas pemungut, pembagian SPPT kurang konsisten sehingga terdapat perbedaan waktu penyampaian SPPT, kurangnya pengetahuan petugas pemungut, petugas pemungut cenderung bersikap pasif dan to the point saat pemungutan, komunikasi petugas pemungut dan masyarakat desa belum terjalin maksimal, kurangnya pemahaman jatuh tempo pelunasan PBB-P2, kondisi alam dan kondisi wajib pajak.

Lanjutan...

No.	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Nama Objek Penelitian	Fokus Penelitian	Metode Analisis	Hasil Penelitian
4.	Dwi Aprianing Yunarti (2016)	Potensi Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) (Studi Kasus di Kabupaten Malang Ditinjau dari Perbedaan Harga Pasar Wajar dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi yang Berlaku)	Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset (DPPKA) Kabupaten Malang	a. proses penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di kabupaten Malan b. faktor-faktor yang mempengaruhi hilangnya potensi PBB-P2 akibat dari perbedaan harga pasar wajar dengan NJOP Bumi yang berlaku	penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif dengan pendekatan metodologi kualitatif	Proses penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) secara prosedur telah sesuai dengan tata cara penilaian yang ada yang terdiri dari penyesuaian harga, membuat batas imajiner, analisis terhadap harga pasar yang diperoleh, pembentukan bank data nilai pasar property, analisis penentuan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR), mengusulkan hasil penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) kepada Kepala Daerah dan merubah gambar peta Zona Nilai Tanah. Terbukti, bahwa ternyata setelah adanya penelitian ini untuk mencerminkan harga yang sesungguhnya masih diperlukan penyesuaian hingga 54% dengan mempertimbangkan faktor-faktor yang ada. Sebagai

Lanjutan...

No.	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Nama Objek Penelitian	Fokus Penelitian	Metode Analisis	Hasil Penelitian
						akibat dari hal tersebut, maka Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Kabupaten Malang harus merubah peta blok dan peta Zona Nilai Tanah untuk memberi warna yang sama untuk properti dengan harga yang sama pula. Faktor-faktor yang mempengaruhi hilangnya potensi Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah faktor keadilan, sosial, ekonomi, politis, dan pola pikir masyarakat.

Sumber : Data Diolah, 2018

B. Desentralisasi Fiskal

Desentralisasi fiskal merupakan pelimpahan wewenang terkait pengelolaan sektor fiskal dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah. Hakim dalam Hamzah menjelaskan, “Desentralisasi fiskal adalah suatu cara melepaskan diri dari jebakan ketidak efektifan dan ketidak efisienan pemerintah, ketidakstabilan ekonomi, dan ketidak-cukupan pertumbuhan ekonomi” (Hakim dalam Hamzah, 2008:114). Menurut Suharno dalam Darwin mengenai desentralisasi fiskal :

“Desentralisasi fiskal merupakan penyesuaian dengan kondisi dan keinginan daerah, dimana daerah dianggap lebih memahami akan kebutuhan yang diperlukan untuk menyediakan tingkat pelayanan publik yang sesuai dengan kemampuan yang dimilikinya, dengan demikian daerah dapat lebih memutuskan dan mengatur sendiri kebutuhannya” (Suharno dalam Darwin. 2010:23).

Berdasarkan pendapat tersebut dapat disimpulkan bahwa desentralisasi fiskal merupakan penyesuaian dengan kondisi daerah dalam menyediakan tingkat pelayanan publik yang sesuai dengan kemampuan yang dimiliki daerah untuk melepaskan diri dari ketidakstabilan ekonomi.

C. Otonomi Daerah

Pelaksanaan otonomi daerah saat ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 dimana Undang-Undang ini merupakan penyempurnaan dari Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah dan Undang-Undang sebelumnya yaitu Undang-Undang nomor 22 Tahun 1999. Otonomi daerah menurut Darwin adalah :

“Pilihan otonomi merupakan jawaban atas masalah yang ditimbulkan dari kecenderungan sentralisasi perencanaan dan pengelolaan sumberdaya pembangunan yang terbukti tidak mendorong prakarsa, pengembangan potensi

sumberdaya manusia dan sumberdaya ekonomi setempat serta partisipasi masyarakat” (Darwin, 2010:5).

Darwin juga menambahkan, “Secara politis otonomi ini merupakan upaya institusional guna mencegah berbagai bentuk ketimpangan pembangunan antar daerah dan antar wilayah yang terus berlanjut” (Darwin, 2010:5). Berdasarkan pendapat tersebut dapat disimpulkan bahwa otonomi daerah merupakan jawaban atas kecenderungan sentralisasi untuk mencegah berbagai bentuk ketimpangan pembangunan antar daerah yang terus berlanjut.

D. Pendapatan Asli Daerah

Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah pendapatan yang diperoleh suatu daerah yang berasal dari potensi-potensi daerah yang menjadi hak daerah untuk dimanfaatkan menjadi kekayaan daerah. Nurcholis menjelaskan, “Pendapatan daerah adalah semua penerimaan daerah dalam periode tahun anggaran tertentu yang menjadi hak daerah, atau dapat pula diartikan sebagai hak pemerintah daerah yang diakui sebagai penambah nilai kekayaan bersih” (Nurcholis, 2010:4.10).

Kelompok PAD dibagi menurut jenis pendapatan :

- 1) Pajak daerah
- 2) Retribusi daerah
- 3) Hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan
- 4) Lain-lain pendapatan daerah yang sah

E. Pajak

1. Definisi Pajak

Definisi mengenai pajak dikemukakan secara berbeda oleh beberapa ahli. Soemitro dalam Resmi menjelaskan definisi pajak adalah, “Pajak adalah 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*” (Soemitro dalam Resmi, 2014:1). Feldmann dalam Resmi menjelaskan, “Pajak adalah prestasi yang dipaksakan sepihak oleh dan terutang kepada penguasa (menurut norma-norma yang ditetapkan secara umum), tanpa adanya kontraprestasi, dan semata-mata digunakan untuk menutup pengeluaran-pengeluaran umum” (Feldmann dalam Resmi, 2014:2).

Djajadiningrat dalam Resmi mendefinisikan pajak sebagai berikut :

“Pajak sebagai suatu kewajiban menyerahkan sebagian dari kekayaan ke kas negara yang disebabkan suatu keadaan, kejadian, dan perbuatan yang memberikan kedudukan tertentu, tetapi bukan sebagai hukuman, menurut peraturan yang ditetapkan pemerintah serta dapat dipaksakan, tetapi tidak ada jasa timbal balik dari negara secara langsung untuk memelihara kesejahteraan secara umum” (Djajadiningrat dalam Resmi, 2014:1).

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang perubahan ketiga atas Undang-Undang Nomor 6 tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (KUP) Pasal 1 butir 1 definisi pajak yaitu, “Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Berdasarkan pengertian pajak menurut beberapa ahli diatas, maka dapat disimpulkan bahwa pajak merupakan iuran wajib dari rakyat kepada

negara yang dipungut berdasarkan Undang-Undang tanpa jasa timbal balik atau kontraprestasi dari negara secara langsung yang digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara dan untuk kesejahteraan umum.

2. Fungsi Pajak

Resmi menjelaskan mengenai fungsi pajak, yaitu :

a. Fungsi Budgetair (Sumber Keuangan Negara)

Pajak mempunyai fungsi *budgetair*, artinya pajak merupakan salah satu sumber penerimaan pemerintah untuk membiayai pengeluaran baik rutin maupun pembangunan. Sebagai sumber keuangan negara, pemerintah berupaya memasukkan uang sebanyak-banyaknya untuk kas negara. Upaya tersebut ditempuh dengan cara ekstensifikasi maupun intensifikasi pemungutan pajak melalui penyempurnaan peraturan berbagai jenis pajak, seperti Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Penjualan atan Barang Mewah (PPnBM), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dan lain-lain.

b. Fungsi Regularend (Pengatur)

Pajak mempunyai fungsi pengatur, artinya pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi serta mencapai tujuan-tujuan tertentu diluar bidang keuangan (Resmi, 2014:3).

Mardiasmo menjelaskan fungsi pajak yang dibedakan menjadi dua, yaitu:

a. Fungsi Budgetair

Pajak sebagai sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya.

b. Fungsi Mengatur (Regularend)

Pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi (Mardiasmo, 2011:1).

Berdasarkan penjelasan diatas mengenai fungsi pajak, maka dapat disimpulkan bahwa fungsi pajak terdiri dari dua fungsi, yaitu fungsi budgetair dan fungsi pengatur. Fungsi budgetair sebagai penerimaan bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran dan pembangunan. Sedangkan fungsi pengatur artinya pajak sebagai alat untuk mengatur kebijakan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi.

3. Penggolongan Pajak

Pajak digolongkan berdasarkan golongan, sifat, dan lembaga pemungutnya. Mardiasmo menggolongkan pajak menjadi :

- a. Menurut golongan
 - 1) Pajak langsung, yaitu pajak yang harus dipikul sendiri oleh Wajib Pajak dan tidak dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain.
 - 2) Pajak tidak langsung, yaitu pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain.
- b. Menurut sifat
 - 1) Pajak subjektif, yaitu pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subjeknya, dalam arti memperhatikan keadaan diri Wajib Pajak.
 - 2) Pajak objektif, yaitu pajak yang berpangkal pada objeknya, tanpa memperhatikan keadaan diri Wajib Pajak.
- c. Menurut lembaga pemungut

- 1) Pajak pusat, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara.
- 2) Pajak daerah, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah (Mardiasmo. 2011:5).

Resmi juga menjelaskan tentang penggolongan jenis pajak yang dibagi menjadi tiga, yaitu :

a. Menurut golongan

Pajak dikelompokkan menjadi dua :

- 1) Pajak langsung, pajak yang harus dipikul atau ditanggung sendiri oleh Wajib Pajak dan tidak dapat dilimpahkan atau dibebankan kepada orang lain atau pihak lain. Pajak harus menjadi beban Wajib Pajak yang bersangkutan.
- 2) Pajak tidak langsung, pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain atau pihak ketiga. Pajak tidak langsung terjadi jika terdapat suatu kegiatan, peristiwa, atau perbuatan yang menyebabkan terutangnya pajak, misalnya terjadi penyerahan barang atau jasa.

Untuk menentukan apakah sesuatu termasuk pajak langsung atau pajak tidak langsung dalam arti ekonomis, yaitu dengan cara melihat ketiga unsur yang terdapat dalam kewajiban pemenuhan perpajakannya. Ketiga unsur tersebut terdiri atas :

- 1) Penanggung jawab pajak, adalah orang yang secara formal yuridis diharuskan melunasi pajak;

- 2) Penanggung pajak, adalah orang yang dalam faktanya memikul terlebih dahulu beban pajaknya;
- 3) Pemikul pajak, adalah orang yang menurut undang-undang harus dibebani pajak.

b. Menurut sifat

Pajak dapat dikelompokkan menjadi dua, yaitu :

- 1) Pajak subjektif, pajak yang pengenaannya memperhatikan keadaan pribadi Wajib Pajak atau pengenaan pajak yang memperhatikan keadaan subjeknya.
- 2) Pajak objektif, pajak yang pengenaannya memperhatikan objeknya baik berupa benda, keadaan, perbuatan, atau peristiwa yang mengakibatkan timbulnya kewajiban membayar pajak, tanpa memperhatikan keadaan pribadi Subjek pajak (Wajib Pajak) maupun tempat tinggal.

c. Menurut lembaga pemungut

Pajak dikelompokkan menjadi dua, yaitu :

- 1) Pajak negara (pajak pusat), pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara pada umumnya.
- 2) Pajak daerah, pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah baik daerah tingkat I (pajak provinsi) maupun daerah tingkat II (pajak kabupaten/kota) dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah masing-masing (Resmi, 2014:7).

Berdasarkan pendapat di atas dapat disimpulkan bahwa penggolongan pajak dibagi menjadi tiga, yaitu menurut golongan, sifat, dan lembaga pemungut. Pajak

menurut golongan terbagi menjadi pajak langsung yaitu pajak yang tidak bisa dibebankan kepada orang lain, dan pajak tidak langsung yaitu pajak yang dapat dibebankan kepada orang lain. Pajak menurut sifat terbagi menjadi pajak subjektif yaitu pajak yang pengenaannya memperhatikan subjek pajak dan pajak objektif yaitu pajak yang pengenaannya memperhatikan objek pajak. Pajak menurut lembaga pemungut terbagi menjadi pajak pusat yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan pajak daerah yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah.

F. Pajak Daerah

Pajak daerah adalah pajak yang menurut lembaga pemungutnya dipungut oleh pemerintah daerah dan hasilnya dimanfaatkan untuk keperluan daerah. Darwin menjelaskan mengenai pajak daerah, yaitu :

“Pajak daerah merupakan iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada pemerintah daerah tanpa balas jasa langsung yang dapat ditunjuk, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan penerimaan pajak daerah ini digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan daerah” (Darwin. 2010:68).

Berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang PDRD, Pajak daerah yang selanjutnya disebut Pajak adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dapat disimpulkan bahwa pajak daerah merupakan kontribusi wajib yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang diatur berdasarkan undang-undang yang tidak

mendapat imbalan secara langsung dan digunakan untuk pembangunan daerah dan kemakmuran rakyat.

Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang PDRD, jenis pajak daerah dibagi menjadi :

1. Jenis pajak provinsi terdiri atas :
 - a. Pajak kendaraan Bermotor, yaitu pajak atas kepemilikan dan/atau penguasaan kendaraan bermotor.
 - b. Bea Balik Nama kendaraan Bermotor, yaitu pajak atas penyerahan kepemilikan kendaraan bermotor.
 - c. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor, yaitu pajak atas bahan bakar kendaraan bermotor yang disediakan atau dianggap digunakan untuk kendaraan bermotor, termasuk bahan bakar yang digunakan untuk kendaraan di air.
 - d. Pajak Air Permukaan, yaitu pajak atas pengambilan dan/atau pemanfaatan air permukaan.
 - e. Pajak Rokok, yaitu pajak atas konsumsi rokok.
2. Jenis pajak kabupaten/kota terdiri atas :
 - a. Pajak Hotel, yaitu pajak atas pelayanan yang disediakan oleh hotel dengan pembayaran, termasuk jasa penunjang sebagai kelengkapan hotel yang sifatnya memberikan kemudahan dan kenyamanan, termasuk fasilitas olahraga dan hiburan.
 - b. Pajak Restoran, yaitu pajak atas pelayanan yang disediakan oleh restoran.

- c. Pajak Hiburan, yaitu pajak atas jasa penyelenggaraan hiburan dengan dipungut bayaran.
- d. Pajak Reklame, yaitu pajak atas semua penyelenggaraan reklame.
- e. Pajak Penerangan Jalan, yaitu pajak atas penggunaan tenaga listrik, baik yang dihasilkan sendiri maupun yang diperoleh dari sumber lain.
- f. Pajak Mineral Bukan Logam dan batuan, yaitu pajak atas kegiatan pengambilan mineral bukan logam dan batuan.
- g. Pajak Parkir, yaitu pajak atas penyelenggaraan tempat parkir diluar badan jalan, baik yang disediakan berkaitan dengan pokok usaha maupun yang disediakan sebagai suatu usaha, termasuk penyediaan tempat penitipan kendaraan bermotor.
- h. Pajak Air Tanah, yaitu pajak atas pengambilan dan/atau pemanfaatan air tanah.
- i. Pajak Sarang Burung Walet, yaitu pajak atas pengambilan dan/atau pengusahaan sarang burung walet.
- j. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, yaitu pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.
- k. Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan, yaitu pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

G. Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

1. Dasar Hukum PBB-P2

Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) memiliki beberapa dasar hukum, dimana untuk setiap daerah memiliki dasar hukum yang berbeda tergantung kepentingan daerah masing-masing mengingat PBB-P2 merupakan pajak daerah bukan pajak pusat. PBB-P2 memiliki dasar hukum berupa Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang PDRD yang di dalamnya tercantum peraturan mengenai PBB-P2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang PDRD menjadi acuan bagi masing-masing daerah untuk mengeluarkan peraturan daerah tentang PBB-P2.

Dasar hukum PBB-P2 di Kabupaten Ngawi ada dua yaitu peraturan daerah dan peraturan Bupati. Dasar hukumnya berupa Peraturan Daerah Kabupaten Ngawi Nomor 1 Tahun 2012 tentang PBB-P2 dan Peraturan Bupati Nomor 2.10 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemungutan PBB-P2. Kedua dasar hukum tersebut tetap mengacu pada Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang PDRD namun mengatur tentang PBB-P2 secara lebih detail.

2. Definisi PBB-P2

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang PDRD, PBB-P2 adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Kawasan yang dimaksud adalah semua tanah dan bangunan yang digunakan oleh perusahaan perkebunan, perhutanan, dan pertambangan di tanah yang diberi hak guna usaha

perkebunan, tanah yang diberi hak pengusahaan hutan, dan tanah yang menjadi wilayah usaha pertambangan. Darwin menjelaskan, “Pengertian dari bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya” (Darwin, 2010:134). Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan, sehingga objek-objek yang ada di atas perairan seperti restoran-restoran terapung misalnya, disamping konstruksi bangunannya dikenakan PBB, maka terhadap perairannya juga dikenakan PBB karena termasuk pengertian bumi, pengenaannya adalah seluas lantai bangunan.

Pengertian dari bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan. Disamping itu termasuk dalam pengertian bangunan adalah :

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

3. Objek PBB-P2

Berdasarkan ketentuan di dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang PDRD pasal 77 ayat (1), objek PBB-P2 adalah bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang PDRD, Objek Pajak yang tidak dikenakan PBB-P2 adalah objek pajak seperti berikut :

- a. Digunakan oleh pemerintah dan daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan;
- b. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
- c. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu;
- d. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
- e. Digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik; dan
- f. Digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan.

4. Subjek PBB-P2

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang PDRD Pasal 78 ayat (1), Subjek PBB-P2 adalah orang pribadi 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.

5. Tarif PBB-P2

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang PDRD, tarif PBB-P2 ditetapkan paling tinggi 0,3% (nol koma tiga persen). Selanjutnya untuk tarif PBB-P2 ditetapkan dengan peraturan daerah masing-masing. Besaran pokok PBB-P2 yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif dengan dasar pengenaan pajak setelah dikurangi NJOPTKP.

H. Hal-hal yang berkaitan dengan PBB-P2

1. Nomor Objek Pajak (NOP)

Dalam sistem administrasi PBB-P2, setiap bidang tanah sebagai objek pajak diberikan satu identitas yang disebut Nomor Objek Pajak (NOP). Darwin menjelaskan mengenai NOP, yaitu :

“NOP adalah nomor identitas objek Pajak Bumi dan Bangunan yang diberikan oleh Direktorat Jenderal Pajak pada saat pendaftaran dan atau pendataan objek dan subjek Pajak Bumi dan Bangunan yang digunakan dalam administrasi perpajakan dan sebagai sarana wajib pajak dalam melaksanakan hak dan kewajiban perpajakannya” (Darwin, 2014:17).

Sebagai identitas objek pajak, NOP mempunyai sifat :

- a. Unik, artinya setiap bidang tanah sebagai objek pajak diberikan satu NOP yang berbeda dengan NOP bidang tanah yang lainnya.

- b. Tetap, artinya NOP yang diberikan pada setiap bidang objek pajak tidak berubah dalam jangka waktu yang lama.
- c. Standar, artinya secara nasional hanya ada satu sistem pemberian NOP.

Struktur NOP terdiri dari 18 (delapan belas) digit, sebagaimana dapat dijelaskan sebagai berikut :

- a. Digit ke-1 dan ke-2 merupakan kode provinsi
- b. Digit ke-3 dan ke-4 merupakan kode kabupaten/kota
- c. Digit ke-5 sampai dengan digit ke-7 merupakan kode kecamatan
- d. Digit ke-8 sampai dengan digit ke-10 merupakan kode desa/kelurahan
- e. Digit ke-11 sampai dengan digit ke-13 merupakan kode nomor urut blok
- f. Digit ke-14 sampai dengan digit ke-17 merupakan kode nomor urut objek pajak
- g. Digit ke-18 merupakan kode tanda khusus

2. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Nilai Jual Objek Pajak merupakan nominal yang mengartikan sebagai harga jual suatu objek pajak bumi atau bangunan. Mardiasmo menjelaskan NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual-beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual-beli, NJOP ditentukan melalui :

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

- c. Nilai jual pengganti adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi objek pajak tersebut (Mardiasmo, 2011:332).

Penetapan NJOP dilakukan 3 tahun sekali dan ditetapkan per wilayah berdasarkan keputusan Menteri Keuangan dengan mendengar pertimbangan Bupati/Walikota. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 jo. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 dan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang PDRD, dicantumkan pengertian dari NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek pajak lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.

3. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)

Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) merupakan nominal batas tidak kena pajak yang besar nominalnya diatur melalui Undang-Undang. Darwin menjelaskan, “Dalam pengenaan PBB-P2 ditentukan suatu batas tidak kena pajak yang disebut NJOPTKP yang besarnya ditetapkan dengan peraturan daerah dengan ketentuan paling rendah sebesar Rp 10.000.000,00 untuk setiap wajib pajak” (Darwin, 2010:135). Darwin juga menjelaskan bahwa, “Ketentuan NJOPTKP diatur dalam pasal 3 ayat (3) dan ayat (4) Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan, dimana penyesuaian besarnya NJOPTKP ini ditetapkan oleh Menteri Keuangan” (Darwin, 2013:32). Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang PDRD pasal 77 ayat (4) dan ayat (5), besarnya NJOPTKP

ditetapkan paling rendah Rp 10.000.000,00 untuk setiap wajib pajak dan ditetapkan dengan peraturan daerah.

4. Penghitungan Pajak

Darwin menjelaskan, “Berdasarkan pasal 7 Undang-Undang PBB besarnya pajak yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif pajak dengan Nilai Jual Kena Pajak (NJKP)” (Darwin, 2013:33). Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang PDRD, karena keberadaan NJKP sudah tidak ada lagi maka formula penghitungannya sebagai berikut :

Rumus(1)

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

Sumber : Data diolah, 2018

Keterangan :

PBB : Pajak Bumi dan Bangunan
 Tarif : 0,3% (tarif maksimal sesuai UU No. 28 Tahun 2009)
 NJOP : Nilai Jual Objek Pajak
 NJOPTKP : Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak

I. Pemungutan Pajak

1. Tata Cara Pemungutan Pajak

Tata cara pemungutan pajak merupakan hal-hal yang berkaitan dengan prosedur pengenaan pajak pada suatu objek pajak. Pemungutan pajak dapat dilakukan berdasarkan hal-hal berikut :

a. Stelsel Pajak

1) Stelsel nyata (*riël stelsel*)

Pengenaan pajak didasarkan pada objek (penghasilan yang nyata), sehingga pemungutan baru dapat dilakukan pada akhir tahun pajak, yakni setelah penghasilan yang sesungguhnya diketahui. Stelsel nyata mempunyai kelebihan atau kebaikan dan kekurangan. Kebaikan stelsel ini adalah pajak yang dikenakan lebih realistis. Sedangkan kelemahannya adalah pajak baru dapat dikenakan pada akhir periode (setelah penghasilan riil diketahui).

2) Stelsel anggapan (*fictieve stelsel*)

Pengenaan pajak didasarkan pada suatu anggapan yang diatur oleh undang-undang. Misalnya, penghasilan suatu tahun dianggap sama dengan tahun sebelumnya, sehingga pada awal tahun pajak sudah dapat ditetapkan besarnya pajak yang terutang untuk tahun pajak berjalan. Kebaikan stelsel ini adalah pajak dapat dibayar selama tahun pajak berjalan, tanpa harus menunggu pada akhir tahun. Sedangkan kelemahannya adalah pajak yang dibayar tidak berdasarkan pada keadaan yang sesungguhnya.

3) Stelsel campuran

Stelsel ini merupakan kombinasi antara stelsel nyata dan stelsel anggapan. Pada awal tahun besarnya pajak dihitung berdasarkan suatu anggapan, kemudian pada akhir tahun besarnya pajak disesuaikan dengan keadaan yang sebenarnya. Bila besarnya pajak menurut kenyataan lebih besar daripada pajak menurut anggapan, maka Wajib Pajak harus menambah. Sebaliknya, jika lebih kecil kelebihannya dapat diminta kembali.

b. Asas Pemungutan Pajak

1) Asas domisili (asas tempat tinggal)

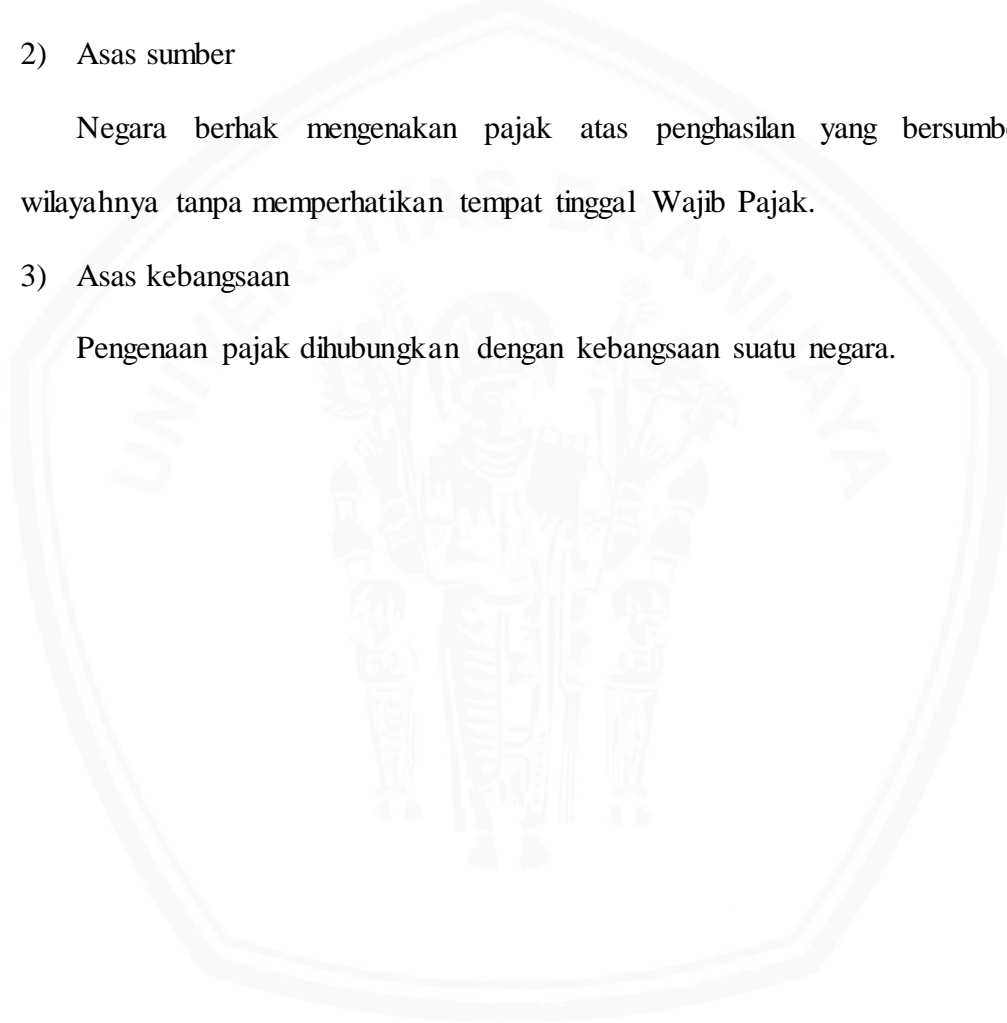
Negara berhak mengenakan pajak atas seluruh penghasilan Wajib Pajak yang bertempat tinggal di wilayahnya, baik penghasilan yang berasal dari dalam maupun luar negeri. Asas ini berlaku untuk Wajib Pajak dalam negeri.

2) Asas sumber

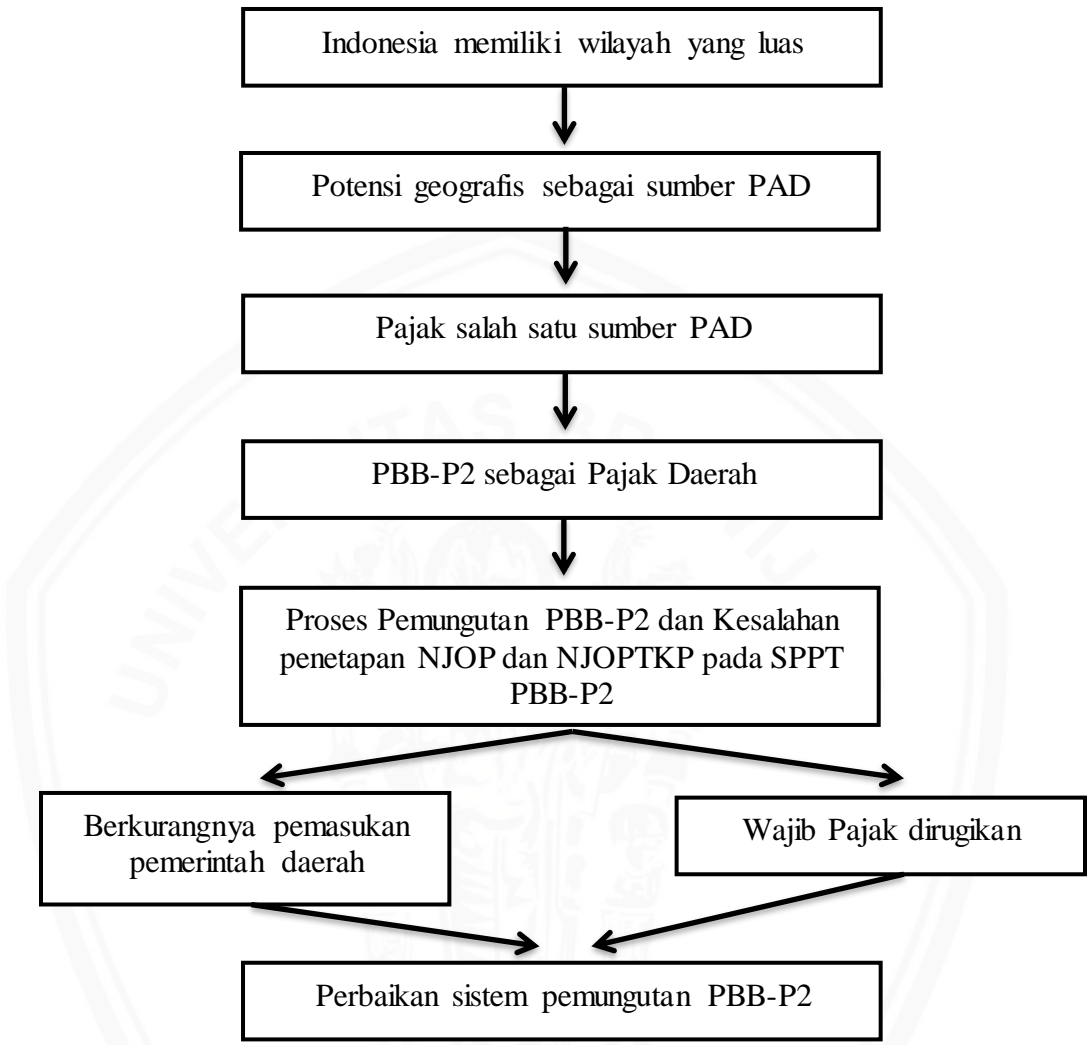
Negara berhak mengenakan pajak atas penghasilan yang bersumber di wilayahnya tanpa memperhatikan tempat tinggal Wajib Pajak.

3) Asas kebangsaan

Pengenaan pajak dihubungkan dengan kebangsaan suatu negara.



J. Kerangka Pikir



Gambar 1 Kerangka Pemikiran
Sumber : Data diolah peneliti, 2018

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Berdasarkan topik permasalahan yang diangkat oleh peneliti yaitu terkait dengan pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Ngawi, maka jenis penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif merupakan metode yang paling tepat untuk menjangkau permasalahan secara mendalam sesuai dengan masalah dan tujuan penelitian. Penelitian ini ditujukan untuk melaporkan/memaparkan suatu peristiwa sesuai dengan kenyataan yang ada (Hakim dalam Ruslan, 2008:221-222). Penelitian deskriptif dilakukan dengan cara mendeskripsikan, mencatat, menganalisa, dan menginterpretasikan kondisi yang ada di lapangan. Data dan analisis penelitian kualitatif berdasarkan hasil wawancara dan data-data empiris yang diperoleh dari narasumber, kemudian data-data tersebut diolah oleh peneliti.

B. Fokus Penelitian

Fokus penelitian diperlukan oleh peneliti untuk menentukan objek yang akan diteliti agar penelitian dapat dilakukan secara terarah. Luasnya masalah yang ada akan mempersulit peneliti dalam melakukan penelitian, sehingga diperlukan fokus penelitian untuk membatasi masalah yang akan diteliti. Batasan masalah dalam penelitian kualitatif disebut dengan fokus, yang berisi pokok masalah yang masih bersifat umum (Sugiyono, 2014:376).

Spradley dalam Sugiyono mengemukakan empat alternatif untuk menetapkan fokus yaitu :

1. Menetapkan fokus pada permasalahan yang disarankan oleh informan.
2. Menetapkan fokus berdasarkan domain-domain tertentu *organizing domain*
3. Menetapkan fokus yang memiliki nilai temuan untuk pengembangan iptek.
4. Menetapkan fokus berdasarkan permasalahan yang terkait dengan teori-teori yang telah ada (Spradley dalam Sugiyono, 2014:379).

Berdasarkan permasalahan tentang pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Ngawi, maka fokus penelitian dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Proses pemungutan PBB-P2 di Desa Dempel, Kecamatan Geneng, Kabupaten Ngawi
 - a. Peraturan tentang pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Ngawi
 - b. Pelaksanaan pemungutan PBB-P2 di Desa Dempel, Kecamatan Geneng, Kabupaten Ngawi
2. Penentuan NJOP dan NJOPTKP pada SPPT PBB-P2 di Desa Dempel, Kecamatan Geneng, Kabupaten Ngawi
 - a. Peraturan tentang NJOP dan NJOPTKP di Kabupaten Ngawi
 - b. Penerapan NJOP dan NJOPTKP di Desa Dempel, Kecamatan Geneng, Kabupaten Ngawi

C. Lokasi dan Situs Penelitian

Lokasi penelitian merupakan tempat dimana peneliti akan melakukan penelitian untuk memperoleh data dan informasi yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti. Situs penelitian merupakan tempat dimana objek yang diteliti

berada. Penetapan lokasi penelitian akan memudahkan peneliti dalam melakukan penelitian.

Lokasi penelitian yang dilakukan peneliti berada di Kabupaten Ngawi, khususnya di Desa Dempel, Kecamatan Geneng. Peneliti tertarik pada lokasi penelitian ini karena *pertama*, Desa Dempel merupakan salah satu desa dengan tingkat penerimaan PBB-P2 tinggi di Kecamatan Geneng, Kabupaten Ngawi tetapi masih terdapat kesalahan dalam cara pemungutan PBB-P2 yang dilakukan. *Kedua*, fenomena yang terjadi pada wilayah tersebut berkaitan dengan ketidaksesuaian pencantuman NJOP dan NJOPTKP pada SPPT PBB-P2 dengan peraturan daerah yang berlaku. Situs penelitian yang akan dilakukan peneliti yaitu Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset (DPPKA) Kabupaten Ngawi sebagai Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) yang menangani perihal tentang PBB-P2, dan Kantor Desa Dempel, Kecamatan Geneng, Kabupaten Ngawi yang merupakan lokasi dimana fenomena tersebut terjadi. Peneliti ingin meneliti apakah tingkat kepatuhan tersebut diimbangi dengan proses pemungutan PBB-P2 yang sesuai dengan peraturan yang berlaku.

D. Sumber Data

Sumber data merupakan sesuatu yang memberikan informasi yang dibutuhkan oleh peneliti untuk menunjang kelengkapan karya ilmiah berupa tulisan, lisan, atau bentuk lain seperti gambar. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini antara lain :

1. Data Primer

Sumber data primer merupakan sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data (Sugiyono dalam Yunarti, 2016:67). Sumber data primer peneliti peroleh dari hasil wawancara dengan berbagai narasumber, antara lain :

- a. Bapak Agus Setyo Budi, SE selaku kepala bidang PBB-P2 DPPKA Kabupaten Ngawi yang membawahi perihal PBB-P2.
- b. Bapak Sugeng Wiyono selaku Kepala Desa Dempel, Kecamatan Geneng, Kabupaten Ngawi yang merupakan lokasi pelaksanaan penelitian dimana terdapat permasalahan mengenai pemungutan PBB-P2 dan penentuan NJOP dan NJOPTKP pada SPPT PBB-P2.
- c. Ibu Heny Herawati selaku Staf Urusan Keuangan Desa Dempel, Kecamatan Geneng, Kabupaten Ngawi yang mengurus PBB-P2 di Desa Dempel.
- d. Bapak Mukhsin selaku Kepala Dusun Dempel, Desa Dempel, Kecamatan Geneng, Kabupaten Ngawi yang melakukan pemungutan PBB-P2 di Dusun Dempel.

2. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh peneliti yang melakukan penelitian dari sumber yang telah ada. Data sekunder merupakan data pendukung yang digunakan untuk menguatkan data primer yang telah diperoleh dapat berupa dokumen atau laporan yang berkaitan dengan penelitian. Data sekunder merupakan sumber yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data, misalnya melalui orang lain atau melalui dokumen (Sugiyono dalam Yunarti, 2016:67).

Sumber data sekunder peneliti berupa dokumen-dokumen baik berupa media cetak ataupun hasil media digital/elektronik dan bahan-bahan yang dikumpulkan peneliti secara tidak langsung pada saat sebelum dan saat penelitian berlangsung yang berkaitan dengan penelitian. Sumber data sekunder yang diperoleh dari DPPKA Kabupaten Ngawi berupa struktur organisasi DPPKA Kabupaten Ngawi, data evaluasi penerimaan PBB-P2 Desa Dempel Tahun 2016, dan peraturan-peraturan daerah terkait pemungutan PBB-P2. Adapun data sekunder dari pihak lain meliputi dokumen-dokumen lain yang mendukung pelaksanaan penelitian.

E. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan cara yang digunakan oleh peneliti untuk mendapatkan data atau informasi yang berkaitan dengan penelitian. Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling utama dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data (Sugiyono, 2014:401). Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Wawancara

Wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila peneliti ingin melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang harus diteliti, tetapi juga apabila peneliti ingin mengetahui hal-hal dari responden yang lebih mendalam (Sugiyono, 2014:411). Wawancara merupakan salah satu teknik pengumpulan data yang dilakukan oleh peneliti untuk memperoleh data dan informasi yang dibutuhkan dari narasumber. Jenis wawancara yang digunakan oleh peneliti adalah wawancara tak terstruktur. Sugiyono menjelaskan, Wawancara tak terstruktur adalah wawancara yang bebas dimana peneliti tidak

menggunakan pedoman wawancara yang telah tersusun secara sistematis dan lengkap untuk pengumpulan datanya (Sugiyono, 2014:413).

2. Dokumentasi

Teknik lain dalam pengumpulan data yang digunakan peneliti adalah dokumentasi. Dokumentasi merupakan teknik untuk menyediakan data atau informasi baik berbentuk tulisan, gambar, atau karya dari seseorang. Hasil penelitian akan lebih akurat dan dapat dipercaya jika didukung oleh hasil sebuah dokumentasi. Studi dokumen merupakan pelengkap dari penggunaan metode observasi dan wawancara dalam penelitian kualitatif (Sugiyono, 2014:422).

F. Instrumen Penelitian

Instrumen penelitian merupakan alat bantu untuk mengumpulkan data atau informasi yang dibutuhkan dalam proses penelitian. Bagian dari penelitian kualitatif yang menjadi instrumen atau alat penelitian adalah peneliti itu sendiri (Sugiyono, 2014:398). Dalam proses penelitian, peneliti juga menggunakan alat bantu penelitian untuk mempermudah peneliti dalam memperoleh data atau informasi saat penelitian dilakukan. Instrumen penelitian yang akan peneliti gunakan adalah :

1. Pedoman wawancara, agar proses wawancara yang dilakukan oleh peneliti tidak menyimpang dari tujuan dan fokus penelitian.
2. Pedoman dokumentasi, agar mempermudah dalam proses mendapatkan data atau informasi berupa perangkat penunjang seperti alat tulis, buku catatan, kamera dan media perekam suara yang bertujuan untuk mempermudah peneliti dalam pengumpulan data saat wawancara.

G. Uji Validitas Data

Salah satu hal yang ditekankan dalam uji keabsahan data adalah uji validitas. Validitas merupakan derajat ketepatan antara data yang terjadi pada objek penelitian dengan daya yang dapat dilaporkan oleh peneliti, dengan demikian data yang valid adalah data yang tidak berbeda antar data yang dilaporkan oleh peneliti dengan data yang sesungguhnya terjadi pada objek penelitian (Sugiyono, 2016:267). Pengujian validitas termasuk di dalamnya pengujian dengan menggunakan metode triangulasi.

Peneliti dalam penelitian ini menggunakan metode triangulasi dalam uji keabsahan datanya. Triangulasi diartikan sebagai teknik pengumpulan data yang bersifat menggabungkan dari berbagai teknik pengumpulan data dan sumber data yang telah ada, yang sekaligus menguji kredibilitas data dengan berbagai teknik pengumpulan data dan sumber data (Sugiyono, 2016:241). Triangulasi yang dipilih oleh peneliti dalam penelitian ini adalah triangulasi sumber dan triangulasi teknik. Triangulasi sumber yaitu mendapatkan data dari sumber yang berbeda-beda dengan teknik yang sama agar diperoleh data yang bersifat objektif, sedangkan triangulasi teknik yaitu mendapatkan data dari sumber yang sama dengan teknik yang berbeda.

H. Analisis Data

Analisis data dilakukan setelah semua data terkumpul untuk kemudian menginterpretasikan data tersebut menjadi sebuah kesimpulan dari sebuah penelitian. Analisis data merupakan proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan

dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain (Sugiyono, 2014:428). Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah model analisis yang dikembangkan oleh Miles dan Huberman. Aktivitas dalam analisis data kualitatif dilakukan secara interaktif dan berlangsung secara terus menerus sampai tuntas, sehingga datanya sudah jenuh (Miles and Huberman dalam Sugiyono, 2014:430).

1. *Data Reduction* (Reduksi Data)

Reduksi data merupakan proses untuk merangkum data, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting sesuai topik yang diteliti, dan membuang data yang tidak perlu agar mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya.

2. *Data Display* (Penyajian Data)

Penyajian data dilakukan dengan cara menyederhanakan informasi agar memudahkan dalam penyampaian data penelitian. Miles and Huberman dalam Sugiyono menjelaskan, “Yang paling sering digunakan untuk menyajikan data dalam penelitian kualitatif adalah dengan teks yang bersifat naratif” (Miles and Huberman dalam Sugiyono, 2014:434).

3. *Conclusion Drawing and Verification* (menarik Kesimpulan dan Memverifikasi)

Langkah terakhir dalam analisis data menurut Miles dan Huberman adalah proses penarikan kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan yang diambil diharapkan merupakan suatu temuan baru yang belum pernah ada sebelumnya dan bisa menjadi jawaban atas rumusan masalah yang ada. Temuan dapat berupa deskripsi atau gambaran suatu objek yang sebelumnya masih remang-remang atau gelap sehingga setelah diteliti menjadi jelas, dapat berupa hubungan kausal atau interaktif, hipotesis atau teori (Sugiyono, 2014:438). Verifikasi berarti pemeriksaan tentang kebenaran laporan atau pernyataan yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan.

Tahapan analisis yang akan dilakukan oleh peneliti terkait dengan penelitian yang dilaksanakan yakni dengan menganalisis proses pemungutan PBB-P2 dan kesesuaian penerapan NJOP dan NJOPTKP dengan membandingkan kesesuaian antara proses pemungutan PBB-P2 dan kesesuaian penerapan NJOP dan NJOPTKP yang terjadi di lapangan dengan peraturan yang berlaku. Hal ini bertujuan untuk mengetahui kesesuaian antara kondisi di lapangan dengan peraturan terkait. Kemudian menganalisis penyebab terjadinya ketidaksesuaian penerapan proses pemungutan PBB-P2 dan penerapan NJOP dan NJOPTKP dengan cara membandingkan data-data yang peneliti peroleh dengan data hasil keterangan pihak-pihak yang berkaitan.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

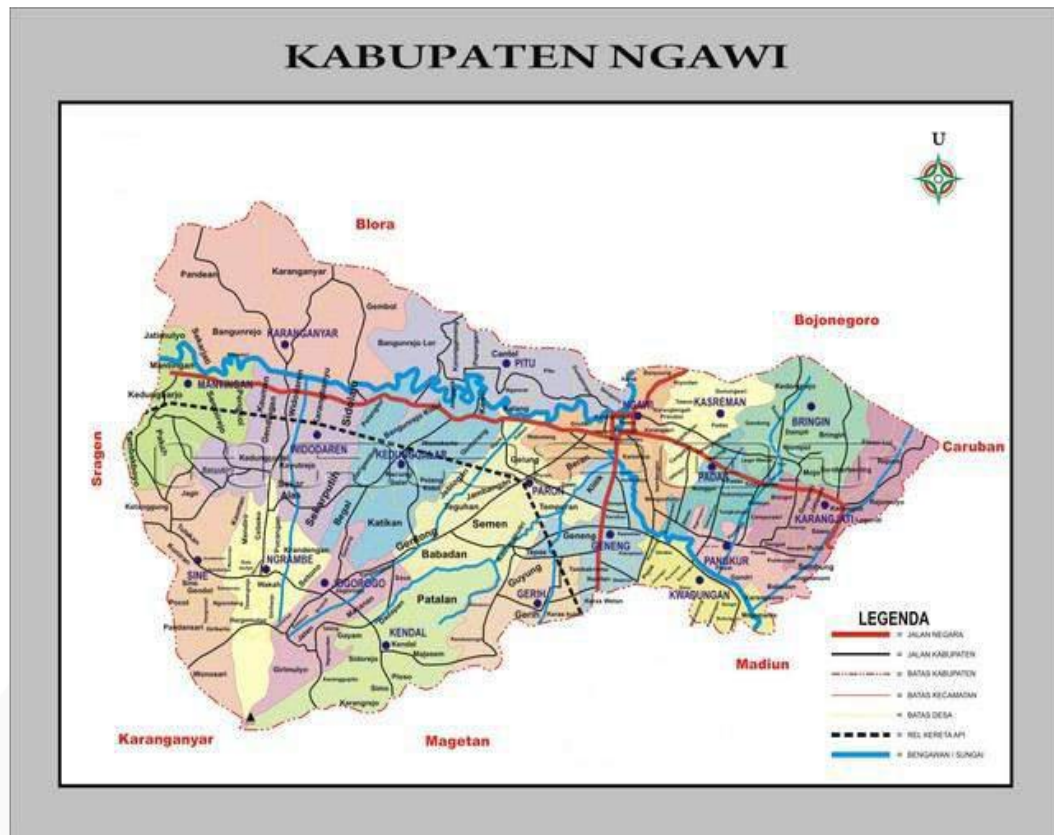
A. Gambaran Umum

1. Gambaran Umum Kabupaten Ngawi

Kabupaten Ngawi terletak di wilayah barat Provinsi Jawa Timur yang berbatasan langsung dengan Provinsi Jawa Tengah. Kabupaten Ngawi secara astronomis terletak pada posisi 7°21'-7°31' Lintang Selatan dan 110°10'-111°40' Bujur Timur. Topografi wilayah Kabupaten Ngawi berupa dataran tinggi dan rendah, dimana 4 kecamatan terletak di dataran tinggi yaitu Kecamatan Kendal, Jogorogo, Ngrambe, dan Sine yang berada di kaki gunung Lawu, sedangkan 15 kecamatan lainnya terletak di dataran rendah. Letak Kabupaten Ngawi yang strategis didukung dengan adanya jalur nasional yang melewati wilayah Kabupaten Ngawi sekaligus sebagai penghubung antara Provinsi Jawa Tengah dan Jawa Timur.

Letak Kabupaten Ngawi sangat strategis karena secara geografis berbatasan langsung dengan tujuh Kabupaten dan satu Provinsi, yakni sebagai berikut :

- a. Sebelah Utara : Kabupaten Bojonegoro, Blora dan Grobogan
- b. Sebelah Timur : Kabupaten Madiun
- c. Sebelah Selatan : Kabupaten Magetan dan Madiun
- d. Sebelah Barat : Kabupaten Sragen dan Karanganyar



Gambar 2 Peta Wilayah Kabupaten Ngawi
 Sumber : Kabupaten Ngawi Dalam Angka, 2015

Wilayah Kabupaten Ngawi berupa daratan seluas 1.295,98 km², dengan populasi di tahun 2016 total 829.480 jiwa yang terdiri dari 405.480 laki-laki dan 424.000 perempuan. Penduduk Kabupaten Ngawi mengalami pertumbuhan sebesar 0,08 persen dibandingkan tahun 2015 dengan masing-masing persentase pertumbuhan penduduk laki-laki sebesar 0,09 persen dan penduduk perempuan sebesar 0,08 persen. Rasio berdasarkan jenis kelamin penduduk laki-laki terhadap penduduk perempuan pada tahun 2016 sebesar 95,63 persen, artinya terdapat 95,63 penduduk laki-laki untuk 100 penduduk perempuan. Kepadatan penduduk di Kabupaten Ngawi mencapai 13.192 jiwa/km² yang tersebar ke dalam 19 kecamatan, terdiri dari 213 desa dan 4 kelurahan. Kepadatan penduduk di

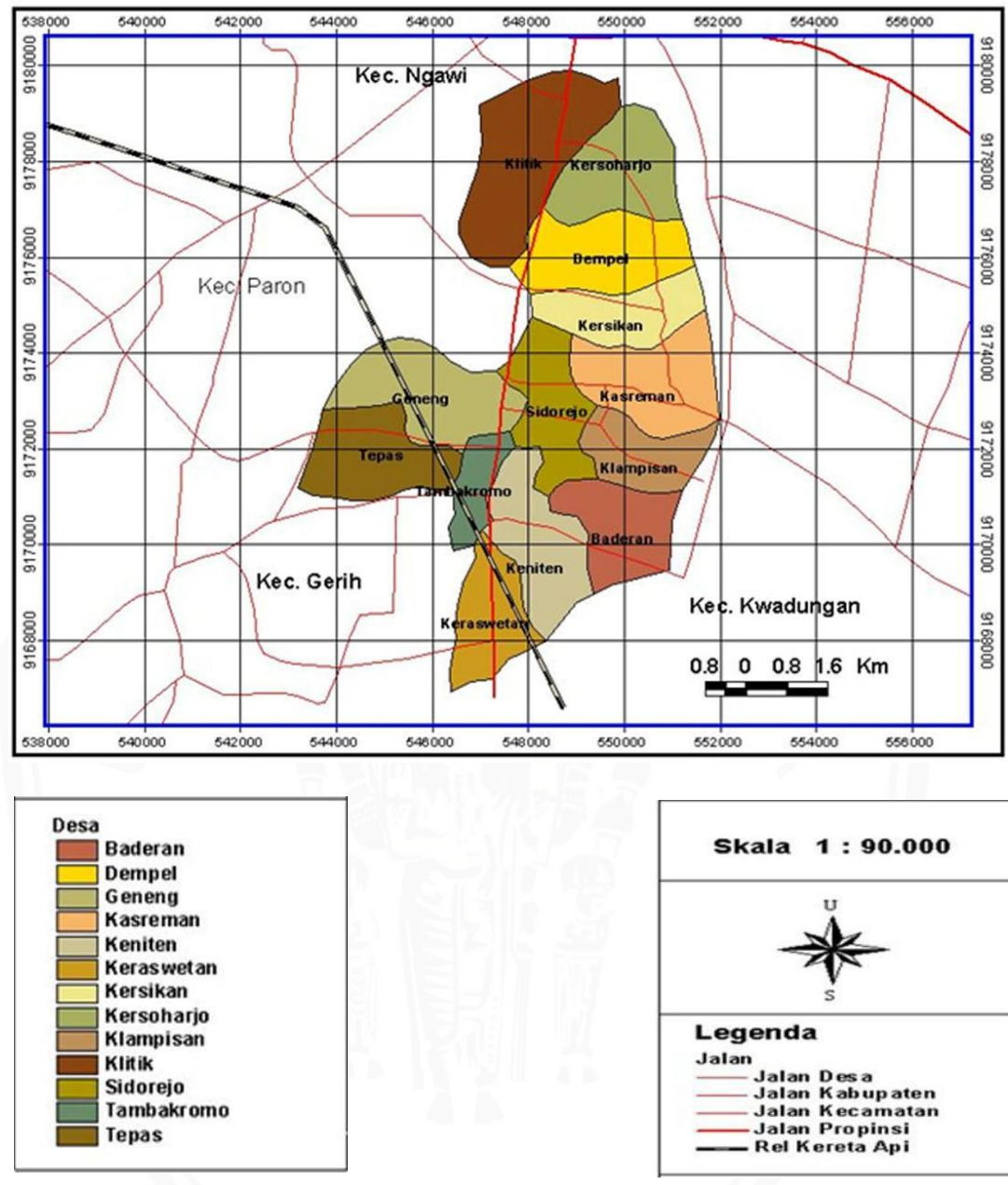
Kabupaten Ngawi cukup beragam dengan kepadatan penduduk tertinggi terletak di Kecamatan Ngawi dengan kepadatan sebesar 1.182 jiwa/km² dan terendah di Kecamatan Karanganyar sebesar 175 jiwa/km².

2. Gambaran Umum Desa Dempel

Kecamatan Geneng merupakan salah satu kecamatan dari 19 kecamatan di Kabupaten Ngawi. Luas wilayah Kecamatan Geneng adalah 5250,39 hektar, dimana sekitar 70,93 persen atau sekitar 3724,39 hektar berupa lahan sawah dan 29,06 persen lahan bukan sawah atau sekitar 1526,00 hektar. Jumlah penduduk Kecamatan Geneng akhir tahun 2016 adalah 52.805 jiwa, terdiri dari 26.058 penduduk laki-laki dan 26.747 penduduk perempuan. Rasio jenis kelamin penduduk laki-laki terhadap penduduk perempuan sebesar 97,42 persen, artinya bahwa setiap 100 penduduk perempuan terdapat 97 penduduk laki-laki. Tingkat kepadatan penduduk Kecamatan Geneng tahun 2016 adalah 1.006 jiwa/km², dimana kepadatan penduduk menunjukkan rasio antara jumlah penduduk dengan luas wilayah.

Batas wilayah Kecamatan Geneng adalah sebagai berikut :

- a. Sebelah Utara : Kecamatan Ngawi
- b. Sebelah Timur : Kecamatan Kwadungan
- c. Sebelah Selatan : Kabupaten Magetan
- d. Sebelah Barat : Kecamatan Gerih dan Paron



Gambar 3 Peta Wilayah Kecamatan Geneng
 Sumber : Kecamatan Geneng Dalam Angka, 2017

Kecamatan Geneng terbagi ke dalam 13 desa, dimana Desa Dempel termasuk salah satu desa di wilayah Kecamatan Geneng. Desa Dempel terletak disisi utara dari Kecamatan Geneng, dimana sebelah barat berbatasan dengan desa Klitik, sebelah utara berbatasan dengan desa Kersoharjo, sebelah timur berbatasan

dengan Kecamatan Kwadungan, dan sebelah selatan berbatasan dengan Desa Kersikan. Desa Dempel merupakan desa terluas ke 4 di Kecamatan Geneng, sehingga banyak potensi PBB-P2 yang bisa diserap.

3. Gambaran Umum Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset (DPPKA) Kabupaten Ngawi

Setiap daerah telah diberikan kewenangan untuk mengatur dan mengelola rumah tangganya sendiri sesuai amanat Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Kewenangan yang dimiliki oleh masing-masing daerah dimaksudkan agar dapat meningkatkan sekaligus memaksimalkan potensi yang dimiliki daerah agar potensi pemasukan daerah dapat diserap secara maksimal. Potensi daerah akan terserap maksimal dengan peran kepala daerah dengan dukungan perangkat daerah.

Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2007 tentang Organisasi Perangkat Daerah merupakan peraturan yang mengatur tentang struktur dan/atau fungsi perangkat daerah. Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2007 tentang Organisasi Perangkat Daerah menerangkan bahwa Dinas Daerah merupakan salah satu unsur pelaksana otonomi daerah. Dinas termasuk ke dalam unsur perangkat daerah yang mana harus berpedoman terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2007 tentang Organisasi Perangkat Daerah. Regulasi terkait perangkat daerah diatur melalui peraturan daerah yang berpedoman pada peraturan pemerintah tersebut, salah satunya Peraturan Daerah Kabupaten Ngawi Nomor 16 Tahun 2011 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Ngawi Nomor 8 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah.

Penerapan Peraturan Daerah Kabupaten Ngawi Nomor 16 Tahun 2011 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Ngawi Nomor 8 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah salah satu tujuannya adalah mengatur unsur pelaksana otonomi daerah yaitu Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset (DPPKA). DPPKA Kabupaten Ngawi merupakan dinas yang mengurus perihal pendapatan, pengelolaan keuangan dan aset Kabupaten Ngawi yang berada dibawah naungan Pemerintah Daerah Kabupaten Ngawi. Pajak Daerah termasuk sektor yang menjadi tanggungjawab dari DPPKA Kabupaten Ngawi, salah satunya PBB-P2.

Mengacu pada Rencana Strategis DPPKA Kabupaten Ngawi Tahun 2015, visi DPPKA Kabupaten Ngawi yaitu Terwujudnya Pengelolaan Keuangan Daerah yang Transparan, Akuntabel, dan Professional Atas Dasar Kemampuan Daerah. sedangkan misi DPPKA Kabupaten Ngawi adalah :

- a. Mewujudkan penyusunan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah yang tepat sasaran dan tepat waktu sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Mewujudkan kelancaran dan ketertiban dalam pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- c. Mewujudkan penyusunan laporan keuangan daerah yang cepat dan akurat sesuai standar yang berlaku;
- d. Meningkatkan tata kelola aset daerah dan menertibkan bukti kepemilikan aset daerah;
- e. Mewujudkan peningkatan Pendapatan Asli Daerah;

- f. Mewujudkan peningkatan kualitas dan kuantitas sumber daya manusia di bidang pengelolaan keuangan daerah yang memadai;
- g. Menyediakan sarana dan prasarana untuk peningkatan pengelolaan keuangan daerah;
- h. Mewujudkan sistem informasi keuangan daerah yang cepat, akuntabel dan profesional.

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Ngawi Nomor 16 Tahun 2011 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Ngawi Nomor 8 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah, susunan organisasi DPPKA Kabupaten Ngawi adalah sebagai berikut :

- a. Kepala Dinas;
- b. Sekretariat;
 - 1) Sub Bagian Perencanaan;
 - 2) Sub Bagian Umum;
 - 3) Sub Bagian Keuangan.
- c. Bidang Anggaran;
 - 1) Seksi Anggaran Dinas Daerah;
 - 2) Seksi Anggaran Lembaga Teknis;
 - 3) Seksi Anggaran Institusi Non Teknis.
- d. Bidang PBB P2;
 - 1) Seksi Pendataan, Perubahan dan Penetapan PBBP2;
 - 2) Seksi Penagih dan Pemungutan PBBP2;
 - 3) Seksi Evaluasi dan Pelaporan PBBP2.

- e. Bidang Pajak daerah;
 - 1) Seksi Pendataan, Perubahan dan Penetapan Pajak Daerah;
 - 2) Seksi Penagihan dan Pemungutan Pajak Daerah;
 - 3) Seksi Evaluasi dan Pelaporan Pajak Daerah.
- f. Bidang Penetapan Lain-Lain Pendapatan daerah;
 - 1) Seksi Pendataan Perubahan Penetapan Lain-Lain Pendapatan Daerah;
 - 2) Seksi Penagihan dan Pemungutan Lain-Lain Pendapatan Daerah;
 - 3) Seksi Evaluasi dan Pelaporan Lain-Lain Pendapatan Daerah.
- g. Bidang Perbendaharaan;
 - 1) Seksi Belanja Tidak Langsung;
 - 2) Seksi Belanja Langsung;
 - 3) Seksi Kas Umum Daerah.
- h. Bidang Akuntansi dan Aset; 1) Seksi Akuntansi dan Pelaporan; 2) Seksi Evaluasi Keuangan Daerah dan Desa; 3) Seksi Aset Daerah.
- i. Kelompok Jabatan Fungsional; dan
- j. Unit Pelaksana Teknis Dinas (UPTD)

4. Tugas Pokok, Fungsi, dan Wewenang Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset (DPPKA) Kabupaten Ngawi

DPPKA mempunyai tugas melaksanakan urusan pemerintahan daerah berdasarkan asas otonomi dan tugas pembantuan di bidang pendapatan, pengelolaan keuangan, aset dan tugas lain yang diberikan oleh Bupati. Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Ngawi Nomor 16 Tahun 2011 Tentang

Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Ngawi Nomor 8 Tahun 2008 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Dinas Daerah, fungsi DPPKA adalah :

- a. perumusan kebijakan teknis di bidang pendapatan, pengelolaan keuangan dan aset;
- b. penyelenggaraan urusan pemerintahan dan pelayanan umum di bidang pendapatan, pengelolaan keuangan dan aset;
- c. pembinaan dan pelaksanaan tugas di bidang pendapatan, pengelolaan keuangan dan aset;
- d. pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Bupati sesuai dengan tugas dan fungsinya.

Berdasarkan Peraturan Bupati Nomor 45 tahun 2008 tentang Tugas, Fungsi, dan Kewenangan DPPKA, DPPKA mempunyai kewenangan sebagai berikut :

- a. Penetapan Perda tentang pokok-pokok pengelolaan keuangan daerah.
- b. Penetapan standar satuan harga dan analisis standar belanja daerah.
- c. Perencanaan anggaran penanganan urusan pemerintahan.
- d. Penetapan Perda tentang APBD dan perubahan APBD.
- e. Penetapan kebijakan pengelolaan pajak dan retribusi daerah.
- f. Pelaksanaan pengelolaan pajak dan retribusi daerah.
- g. Fasilitasi, supervisi, monitoring dan evaluasi pelaksanaan retribusi desa.
- h. Pembinaan dan pengawasan pajak dan retribusi daerah.
- i. Evaluasi Raperdes tentang retribusi dan pungutan lainnya.
- j. Penetapan kebijakan pengelolaan investasi dan aset daerah.
- k. Pelaksanaan pengelolaan investasi dan aset daerah.

- l. Pengawasan pengelolaan investasi dan aset daerah.
- m. Fasilitasi pengelolaan aset daerah pemekaran.
- n. Penetapan kebijakan pengelolaan BUMD dan lembaga keuangan mikro.
- o. Pelaksanaan pengelolaan BUMD dan lembaga keuangan mikro kabupaten, serta pembinaan dan pengawasan Badan Usaha Milik Desa.
- p. Pengawasan pengelolaan BUMD dan lembaga keuangan mikro kabupaten, serta pembinaan dan pengawasan Badan Usaha Milik Desa.
- q. Penetapan kebijakan pengelolaan pinjaman dan obligasi daerah, serta BLU.
- r. Pelaksanaan pengelolaan pinjaman dan obligasi daerah, serta BLU.
- s. Pengawasan pinjaman dan obligasi daerah, serta BLU.
- t. Pengelolaan data dasar penghitungan alokasi DAU.
- u. Pengelolaan DAU.
- v. Pelaporan pengelolaan DAU.
- w. Usulan program dan kegiatan kabupaten untuk didanai dari DAK.
- x. Pengelolaan DAK (bagi kabupaten yang menerima DAK).
- y. Pengendalian dan pelaporan pengelolaan DAK.
- z. Penyiapan data realisasi penerima DBH.
- aa. Pengendalian dan pelaporan pengelolaan DBH.
- bb. Penetapan kebijakan tentang sistem dan prosedur akuntansi pengelolaan keuangan daerah kabupaten.
- cc. Penyusunan laporan keuangan dan pertanggungjawaban pelaksanaan APBD kabupaten.
- dd. Evaluasi laporan pertanggungjawaban pelaksanaan APB desa.

- ee. Penetapan kebijakan laporan keuangan dan pertanggungjawaban pelaksanaan pendanaan urusan pemerintahan yang menjadi tanggung jawab bersama (urusan *concurrent*).

Setiap peran dalam struktur organisasi di DPPKA Kabupaten Ngawi memiliki tugas dan tanggungjawab masing-masing dalam menjalankan perannya. Berikut penjelasan tugas masing-masing peran dalam struktur organisasi di DPPKA Kabupaten Ngawi :

a. Kepala Dinas

Kepala Dinas memimpin pelaksanaan tugas pokok dan fungsi dari Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset.

b. Sekretariat

Sekretariat mempunyai tugas melaksanakan urusan perencanaan, keuangan dan umum serta tugas-tugas lain yang diberikan oleh Kepala Dinas sesuai dengan bidang tugasnya. Sekretariat sendiri membawahi beberapa Sub Bagian, yakni :

- 1) Sub Bagian Perencanaan
- 2) Sub Bagian Umum
- 3) Sub Bagian Keuangan

c. Bidang Anggaran Bidang

Anggaran mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas Dinas pendapatan, pengelolaan keuangan dan aset di bidang anggaran dan tugas-tugas lain yang diberikan oleh Kepala Dinas sesuai dengan bidang tugasnya. Bidang Anggaran membawahi beberapa Seksi, yaitu :

- 1) Seksi Anggaran Dinas Daerah

- 2) Seksi Anggaran Lembaga Teknis
- 3) Seksi Anggaran Institusi Non Teknis
- d. Bidang Pajak Bumi Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Bidang Pajak Bumi Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) memiliki tugas melaksanakan sebagian tugas Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset di bidang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) serta tugas-tugas lain yang diberikan oleh Kepala Dinas sesuai dengan bidang tugasnya.

Bidang PBB-P2 membawahi beberapa Seksi, yaitu :

- 1) Seksi Pendataan, Perubahan dan Penetapan PBB-P2
- 2) Seksi Penagihan dan Pemungutan PBBP2
- 3) Seksi Evaluasi dan Pelaporan PBB-P2

- e. Bidang Pajak Daerah

Bidang Pajak Daerah mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas Dinas pendapatan, pengelolaan keuangan dan aset di bidang pajak serta tugas-tugas lain yang diberikan oleh Kepala Dinas sesuai dengan bidang tugasnya. Bidang Pajak Daerah membawahi beberapa Seksi, yaitu :

- 1) Seksi Pendataan, Perubahan dan Penetapan Pajak Daerah
- 2) Seksi Penagihan dan Pemungutan Pajak Daerah
- 3) Seksi Evaluasi dan Pelaporan Pajak Daerah

- f. Bidang Penetapan Lain-Lain Pendapatan Daerah

Bidang Penetapan Lain-Lain Pendapatan Daerah mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset di bidang pengelolaan pendapatan daerah yang bersumber dari retribusi,

pendapatan lain-lain dan dana perimbangan serta tugas-tugas lain yang diberikan oleh Kepala Dinas sesuai dengan bidang tugasnya . Bidang Penetapan Lain-Lain Pendapatan Daerah membawahi beberapa Seksi, yaitu :

- 1) Seksi Pendataan Perubahan Penetapan Lain-Lain Pendapatan Daerah
- 2) Seksi Penagihan dan Pemungutan Lain-Lain Pendapatan Daerah
- 3) Seksi Evaluasi dan Pelaporan Lain-Lain Pendapatan Daerah

g. Bidang Perbendaharaan

Bidang Perbendaharaan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas Dinas pendapatan, pengelolaan keuangan dan aset di bidang perbendaharaan dan tugas-tugas lain yang diberikan oleh Kepala Dinas sesuai dengan bidang tugasnya.

Bidang Perbendaharaan membawahi beberapa Seksi, yaitu :

- 1) Seksi Belanja Tidak Langsung
- 2) Seksi Belanja Langsung
- 3) Seksi Kas Umum Daerah

h. Bidang Akuntansi dan Aset

Bidang Akuntansi dan Aset mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas Dinas pendapatan, pengelolaan keuangan dan aset di bidang akuntansi dan aset serta tugas-tugas lain yang diberikan oleh Kepala Dinas sesuai dengan bidang tugasnya. Bidang Akuntansi dan Aset membawahi beberapa Seksi, yaitu :

- 1) Seksi Akuntansi dan Pelaporan
- 2) Seksi Evaluasi Keuangan Daerah dan Desa
- 3) Seksi Aset Daerah

i. Kelompok Jabatan Fungsional

Kelompok Jabatan Fungsional mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset sesuai dengan keahlian dan kebutuhan.

j. **Unit Pelaksana Teknis Dinas UPTD**

Unit Pelaksana Teknis Dinas (UPTD) Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset merupakan unsur pelaksana sebagian kegiatan teknis operasional dan/atau kegiatan teknis penunjang yang mempunyai wilayah kerja 1 (satu) atau beberapa kecamatan, akan diatur tersendiri dalam Peraturan Bupati.

B. Penyajian Data

1. Proses Pemungutan PBB-P2 di Desa Dempel, Kecamatan Geneng, Kabupaten Ngawi

a. Peraturan tentang Pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Ngawi

PBB-P2 merupakan salah satu pajak yang menjadi wewenang pemerintah daerah selain BPHTB, yang pada awalnya merupakan pajak pusat yang dikelola oleh pemerintah pusat melalui Direktorat Jenderal Pajak. Pelimpahan wewenang tersebut diharapkan bisa meningkatkan kemandirian daerah dengan cara mengoptimalkan potensi-potensi pajak daerah, khususnya PBB-P2 agar pemasukan daerah mengalami peningkatan. Kemandirian daerah dalam mengelola PBB-P2 juga termasuk dalam tata cara pemungutannya yang diatur melalui peraturan daerah masing-masing.

Kabupaten Ngawi sebagai salah satu daerah yang mendapat pelimpahan wewenang PBB-P2 dari pemerintah pusat juga menentukan tata cara pemungutan PBB-P2, agar proses pemungutan PBB-P2 ke setiap Wajib Pajak bisa dilakukan

secara rapi sesuai dengan peraturan daerah yang berlaku. Sesuai dengan pernyataan Bapak Agus Setyo Budi, SE selaku kepala bidang PBB-P2 Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset (DPPKA) Kabupaten Ngawi mengenai peraturan tentang pemungutan PBB-P2 Kabupaten Ngawi :

“Dasar hukumnya Peraturan Bupati Ngawi Nomor 2.10 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemungutan PBB-P2, itu tentang pelaksanaan pemungutan PBB. Peraturan Daerah dibuat tahun 2012, tapi pelaksanaannya baru tahun 2014” (wawancara pada hari Rabu 16 Agustus 2017 pukul 10.30 di ruang kepala bidang PBB-P2 DPPKA Kabupaten Ngawi).

Kepala Bidang PBB-P2 DPPKA Kabupaten Ngawi memberikan penjelasan bahwa dasar hukum pelaksanaan pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Ngawi yaitu Peraturan Bupati Nomor 2.10 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemungutan PBB-P2. Kepala Bidang PBB-P2 DPPKA Kabupaten Ngawi juga menjelaskan mengenai Peraturan Daerah Kabupaten Ngawi Nomor 1 Tahun 2012 tentang PBB-P2 yang baru dapat dilaksanakan mulai tahun 2014.

b. Pelaksanaan Pemungutan PBB-P2 di Desa Dempel, Kecamatan Geneng, Kabupaten Ngawi

Pelaksanaan pemungutan PBB-P2 dilakukan dengan melibatkan setiap elemen yang berkaitan sebagai pemungut PBB-P2 mulai dari pemerintah daerah hingga pemerintah di tingkat desa. Setiap elemen tersebut bertugas sesuai dengan perannya untuk menjalankan proses pemungutan PBB-P2 agar dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah. Pernyataan Bapak Agus Setyo Budi, SE selaku kepala bidang PBB-P2 DPPKA Kabupaten Ngawi menjelaskan bagaimana setiap elemen tersebut bertugas melakukan proses pemungutan PBB-P2. Berikut

pernyataan Bapak Agus Setyo Budi, SE selaku kepala bidang PBB-P2 DPPKA

Kabupaten Ngawi :

“Mekanisme proses pemungutan PBB di Kabupaten Ngawi dari pemerintah daerah kemudian diserahkan kepada desa. Kemudian desa yang mengatur pelaksanaan pemungutan ke warganya, itu ada dasar hukumnya. Dasar hukumnya Peraturan Bupati Nomor 2.10 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemungutan PBB-P2, itu tentang pelaksanaan pemungutan PBB” (wawancara pada hari Rabu 16 Agustus 2017 pukul 10.30 di ruang kepala bidang PBB-P2 DPPKA Kabupaten Ngawi).

Berdasarkan hasil wawancara di atas menunjukkan bahwa dalam proses pemungutan PBB-P2 melibatkan pemerintah daerah hingga pemerintah desa. Dasar hukum pelaksanaan proses pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Ngawi yaitu Peraturan Bupati Nomor 2.10 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemungutan PBB-P2. Pelaksanaan proses pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Ngawi, khususnya di Desa Dempel diperkuat dengan pernyataan Bapak Sugeng Wiyono selaku Kepala Desa Dempel yang menyatakan :

“Mekanismenya setelah SPPT itu sampe ke desa kira-kira bulan tiga kalau tidak salah, bulan tiga sampe ke desa terus kita bagikan kepada Kasun dipilah-pilah dulu, ini wilayahnya siapa, ini wilayahnya siapa. Baru setelah itu biasanya kalau Kasun itu nunggu sehabis panen, setelah panen dipungut” (wawancara pada hari Jum’at 29 September 2017 pukul 16.15 di rumah Kepala Desa Dempel).

Hasil wawancara tersebut menjelaskan secara lebih detail tentang proses pemungutan PBB-P2 di Desa Dempel. SPPT diterima pihak desa pada bulan ketiga setiap tahun kemudian dilakukan proses pemilahan SPPT tersebut oleh Kepala Dusun. Kepala Dusun membagikan SPPT ke setiap Wajib Pajak saat setelah musim panen, untuk kemudian dilakukan proses pemungutan. Penjelasan yang lebih terperinci mengenai proses pemungutan PBB-P2 dinyatakan oleh Bu

Heni selaku Staf Urusan Umum Desa Dempel yang bertugas mengurus PBB-P2 di Desa Dempel, yang menyatakan :

“Prosesnya begini, dari awal itu sekitar bulan 1 SPPT turun ke desa. Terus nanti biasanya mendekati panen, kalau tahun ini bulan Maret. Tetapi, kita sortir berdasarkan Kasunnya masing-masing. Karena Kasun dari 7 itu tidak terpusat mas. Misalnya 1 blok itu punya nya Kasun 1, blok 2 Kasun 2, tidak. 1 Kasun bisa sampai keseluruhan blok. Dempel itu ada 23 blok, itu campur. Jadi blok 1 ada yang punya Kasun 1, Kasun Gunting, Kasun Dempel, itu ada. Dengan di sortir seperti itu, biar memudahkan Kasun untuk membagi ke masyarakat. Setelah bulan 3 dibagikan ke Kasunnya berdasarkan kepemilikan per masyarakatnya, dari situ lah Kasun menyampaikan ke masyarakat *door to door*” (wawancara pada hari Jum’at 29 September 2017 pukul 15.00 di rumah Staf Urusan Umum Desa Dempel).

Hasil wawancara di atas menjelaskan lebih detail proses pemungutan PBB-P2 di Desa Dempel. Pemerintah Desa menerima SPPT PBB-P2 pada bulan pertama tiap tahun, kemudian pihak Pemerintah Desa melakukan sortir terhadap SPPT PBB-P2 yang diterima berdasarkan kepemilikan objek PBB-P2 tiap Wajib Pajak. SPPT PBB-P2 selanjutnya dibagikan ke tiap-tiap Kepala Dusun pada bulan ketiga yang kemudian dibagikan ke tiap-tiap warga selaku Wajib Pajak secara *door to door* atau mendatangi tiap-tiap rumah Wajib Pajak.

2. Penentuan NJOP dan NJOPTKP pada SPPT PBB-P2 di Desa Dempel, Kecamatan Geneng, Kabupaten Ngawi

a. Peraturan Daerah tentang NJOP dan NJOPTKP di Kabupaten Ngawi

PBB-P2 memiliki beberapa bagian penting di dalam SPPT PBB-P2 sebagai dasar dalam proses penetapan pajak, yaitu NJOP dan NJOPTKP. Kedua komponen tersebut dijadikan bahan pertimbangan dalam penghitungan nominal pajak terutang. Berikut pernyataan Bapak Agus Setyo Budi, SE selaku kepala bidang PBB-P2 DPPKA Kabupaten Ngawi terkait NJOP dan NJOPTKP :

“Nilai Jual Objek Pajak ditentukan berdasarkan harga pasar, masih pendekatan harga pasar. Tapi kita tidak serta merta dengan harga pasar, masih dibawahnya. Harga pasar katakan 100%, kita masih hanya pakai per 40-60%. Tapi yang kita pakai kan harga itu. Tapi tetap setahun kita adakan penyesuaian (*update*). Kalau NJOPTKP sudah diatur di Undang-Undang (Perda Kabupaten Ngawi tentang PBB-P2). NJOPTKP itu kan 10 juta sudah diatur disitu. Lebih boleh, tapi minimal harus itu. Kurang dari itu tidak boleh, lebih boleh” (wawancara pada hari Rabu 16 Agustus 2017 pukul 10.30 di ruang kepala bidang PBB-P2 DPPKA Kabupaten Ngawi).

Hasil wawancara dengan Bapak Agus Setyo Budi, SE selaku kepala bidang PBB-P2 DPPKA Kabupaten Ngawi terkait NJOP dan NJOPTKP menegaskan bahwa NJOP ditentukan berdasarkan harga pasar namun masih dibawahnya. NJOPTKP sudah diatur di dalam Undang-Undang (Peraturan daerah Kabupaten Ngawi Nomor 1 Tahun 2012 tentang PBB-P2 pasal 3 ayat 4) sebesar 10 juta rupiah, boleh lebih besar dari nominal tersebut namun tidak boleh dibawahnya.

b. Penerapan NJOP dan NJOPTKP di Desa Dempel, Kecamatan Geneng, Kabupaten Ngawi

NJOP dan NJOPTKP merupakan dua komponen yang dijadikan dasar untuk penghitungan PBB-P2. Kedua komponen tersebut telah diatur melalui peraturan daerah masing-masing, sehingga penerapan NJOP dan NJOPTKP di lapangan harus sesuai dengan peraturan daerah yang berlaku, agar penghitungan pajak yang terutang sesuai dengan kondisi riil objek pajaknya. Berikut pernyataan Bapak Agus Setyo Budi, SE selaku kepala bidang PBB-P2 DPPKA Kabupaten Ngawi mengenai penerapan NJOP dan NJOPTKP :

“Sudah sesuai dengan ini (Perda Kabupaten Ngawi Nomor 1 Tahun 2012 tentang PBB-P2). Iya kalau NJOPTKP kan sudah ada disini (Perda Kabupaten Ngawi Nomor 1 Tahun 2012 tentang PBB-P2). Di Undang-Undang NJOPTKP itu sudah tidak bisa diubah-ubah. Biasanya pemerintah kabupaten itu pakai nya

sesuai dengan Undang-Undang” (wawancara pada hari Rabu 16 Agustus 2017 pukul 10.30 di ruang kepala bidang PBB-P2 badan Keuangan Kabupaten Ngawi).

Berdasarkan penjelasan dari Bapak Agus Setyo Budi, SE selaku kepala bidang PBB-P2 DPPKA Kabupaten Ngawi, penerapan NJOP dan NJOPTKP sudah sesuai dengan Undang-Undang (Peraturan daerah Kabupaten Ngawi Nomor 1 Tahun 2012 tentang PBB-P2 pasal 3 ayat 4) dan tidak bisa diubah. Penjelasan mengenai penerapan NJOP dan NJOPTKP di lapangan juga dinyatakan oleh Bu Heni selaku Staf Urusan Umum Desa Dempel yang bertugas mengurus PBB-P2 di Desa Dempel, yang menyatakan :

“Kalau selama yang kita lihat di SPPT, kalau di lingkup desa ya seperti itu sudah cukup. Karena 2 tahun ini mas, itu ada kenaikan. Mulai 2016/2017 ini sama ya, dulu NJOP per meter kelas A, tanah desa kelas A itu dulu 20.000, sekarang sudah 36.000. Mungkin kenaikannya itu kan adanya tol, itu kan harga tanah melonjak. Nah mungkin seperti itu, sekarang dengan NJOP seperti itu sudah pas lah” (wawancara pada hari Jum’at 29 September 2017 pukul 15.00 di rumah Staf Urusan Umum Desa Dempel).

Berdasarkan penjelasan Bu Heni selaku Staf Urusan Umum Desa Dempel mengenai penerapan NJOP dan NJOPTKP di lapangan dapat diketahui bahwa selama ini yang tercantum pada SPPT PBB-P2 Wajib Pajak sudah cukup. Artinya, nominal NJOP yang tertera di SPPT Wajib Pajak sudah sesuai dengan kemampuan Wajib Pajak dalam melunasinya. Walaupun NJOP PBB-P2 di Desa Dempel mengalami peningkatan dikarenakan adanya pembangunan jalan tol yang melintasi wilayah Desa Dempel.

LAMPIRAN : PERATURAN BUPATI NGAWI
 NOMOR : 3.11 TAHUN 2014
 TANGGAL : 10 FEBRUARI 2014

KLASIFIKASI NILAI JUAL OBYEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN UNTUK
 OBYEK PAJAK SEKTOR PERDESAAN DAN PERKOTAAN

A. Klasifikasi Nilai Jual Obyek Pajak Bumi untuk Obyek Pajak Sektor
 Perdesaan dan Perkotaan.

No.	Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m ²)	Nilai Jual Obyek Pajak (Rp/m ²)
1	2	3	4
1	001	> 67.390.000,00 s/d 69.700.000,00	68.545.000,00
2	002	> 65.120.000,00 s/d 67.390.000,00	66.545.000,00
3	003	> 62.890.000,00 s/d 65.120.000,00	64.000.000,00
4	004	> 60.700.000,00 s/d 62.890.000,00	61.795.000,00
5	005	> 58.550.000,00 s/d 60.700.000,00	59.625.000,00
6	006	> 56.440.000,00 s/d 58.550.000,00	57.495.000,00
7	007	> 54.370.000,00 s/d 56.440.000,00	55.405.000,00
8	008	> 52.340.000,00 s/d 54.370.000,00	53.355.000,00
9	009	> 50.350.000,00 s/d 52.340.000,00	51.345.000,00
10	010	> 48.400.000,00 s/d 50.350.000,00	49.375.000,00
11	011	> 46.490.000,00 s/d 48.400.000,00	47.445.000,00
12	012	> 44.620.000,00 s/d 46.490.000,00	45.555.000,00
13	013	> 42.790.000,00 s/d 44.620.000,00	43.705.000,00
14	014	> 41.000.000,00 s/d 42.790.000,00	41.895.000,00
15	015	> 39.250.000,00 s/d 41.000.000,00	40.125.000,00
16	016	> 37.540.000,00 s/d 39.250.000,00	38.395.000,00
17	017	> 35.870.000,00 s/d 37.540.000,00	36.705.000,00
18	018	> 34.320.000,00 s/d 35.870.000,00	35.055.000,00
19	019	> 32.650.000,00 s/d 34.240.000,00	33.445.000,00
20	020	> 31.100.000,00 s/d 32.650.000,00	31.875.000,00
21	021	> 29.590.000,00 s/d 31.100.000,00	30.345.000,00
22	022	> 28.120.000,00 s/d 29.590.000,00	28.855.000,00
23	023	> 26.690.000,00 s/d 28.120.000,00	27.405.000,00
24	024	> 25.300.000,00 s/d 26.690.000,00	25.995.000,00
25	025	> 23.950.000,00 s/d 25.300.000,00	24.625.000,00
26	026	> 22.640.000,00 s/d 23.950.000,00	23.295.000,00
27	027	> 21.370.000,00 s/d 22.640.000,00	22.005.000,00
28	028	> 20.140.000,00 s/d 21.370.000,00	20.755.000,00
29	029	> 18.950.000,00 s/d 20.140.000,00	19.545.000,00
30	030	> 17.800.000,00 s/d 18.950.000,00	18.375.000,00
31	031	> 16.960.000,00 s/d 17.800.000,00	17.245.000,00
32	032	> 15.620.000,00 s/d 16.960.000,00	16.155.000,00
33	033	> 14.950.000,00 s/d 15.620.000,00	15.105.000,00
34	034	> 13.600.000,00 s/d 14.950.000,00	14.095.000,00
35	035	> 12.650.000,00 s/d 13.600.000,00	13.125.000,00
36	036	> 11.740.000,00 s/d 12.650.000,00	12.195.000,00
37	037	> 10.870.000,00 s/d 11.740.000,00	11.305.000,00

Gambar 4 Klasifikasi NJOP Kabupaten Ngawi
 Sumber : DPPKA Kabupaten Ngawi, 2014

No.	Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m ²)	Nilai Jual Obyek Pajak (Rp/m ²)
1	2	3	4
38	038	> 10.040.000,00 s/d 10.870.000,00	10.455.000,00
39	039	> 9.250.000,00 s/d 10.040.000,00	9.645.000,00
40	040	> 8.500.000,00 s/d 9.250.000,00	8.875.000,00
41	041	> 7.790.000,00 s/d 8.500.000,00	8.145.000,00
42	042	> 7.120.000,00 s/d 7.790.000,00	7.455.000,00
43	043	> 6.490.000,00 s/d 7.120.000,00	6.805.000,00
44	044	> 5.900.000,00 s/d 6.490.000,00	6.195.000,00
45	045	> 5.350.000,00 s/d 5.900.000,00	5.625.000,00
46	046	> 4.840.000,00 s/d 5.350.000,00	5.095.000,00
47	047	> 4.370.000,00 s/d 4.840.000,00	4.605.000,00
48	048	> 3.940.000,00 s/d 4.370.000,00	4.155.000,00
49	049	> 3.550.000,00 s/d 3.940.000,00	3.745.000,00
50	050	> 3.200.000,00 s/d 3.550.000,00	3.375.000,00
51	051	> 3.000.000,00 s/d 3.200.000,00	3.100.000,00
52	052	> 2.850.000,00 s/d 3.000.000,00	2.925.000,00
53	053	> 2.708.000,00 s/d 2.850.000,00	2.779.000,00
54	054	> 2.573.000,00 s/d 2.708.000,00	2.640.000,00
55	055	> 2.444.000,00 s/d 2.573.000,00	2.508.000,00
56	056	> 2.261.000,00 s/d 2.444.000,00	2.352.000,00
57	057	> 2.091.000,00 s/d 2.261.000,00	2.176.000,00
58	058	> 1.934.000,00 s/d 2.091.000,00	2.013.000,00
59	059	> 1.789.000,00 s/d 1.934.000,00	1.962.000,00
60	060	> 1.655.000,00 s/d 1.789.000,00	1.722.000,00
61	061	> 1.490.000,00 s/d 1.655.000,00	1.573.000,00
62	062	> 1.341.000,00 s/d 1.490.000,00	1.416.000,00
63	063	> 1.207.000,00 s/d 1.341.000,00	1.274.000,00
64	064	> 1.086.000,00 s/d 1.207.000,00	1.147.000,00
65	065	> 977.000,00 s/d 1.086.000,00	1.032.000,00
66	066	> 855.000,00 s/d 977.000,00	916.000,00
67	067	> 748.000,00 s/d 855.000,00	802.000,00
68	068	> 655.000,00 s/d 748.000,00	702.000,00
69	069	> 573.000,00 s/d 655.000,00	614.000,00
70	070	> 501.000,00 s/d 573.000,00	537.000,00
71	071	> 426.000,00 s/d 501.000,00	464.000,00
72	072	> 362.000,00 s/d 426.000,00	394.000,00
73	073	> 308.000,00 s/d 362.000,00	335.000,00
74	074	> 262.000,00 s/d 308.000,00	285.000,00
75	075	> 223.000,00 s/d 262.000,00	243.000,00
76	076	> 178.000,00 s/d 223.000,00	200.000,00
77	077	> 142.000,00 s/d 178.000,00	160.000,00
78	078	> 114.000,00 s/d 142.000,00	128.000,00
79	079	> 91.000,00 s/d 114.000,00	103.000,00
80	080	> 73.000,00 s/d 91.000,00	82.000,00
81	081	> 55.000,00 s/d 73.000,00	64.000,00
82	082	> 41.000,00 s/d 55.000,00	48.000,00
83	083	> 31.000,00 s/d 41.000,00	36.000,00
84	084	> 23.000,00 s/d 31.000,00	27.000,00
85	085	> 17.000,00 s/d 23.000,00	20.000,00
86	086	> 12.000,00 s/d 17.000,00	14.000,00

Gambar 5 Klasifikasi NJOP Kabupaten Ngawi
Sumber : DPPKA Kabupaten Ngawi, 2014

PEMERINTAH KABUPATEN NGAWI
BADAN KEUANGAN

00167443
SPPT PBB
BUKAN MERUPAKAN BUKTI KEPEMILIKAN HAK

SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERHUTANG AKUN: 411311
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TAHUN 2017 PEDESAAN

NOP: 35.21.050.016.011-0120.0 #216011702381145A11E2A03/018

LETAK OBJEK PAJAK		NAMA DAN ALAMAT WAJIB PAJAK		
JL ISMOYO RT. 000 RW. 00 DEMPHEL GENENG NGAWI		[REDACTED] DSN DEMPEL II RT. 000 RW. 00 DEMPHEL NGAWI		
OBJEK PAJAK	LUAS (M2)	KELAS	NJOP PER M2 (Rp)	TOTAL NJOP (Rp)
BUMI	213	085	20.000	4.260.000
BANGUNAN	0		0	0
NJOP Sebagai dasar pengenaan PBB =				4.260.000
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak) =				0
NJOP untuk penghitungan PBB =				4.260.000
Tarif Dasar Pengenaan Pajak PBB =				0.100
PBB yang Terhutang =				4.260
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN YANG HARUS DIBAYAR (Rp)				4.260
EMPAT RIBU DUA RATUS ENAM PULUH RUPIAH				L 3/4 ✓
TGL JATUH TEMPO : 30 SEP 2017		NGAWI, 03 JAN 2017		
TEMPAT PEMBAYARAN : KANTOR KAS BANK JATIM GENENG		KEP. BADAN KEUANGAN KAB. NGAWI		
		Dr. BAMBANG TRIYADI, M.Si NIP. 1980031004		

Gambar 6 SPPT PBB-P2 Wajib Pajak
Sumber : DPPKA Kabupaten Ngawi, 2014

Keterangan mengenai NJOP pada SPPT PBB-P2 disampaikan berbeda oleh Kepala Dusun Dempel yaitu NJOP yang tercantum di SPPT PBB-P2 hanya NJOP Tanah saja, sedangkan untuk NJOP Bangunan tidak dicantumkan. Hal tersebut berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Mukhsin selaku Kepala Dusun Dempel yang menyatakan, “tidak ada mas, tidak ada seperti itu. Semua yang disini yang tercantum kebanyakan ya hanya PBB Bumi saja, Bangunan ada beberapa. Tidak ada potongan seperti itu tidak ada” (wawancara pada hari Sabtu 28 Juli 2018 pukul 18.00 di rumah Kepala Dusun Dempel). Pernyataan Bapak Mukhsin selaku Kepala Dusun Dempel menegaskan bahwa yang tercantum pada

SPPT PBB-P2 wajib pajak di Desa Dempel kebanyakan hanya NJOP Bumi saja sedangkan NJOP Bangunan hanya beberapa wajib pajak saja.

Keterangan lain berkaitan dengan SPPT PBB-P2 yang terjadi di Desa Dempel, Kabupaten Ngawi adalah tidak dicantumkannya NJOPTKP di SPPT PBB-P2. NJOPTKP merupakan pengurang jumlah NJOP Tanah dan Bangunan untuk kemudian dihitung dengan tarif PBB-P2. Hal tersebut juga berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Mukhsin selaku Kepala Dusun Dempel yang menyatakan :

“Tidak ada mas, tidak ada seperti itu. Semua yang disini yang tercantum kebanyakan ya hanya PBB Bumi saja, Bangunan ada beberapa. Tidak ada potongan seperti itu tidak ada” (wawancara pada hari Sabtu 28 Juli 2018 pukul 18.00 di rumah Kepala Dusun Dempel).

Pernyataan Bapak Mukhsin selaku Kepala Dusun Dempel menegaskan bahwa selama ini tidak ada potongan pada SPPT PBB-P2, yang dimaksud adalah NJOPTKP.

C. Analisis Data

1. Analisis Proses Pemungutan PBB-P2 di Desa Dempel, Kecamatan Geneng, Kabupaten Ngawi

a. Analisis Peraturan tentang Pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Ngawi

Mekanisme pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Ngawi telah diatur di dalam Peraturan Daerah Kabupaten Ngawi Nomor 1 Tahun 2012 tentang PBB-P2. Peraturan Daerah tersebut secara umum mengatur mekanisme pemungutan PBB-P2, sedangkan untuk lebih teknis diatur dalam Peraturan Bupati Nomor 2.10 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemungutan PBB-P2. Kedua dasar

hukum tersebut menjadi acuan bagi pemerintah daerah Kabupaten Ngawi dalam menjalankan proses pemungutan PBB-P2.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti, dimulainya pelaksanaan pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Ngawi sudah dilakukan per 1 Januari Tahun 2014, sesuai amanat dari Peraturan Daerah Kabupaten Ngawi Nomor 1 Tahun 2012. Pelaksanaan pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Ngawi pada dasarnya telah mengikuti peraturan daerah yang berlaku sekaligus mengacu pada Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang PDRD berkaitan dengan tahun dimulainya pemungutan PBB-P2, yakni tahun 2014. Pemerintah daerah Kabupaten Ngawi dalam hal melaksanakan pemungutan PBB-P2 telah menaati peraturan daerah yang berlaku.

b. Analisis Pelaksanaan Pemungutan PBB-P2 di Desa Dempel, Kecamatan Geneng, Kabupaten Ngawi

Pelaksanaan pemungutan PBB-P2 dilakukan dengan melibatkan setiap elemen agar proses pelaksanaannya efektif, mulai dari pemerintah daerah hingga melibatkan pemerintah desa. Banyaknya jumlah Wajib Pajak mengharuskan adanya keefektifan dalam proses pemungutan agar semua potensi PBB-P2 dapat diserap secara maksimal. Proses pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Ngawi sendiri dimulai setiap awal tahun pajak sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti ditemukan fakta bahwa SPPT PBB-P2 diterima oleh pihak desa pada bulan pertama setiap tahun, kemudian dilakukan penyortiran berdasarkan kepemilikan objek pajaknya. SPPT PBB-P2 kemudian dibagikan ke masing-masing Kepala Dusun pada bulan ketiga

setelah dilakukan proses penyortiran, kemudian Kepala Dusun membagikan SPPT PBB-P2 ke masing-masing Wajib Pajak, namun untuk Desa Dempel dibagikan setelah masa panen awal tahun menyesuaikan kesanggupan Wajib Pajak. Pada dasarnya proses pemungutan PBB-P2 khususnya penyampaian SPPT PBB-P2 dari pemerintah daerah hingga sampai di tangan Wajib Pajak telah sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012 tentang PBB-P2 dan Peraturan Bupati Nomor 2.10 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemungutan PBB-P2. Kesesuaian waktu penyampaian SPPT PBB-P2 tidak diimbangi dengan cara pembayaran PBB-P2 yang sesuai dengan peraturan daerah yang berlaku. Pembayaran PBB-P2 seharusnya dilakukan oleh Wajib Pajak, tetapi pada praktiknya pembayaran PBB-P2 dilakukan oleh pihak pemerintah desa.

2. Analisis Penentuan NJOP dan NJOPTKP pada SPPT PBB-P2 di Desa Dempel, Kecamatan Geneng, Kabupaten Ngawi

a. Analisis Peraturan tentang NJOP dan NJOPTKP di Kabupaten Ngawi

NJOP merupakan dasar pengenaan PBB-P2, sedangkan NJOPTKP merupakan pengurang besarnya total NJOP tanah dan/atau bangunan dalam penghitungan PBB-P2. Besaran jumlah NJOP dan NJOPTKP PBB-P2 di Kabupaten Ngawi sudah sangat jelas diatur di dalam Peraturan Daerah Kabupaten Ngawi Nomor 1 Tahun 2012 Pasal 3 ayat (4), khususnya nominal NJOPTKP sebesar Rp 10.000.000. Nominal NJOP tidak secara detail tercantum di dalam peraturan daerah, tetapi besarnya NJOP ditetapkan dengan Peraturan Bupati, dalam hal ini Peraturan Bupati Ngawi Nomor 3.11 Tahun 2014 tentang Klasifikasi

dan Penetapan NJOP Sebagai Dasar Pengenaan PBB-P2 dengan memperhatikan kondisi ekonomi daerah. Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Ngawi Nomor 1 Tahun 2012 Pasal 6 ayat (2), Besarnya NJOP ditetapkan setiap tiga tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya.

Berdasarkan hasil temuan peneliti terhadap peraturan daerah tentang nominal NJOP dengan apa yang terjadi di lapangan sudah sesuai. Artinya ada kesamaan persepsi dari pihak pemerintah daerah dalam hal ini DPPKA Kabupaten Ngawi dengan apa yang tercantum di dalam Peraturan Daerah Kabupaten Ngawi Nomor 1 Tahun 2012 tentang PBB-P2 dan Peraturan Bupati Ngawi Nomor 3.11 Tahun 2014 tentang Klasifikasi dan Penentuan NJOP sebagai Dasar Pengenaan PBB-P2. Besaran NJOP sesuai dengan peraturan yang berlaku dan tidak ada perbedaan nominal NJOP. Perbedaan terdapat pada nominal NJOPTKP yang tidak tercantum pada SPPT PBB-P2 wajib pajak, sehingga untuk NJOPTKP tidak sejalan dengan peraturan daerah yang berlaku.

b. Analisis Penerapan NJOP dan NJOPTKP di Desa Dempel, Kecamatan Geneng, Kabupaten Ngawi

NJOP dan NJOPTKP merupakan dua komponen yang saling berkaitan dalam penghitungan PBB-P2. Nominal NJOP dan NJOPTKP harus sesuai dengan peraturan yang berlaku agar penghitungan PBB-P2 benar dan tidak merugikan masyarakat maupun pemerintah daerah. Berdasarkan hasil penelitian yang peneliti lakukan, penentuan besarnya NJOP pada SPPT PBB-P2 sudah di sesuaikan dengan klasifikasi NJOP yang tertuang pada Peraturan Bupati Ngawi Nomor 3.11

Tahun 2014 tentang Klasifikasi dan Penentuan NJOP Sebagai Dasar Pengenaan PBB-P2, dan untuk besarnya NJOPTKP sudah sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Ngawi Nomor 1 Tahun 2012 pasal 3 ayat (4) sebesar Rp 10.000.000.

Besarnya NJOP dan NJOPTKP sangat berpengaruh pada penghitungan pajak yang pada akhirnya akan menentukan berapa besar jumlah pajak yang harus dibayar oleh Wajib Pajak. Selain besarnya NJOP dan NJOPTKP, penerapan atau pengaplikasian kedua komponen tersebut di penghitungan SPPT PBB-P2 tersebut harus disesuaikan dengan kondisi objek pajaknya, agar jumlah pajak yang dibayarkan memang mengacu pada kondisi nyata objek pajaknya. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti, peneliti menemukan bukti kejanggalan pada pemungutan PBB-P2 khususnya pada penerapan NJOP dan NJOPTKP di SPPT PBB-P2 yang terjadi di Desa Dempel, Kabupaten Ngawi.

Bukti pertama yaitu NJOP yang tercantum di SPPT PBB-P2 hanya NJOP Tanah saja, sedangkan untuk NJOP Bangunan hanya sebagian milik wajib pajak yang dicantumkan. Kasus lain berkaitan dengan SPPT PBB-P2 yang terjadi di Desa Dempel, Kabupaten Ngawi adalah tidak dicantulkannya NJOPTKP di SPPT PBB-P2. NJOPTKP merupakan pengurang jumlah NJOP Tanah dan Bangunan untuk kemudian dihitung dengan tarif PBB-P2. NJOP bangunan yang hanya tercantum pada sebagian SPPT PBB-P2 milik wajib pajak dan NJOPTKP yang tidak dicantumkan di SPPT PBB-P2 wajib pajak Desa Dempel, Kabupaten Ngawi menegaskan adanya ketidaksesuaian dengan Peraturan Daerah Kabupaten Ngawi Nomor 1 Tahun 2012 tentang PBB-P2.

D. Pembahasan

1. Pembahasan Proses Pemungutan PBB-P2 di Desa Dempel, Kecamatan Geneng, Kabupaten Ngawi

Pemungutan PBB-P2 dilakukan mengacu pada Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang PDRD. Dasar hukum pemungutan PBB-P2 diperkuat dengan adanya peraturan daerah yang mengatur secara lebih detail mengenai pemungutan PBB-P2. Pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Ngawi mengacu pada Peraturan Daerah Kabupaten Ngawi Nomor 1 Tahun 2012 tentang PBB-P2 dan Peraturan Bupati Nomor 2.10 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemungutan PBB-P2. Peraturan daerah tersebut mengatur mekanisme pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Ngawi termasuk masa penyampaian SPPT PBB-P2 kepada Wajib Pajak oleh pemerintah daerah.

Masa penyampaian SPPT PBB-P2 kepada Wajib Pajak dilakukan pada awal masa pajak yakni per 1 Januari. Penyampaian SPPT PBB-P2 di Kabupaten Ngawi khususnya di Desa Dempel dimulai awal tahun, diawali dengan penyerahan SPPT PBB-P2 dari pemerintah daerah kepada pihak pemerintah desa pada bulan pertama. Selanjutnya SPPT PBB-P2 dilakukan proses penyortiran oleh pihak desa untuk kemudian dibagikan ke masing-masing Kepala Dusun pada bulan ketiga. Kepala Dusun selanjutnya menyampaikan SPPT PBB-P2 ke Wajib Pajak secara langsung atau *door to door*. Mekanisme penyampaian SPPT PBB-P2 di Desa Dempel tersebut sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Pemerintah Desa Dempel dalam melakukan proses pemungutan PBB-P2 dalam hal penyampaian SPPT PBB-P2, masih mengedepankan asas toleransi

terhadap Wajib Pajak. Toleransi yang dilakukan adalah pemberian jeda waktu dalam hal penyampaian SPPT PBB-P2, yakni pemerintah desa menunggu setelah masa panen awal tahun. Kebijakan tersebut dilakukan atas inisiatif pemerintah desa Dempel sendiri dengan melihat kemampuan masyarakat yang mayoritas berprofesi sebagai petani dan buruh tani, sehingga untuk pembayaran PBB-P2 setelah masa panen akan meringankan wajib pajak. Kebijakan ini dilakukan agar Wajib Pajak memiliki kelonggaran waktu sekaligus siap secara finansial dalam melakukan pembayaran pajaknya. Berdasarkan keterangan dari narasumber, dapat peneliti simpulkan bahwa kebijakan tersebut sangat membantu Wajib Pajak dalam upaya melakukan kewajibannya berupa pembayaran pajak sehingga penyeteroran PBB-P2 Desa Dempel selalu mencapai target.

2. Pembahasan Penentuan NJOP dan NJOPTKP pada SPPT PBB-P2 di Desa Dempel, Kecamatan Geneng, Kabupaten Ngawi

Pemungutan PBB-P2 tidak terlepas dari proses penghitungan pajak pada SPPT PBB-P2 yang dimaksudkan untuk menentukan berapa jumlah pajak yang wajib dibayar oleh setiap Wajib Pajak. NJOP dan NJOPTKP merupakan dua hal yang wajib ada dalam proses penghitungan PBB-P2. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang PDRD, pengertian dari NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek pajak lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti. Berdasarkan Pasal 6 Peraturan Daerah Kabupaten Ngawi Nomor 1 Tahun 2012, dasar pengenaan PBB-P2 adalah NJOP yang

ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya yang ditetapkan dengan Peraturan Bupati dengan memperhatikan kondisi ekonomi daerah. Klasifikasi NJOP secara rinci diatur dalam Peraturan Bupati Ngawi Nomor 3.11 Tahun 2014 tentang Klasifikasi dan Penetapan NJOP Sebagai Dasar Pengenaan PBB-P2 dengan memperhatikan kondisi ekonomi daerah.

NJOPTKP merupakan pengurang dari dasar pengenaan pajak yaitu jumlah antara NJOP Bumi dan Bangunan pada penghitungan PBB-P2 yang ditetapkan sebesar Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak sesuai Peraturan Daerah Kabupaten Ngawi Nomor 1 Tahun 2012, tepatnya pada pasal 3 ayat (4). Darwin (2010:135) menjelaskan di dalam pengenaan PBB-P2 ditentukan suatu batas tidak kena pajak yang disebut NJOPTKP yang besarnya ditetapkan dengan peraturan daerah dengan ketentuan paling rendah sebesar Rp 10.000.000 untuk setiap wajib pajak. Besarnya nominal NJOP dan NJOPTKP sudah sangat jelas telah diatur di dalam peraturan daerah sehingga untuk penghitungan pajaknya tidak akan ada kesalahan jika menaati peraturan daerah yang berlaku.

Nominal NJOP dan NJOPTKP mutlak harus sesuai dengan peraturan daerah yang berlaku agar penghitungan PBB-P2 benar dan tidak merugikan masyarakat maupun pemerintah daerah. Berdasarkan hasil penelitian yang peneliti lakukan, penentuan besarnya NJOP di Desa Dempel, Kabupaten Ngawi sudah di sesuaikan dengan Peraturan Bupati Ngawi Nomor 3.11 Tahun 2014 tentang Klasifikasi dan Penetapan NJOP Sebagai Dasar Pengenaan PBB-P2. Penetapan besarnya NJOP dan NJOPTKP harus disesuaikan dengan kondisi objek pajaknya, agar jumlah

pajak yang dibayarkan memang mengacu pada kondisi nyata objek pajaknya. Penerapan NJOP dan NJOPTKP yang tidak sesuai dengan kondisi nyata objek pajak akan mengakibatkan perbedaan atau selisih bayar PBB-P2, sehingga akan merugikan salah satu pihak antara Wajib Pajak dan pemerintah daerah.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti, peneliti menemukan bukti kegagalan pada pemungutan PBB-P2 khususnya pada penerapan NJOP dan NJOPTKP di SPPT PBB-P2 yang terjadi di Desa Dempel, Kabupaten Ngawi. Bukti pertama yaitu NJOP yang tercantum di SPPT PBB-P2 hanya NJOP Tanah saja, sedangkan untuk NJOP Bangunan hanya sebagian dari wajib pajak yang dicantumkan. Pencantuman NJOP Bangunan yang hanya dialami oleh sebagian wajib pajak terjadi karena penilaian dari pemerintah desa terhadap kondisi bangunan milik wajib pajak berdasarkan tingkat kelayakannya, dan hal tersebut terjadi saat tahun 1990. Pendataan terhadap kondisi bangunan yang tidak mengalami proses *updating* dari pemerintah daerah mengakibatkan hanya terdapat sebagian SPPT PBB-P2 wajib pajak yang tercantum NJOP Bangunan, sehingga kondisi tersebut jelas menimbulkan ketidakadilan. NJOP Bangunan termasuk dasar pengenaan PBB-P2, sehingga kasus tidak tercantumnya NJOP Bangunan akan mengurangi jumlah pajak yang dibayarkan sehingga dampaknya mengurangi potensi pajak yang akan diterima oleh pemerintah daerah.

Kasus lain berkaitan dengan SPPT PBB-P2 yang terjadi di Desa Dempel, Kabupaten Ngawi adalah tidak dicantumkannya NJOPTKP di semua SPPT PBB-P2 milik wajib pajak. NJOPTKP merupakan pengurang dasar pengenaan pajak yaitu jumlah NJOP Tanah dan Bangunan yang kemudian dihitung dengan tarif

PBB-P2. NJOPTKP yang tidak dicantumkan di SPPT PBB-P2 berarti tidak sesuai dengan amanat Peraturan Daerah Kabupaten Ngawi Nomor 1 Tahun 2012, sekaligus merugikan Wajib Pajak karena tidak ada pengurang dalam penghitungan di SPPT PBB-P2. Kasus tidak tercantumnya NJOPTKP dialami oleh semua Wajib Pajak di Desa Dempel, Kabupaten Ngawi yang mengakibatkan jumlah pajak yang harus dibayar oleh Wajib Pajak menjadi lebih besar karena tidak ada pengurang dalam penghitungan pajak di SPPT PBB-P2.

Berdasarkan bukti dari data yang peneliti kumpulkan sekaligus dari hasil wawancara dengan narasumber, terdapat ketidaksesuaian antara penerapan pemungutan PBB-P2 khususnya penghitungan pajak dengan peraturan daerah yang berlaku di Kabupaten Ngawi. Pemerintah Daerah akan dirugikan dengan tidak dicantumkannya NJOP Bangunan pada SPPT PBB-P2, sehingga NJOP keseluruhan yang dihitung hanya NJOP Tanah padahal Wajib Pajak memiliki objek pajak PBB-P2 berupa bangunan. Disisi lain Wajib Pajak juga akan dirugikan karena tidak dicantumkannya NJOPTKP pada SPPT PBB-P2 yang merupakan pengurang dari dasar pengenaan pajak yaitu jumlah NJOP Bumi dan Bangunan. Pemerintah daerah seharusnya mengetahui kasus seperti ini karena sudah beberapa tahun proses pemungutan PBB-P2 berjalan di Kabupaten Ngawi tepatnya sejak 1 Januari 2014. Kesalahan yang berlarut-larut dan tidak ada upaya pembenaran dalam proses pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Ngawi akan merugikan salah satu pihak di kemudian hari.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian tentang Analisis Pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Ngawi, kesimpulan yang dapat diambil adalah sebagai berikut :

1. Proses pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Ngawi berkaitan dengan ketepatan waktu dan mekanisme pemungutan PBB-P2 telah sesuai dengan peraturan daerah yang berlaku. Hal ini mengacu pada Peraturan Daerah Kabupaten Ngawi Nomor 1 Tahun 2012 yang mengatur tentang pemungutan PBB-P2 dan Peraturan Bupati Nomor 2.10 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemungutan PBB-P2.
2. Penerapan NJOP dan NJOPTKP di lapangan tidak sesuai dengan peraturan daerah yang berlaku. Pencantuman NJOP sebagai dasar pengenaan pajak pada SPPT PBB-P2 hanya NJOP Bumi, sedangkan pencantuman NJOP Bangunan hanya beberapa wajib pajak yang mengalami. NJOPTKP sebagai pengurang dasar pengenaan pajak juga tidak dicantumkan pada SPPT PBB-P2 milik wajib pajak. Hal ini mengakibatkan terjadinya selisih nominal PBB-P2 yang dibayarkan oleh Wajib Pajak dengan nominal PBB-P2 yang seharusnya dibayarkan jika penerapan NJOP dan NJOPTKP sesuai dengan peraturan daerah yang berlaku.

B. SARAN

Demi perbaikan proses pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Ngawi, maka dapat peneliti simpulkan saran-saran perbaikan sehingga diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan dalam memberikan solusi atas permasalahan yang terjadi, diantaranya adalah :

1. Pemerintah daerah dalam hal ini DPPKA Kabupaten Ngawi diharapkan dapat melakukan evaluasi terhadap pelaksanaan pemungutan PBB-P2 khususnya penghitungan pajak yang tercantum pada SPPT PBB-P2 agar penghitungan pajak sesuai dengan peraturan daerah yang berlaku dan tidak merugikan salah satu pihak antara Wajib Pajak dan pemerintah daerah.
2. Pemerintah daerah dalam hal ini DPPKA Kabupaten Ngawi diharapkan dapat melakukan proses *updating* klasifikasi NJOP Bumi dan Bangunan agar setiap objek pajak PBB-P2 di Kabupaten Ngawi terdata dengan rapi agar memudahkan proses penghitungan pada SPPT PBB-P2.
3. Pemerintah daerah dalam hal ini DPPKA Kabupaten Ngawi diharapkan aktif memberikan sosialisasi kepada Wajib Pajak bisa melalui perangkat desa untuk kemudian disampaikan kepada Wajib Pajak di tingkat desa, mengenai peraturan daerah serta proses pemungutan PBB-P2 agar Wajib Pajak teredukasi dan kepatuhan Wajib Pajak meningkat.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Darwin. 2010. *Pajak Daerah & Retribusi Daerah*. Jakarta : Mitra Wacana Media
- Darwin. 2013. *Pajak Bumi Dan Bangunan Dalam Tataran Praktis*. Jakarta : Mitra Wacana Media
- Darwin. 2014. *Panduan Praktis Pengelolaan PBB P2*. Jakarta : Mitra Wacana Media
- Darwin. 2014. *Pemetaan, Pendataan Dan Penilaian Objek PBB*. Jakarta : Mitra Wacana Media
- Hartoyo, Harry. 2010. *Membedah Pengelolaan Administrasi PBB & BPHTB*. Jakarta: Mitra Wacana Media
- Mardiasmo. 2011. *Perpajakan*. Yogyakarta : Andi Offset
- Nurcholis, Enceng, dan Amin. 2010. *Administrasi Pemerintahan Daerah*. Jakarta : Universitas Terbuka
- Resmi, Siti 2014. *Perpajakan Teori Dan Kasus*. Jakarta : Salemba Empat
- Sugiyono. 2014. *Metode Penelitian Bisnis*. Bandung : Alfabeta
- Sugiyono. 2016. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Bandung : Alfabeta

Jurnal

- Megawati, Retno. 2015. *Implementasi atas Desentralisasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) (Studi Kasus pada Dinas*

Pendapatan Daerah Kota Madiun dan Kantor Pelayanan Pajak Pratama Madiun). Skripsi : Malang, Universitas Brawijaya Malang

Salafi, Camelia Yoma. 2017. *Analisis Peran Aparatur Desa Dalam Sektor Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Di Kecamatan Gondanglegi kabupaten Malang*. Skripsi: Malang, Universitas Brawijaya Malang

Saputri, Erina. 2015. *Implementasi Kebijakan Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) (Studi Tentang Implementasi Peraturan Bupati Pamekasan Nomor 45 Tahun 2013 Tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Perkotaan Di Kecamatan Galis Kabupaten Pamekasan)*. Tesis : Malang, Universitas Brawijaya Malang

Yunarti, Dwi Aprianing. 2016. *Potensi Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) (Studi Kasus di Kabupaten Malang Ditinjau dari Perbedaan Harga Pasar Wajar dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi yang Berlaku)*. Skripsi : Malang, Universitas Brawijaya Malang

Kuncoro, Ganesha Al Hakim. 2017. *Analisis Penentuan Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Atas Jual Beli di Kabupaten Kediri*. Skripsi : Malang, Universitas Brawijaya Malang

Peraturan Terkait

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

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan ketiga atas Undang-Undang Nomor 6 tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (KUP)

Peraturan Daerah Kabupaten Ngawi Nomor 1 Tahun 2012 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Peraturan Bupati Nomor 3 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Ngawi Nomor 2.10 Tahun 2014 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemungutan Pbb-P2

Peraturan Bupati Ngawi Nomor 45 Tahun 2008 tentang Tugas, Fungsi, dan Kewenangan Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset

Peraturan Bupati Ngawi Nomor 63 Tahun 2008 tentang Unit Pelaksana Teknis Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset

Internet

Anonim, 2017. <https://www.bps.go.id/linkTabelStatis/view/id/1366>, diakses pada tanggal 16 Mei 2017

Anonim. 2018. http://abstrak.ta.uns.ac.id/wisuda/upload/E0012161_bab3.pdf, diakses Minggu, 3 Juni 2018, 13.45