

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan salah satu sumber penerimaan Negara, berkembang atau tidak pelaksanaan pembangunan pada suatu negara tentunya tidak terlepas dari bagaimana pelaksanaan negara untuk menggali segala potensi-potensi sumber daya yang menjadi pendapatan. Pajak merupakan penopang pembangunan yang terus berlangsung dan berkembang serta mengatur kegiatan swasta dalam pembangunan perekonomian.

Tujuan negara Republik Indonesia yang berlandaskan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 adalah mewujudkan masyarakat yang adil, makmur dan merata. Tujuan yang demikian itu hanya dapat diwujudkan melalui pembangunan nasional secara bertahap, terarah, berkesinambungan dan berkelanjutan secara terencana. Seperti yang tertuang dalam Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat (3) disebutkan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya diperuntukan bagi kepentingan rakyat dan bangsa untuk mencapai kesejahteraan. Ini berarti bahwa bumi dan kekayaan alam mempunyai fungsi yang penting dalam pembangunan masyarakat.

Keberhasilan pembangunan suatu daerah sangat tergantung dari kemampuan keuangan daerah itu sendiri dalam menggali dan mengelola berbagai macam potensi yang dapat dijadikan sumber dana sebagai penunjang pembangunan agar dapat berjalan secara berkesinambungan. Dimana sumber-

sumber dana tersebut tidak hanya terbatas pada potensi yang ada didalam negeri saja, melainkan dapat juga mencari dan menggali dari luar negeri. Namun mengingat bahwa kebutuhan sumber-sumber dana tersebut sangat penting artinya bagi pembangunan maka pemerintah lebih menggalakkan dan memfokuskan pada penyerapan potensi pajak yang belum tersentuh.

PBB sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 merupakan salah satu pajak yang mempunyai peran atau andil besar dalam pembangunan.

PBB merupakan pajak yang wewenang pengaturannya oleh pemerintahan pusat namun keberadaannya di daerah serta penyelenggaraan pelaksanaan pemungutan pajaknya di daerah dan pengenaannya juga harus memperhatikan prinsip kepastian hukum, keadilan, kesederhanaan serta ditunjang oleh sistem administrasi perpajakan yang memudahkan wajib pajak dalam memenuhi kewajiban pembayaran pajaknya sehingga bagi mereka yang memperoleh manfaat dari bumi dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya wajar untuk menyerahkan sebagian dari penghasilan yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak.

PBB saat ini menjadi hal yang sangat penting sebagai salah satu sektor penerimaan negara karena dalam pelaksanaannya haruslah memperoleh dukungan dan partisipasi masyarakat sepenuhnya dalam bentuk pembayaran PBB sebagai mana tujuan dari pemungutan pajak itu secara umum adalah membiayai pembangunan sendiri dengan penghasilan yang bersumber dari dalam Negeri.

Keberhasilan dalam pemungutan pajak tidak hanya bergantung sepenuhnya kepada patuhnya wajib pajak dalam melaksanakan pembayaran pajak namun juga harus di tunjang oleh para aparaturn pemerintah dalam membina serta memberikan informasi pajak dengan mengadakan penyuluhan pajak secara kontinyu.

Perlunya campur tangan pemerintah dalam mengoptimalkan pemungutan pajak terutama PBB yaitu sebagai fungsi mengatur serta mengelola serta memanfaatkan sumber-sumber potensi pajak yang belum terjangkau oleh pajak itu sendiri serta mengidentifikasi kendala operasionalnya. Kantor PBB Kota Pontianak merupakan salah satu bagian instansi pemerintah yang memberikan pelayanan pajak kepada masyarakat, yang mana realisasi penerimaan pajak PBB dari tahun 2003-2005 tidak pernah mencapai target yang telah ditetapkan. Tunggakan pajak terjadi disemua sektor perkotaan yang terdiri dari 5 sektor diantaranya, Kecamatan Pontianak Kota, Kecamatan Pontianak Barat, Kecamatan Pontianak Selatan, Kecamatan Pontianak Utara, Kecamatan Pontianak Timur. Lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 1.1 berikut :

DIGILIB

Tunggakan terjadi di semua sektor perkotaan dari tahun 2003-2005 yang mana semakin besar target penetapannya semakin besar pula tunggakan yang terjadi seperti pada tahun 2005 target penetapan pajak meningkat dan tunggakan pajak semakin besar. Untuk lebih jelas besarnya tunggakan PBB dapat dilihat pada tabel 1.2 berikut :

Tabel 1.2

**Rencana Penerimaan, Realisasi Pajak PBB Dan Tunggakan
Kantor Pelayanan PBB Pontianak
Tahun 2003-2005**

Tahun	Rencana Penerimaan	Realisasi	Selisih
2003	Rp. 6.875.890.213	Rp.4.098.701.767	Rp. 2.777.188.446
2004	Rp. 7.442.293.690	Rp.4.523.482.106	Rp. 2.918.811.584
2005	Rp. 8.817.705.051	Rp.5.277.252.612	Rp. 3.540.542.439

(sumber data : Kantor pelayanan PBB Pontianak)

Melihat dari rencana penerimaan PBB tersebut dari tahun 2003-2005 realisasinya masih belum sesuai dengan rencana penerimaan . Tentunya ini menjadi suatu permasalahan tersendiri harus menjadi perhatian bagi kantor pelayanan PBB Pontianak untuk melakukan langkah-langkah mengupayakan peningkatan realisasi PBB.

B. Permasalahan

Setelah menguraikan latar belakang permasalahan penulis tertarik untuk mengangkat permasalahan penelitian yaitu **“Faktor-faktor apa saja yang menyebabkan tidak tercapainya penerimaan PBB ?”**

C. Pembatasan Masalah

Luasnya cakupan fokus permasalahan di atas, maka perlu dibatasi supaya tidak mempersulit peneliti di dalam menganalisa dan tidak

menyimpang dari sasaran yang diinginkan, maka penulis hanya membahas pada :

1. Data yang diteliti merupakan data Penerimaan PBB (target, penetapan, realisasi) tahun 2003 s/d 2005.
2. Penelitian ini hanya dilakukan pada kantor PBB Kota Pontianak

D. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah : **“Untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang menyebabkan tidak Tercapainya penerimaan PBB di Kota Pontianak”**.

E. Manfaat Penelitian

a. Bagi Penulis

Penelitian ini bermanfaat untuk melatih diri dalam mengungkapkan masalah serta memecahkan masalah secara ilmiah berdasarkan disiplin ilmu yang diperoleh serta lebih mempertajam intelektualitas dan kreativitas.

b. Instansi yang terkait

Sebagai bahan pertimbangan, masukan dan koreksi dalam melakukan pencapaian penerimaan PBB dan referensi dimasa yang akan datang sehingga penerimaan PBB bisa lebih ditingkatkan lagi.

c. Untuk Fakultas Ekonomi.

Memberikan gambaran tentang Pajak Bumi dan Bangunan serta sebagai bahan referensi pemecahan masalah dikemudian hari.

F. Landasan Teori

1. Pengertian Pajak

Rachmanto Surahmat (2001;1) mengatakan bahwa setiap negara mempunyai Undang-Undang perpajakan-nya sendiri yang fungsinya ialah budgetair, yaitu mengatur dan menghimpun penerimaan negara dari masyarakat sebagai dana untuk membiayai pembangunan dan pengeluaran rutin.

Dari defenisi tersebut di atas terlihat fungsi dari pajak yaitu fungsi budgetair memasukkan uang sebagai pendapatan negara dan fungsi regulerent dimana pajak dapat di gunakan untuk mengatur kebijaksanaan perekonomian suatu Negara dari sisi yuridis penekanannya dititik beratkan pada pajak sebagai suatu perikatan hak dan kewajiban negara maupun masyarakat. Menurut Prof.Dr.Mardiasmo,MBA,Ak (2003;1) yang dimaksud dengan **pajak ialah iuran rakyat kepada negara berdasarkan Undang-Undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukan dan digunakan untuk membayar pengeluaran umum.**

2. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan

Pengertian **Bumi dan Bangunan** menurut Prof.Drs.Mardiasmo, MBA, Ak (2003;1) ialah :

“permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya yang meliputi tanah dan perairan pedalaman (termasuk rawa-rawa tambak perairan) serta laut wilayah Indonesia. Sedangkan dimaksud bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan untuk tempat tinggal, tempat usaha dan tempat yang diusahakan”.

Yang termasuk dalam pengertian Bangunan ialah :

- a. Jalan lingkungan dalam satu kesatuan dengan kompleks bangunan.
- b. Jalan tol.
- c. Kolam renang.
- d. Tempat olahraga.
- e. Pagar mewah.
- f. Galangan kapal,dermaga.
- g. Taman mewah.
- h. Tempat penampungan / kilang minyak, air dan gas, pipa minyak.
- i. Fasilitas lain yang memberi manfaat.

3. Wajib Pajak PBB

Sebelum dikenai kewajiban PBB atas suatu objek terlebih dahulu harus ditentukan siapa wajib pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak.

Subjek pajak PBB adalah mereka (Orang /Badan) yang :

- a. Mempunyai hak atas bumi/tanah dan atau
- b. Memperoleh manfaat atas bumi/tanah dan atau
- c. Memiliki menguasai atas bangunan dan atau
- d. Memperoleh manfaat atas bangunan.

Mereka (Orang /Badan) ini harus mendaftarkan diri sebagai subjek pajak. Pendaftaran dilakukan di kantor-kantor Pelayanan PBB yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah dan atau bangunan yang dimiliki/dikuasai atau di dimanfaatkan oleh orang/badan tersebut dengan menggunakan suatu formulir yang telah ditentukan oleh Direktorat Jenderal Pajak.

4. Pendaftaran Pajak Bumi dan Bangunan

Yang harus didaftarkan oleh orang atau badan sebagai wajib pajak adalah:

- a. Semua tanah yang dimiliki dengan suatu hak atau di manfaatkan.
- b. Semua bangunan yang dimiliki atau dikuasai atau di manfaatkan.

5. Alat Pendaftaran

Orang atau badan yang didaftarkan sebagai subjek pajak serta mendaftarkan tanah-tanah dan atau bangunan-bangunan yang dimiliki/dikuasai atau dimanfaatkannya harus mengisi suatu formulir atau blangko yang disebut Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP).

SPOP adalah sarana atau alat untuk mendaftarkan subjek pajak atau mendaftarkan objek pajak. SPOP bisa diperoleh dari atau diberikan oleh Kantor Pelayanan PBB yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah dan atau bangunan yang dimiliki atau dikuasai atau di manfaatkan oleh wajib pajak. SPOP ini diberikan kepada wajib pajak dengan surat pengantar resmi yang harus ditanda tangani oleh wajib pajak sebagai bukti penerimaan.

Pengembalian SPOP oleh wajib pajak ke Kantor Pelayanan PBB dapat dilaksanakan dengan cara :

- a. Menyerahkan langsung ke Kantor Pelayanan PBB.
- b. Mengirimkannya melalui pos tercatat.

6. Cara Menghitung Pajak Bumi dan Bangunan

Untuk dapat menghitung besarnya PBB yang harus dibayar maka unsur-unsur yang harus diketahui terlebih dahulu adalah :

a. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

Yang dimaksud dengan Nilai Jual Objek Pajak yaitu :

1. Harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar.
2. Bilamana tidak terdapat transaksi jual beli. Nilai Jual Objek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek pajak lain yang sejenis yaitu suatu pendekatan / metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara membandingkan dengan objek pajak lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya.
3. Nilai Perolehan baru adalah suatu pendekatan / metode penentuan Nilai Jual 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.
4. Nilai Jual Objek Pajak Pengganti yaitu suatu pendekatan metode penentuan nilai jual suatu objek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi objek pajak tersebut.

Berdasarkan Pasal 6 ayat (2) dan penjelasannya disebutkan bahwa " Pada dasarnya penetapan NJOP adalah tiga (3) tahun sekali. Namun demikian untuk daerah tertentu yang karena perkembangan pembangunan mengakibatkan kenaikan NJOP cukup besar maka penetapan NJOP dapat ditetapkan setahun sekali. Dalam menetapkan NJOP seluruhnya MenKeu

perlu mendengar pertimbangan Gubernur dan memperhatikan asas self assesment.

b. Nilai Jual Objek Pajak Yang Tidak Kena Pajak (NJOPTKP).

Berdasarkan Pasal 3 ayat (3) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 disebutkan bahwa "Besarnya NJOPTKP ditetapkan sebesar Rp 8.000.000.- (delapan juta rupiah) untuk setiap wajib pajak". Ketentuan tersebut merupakan penyempurnaan Pasal 3 ayat (3) UU Nomor 12 Tahun 1985 yang menyebutkan " Batas NJOPTKP ditetapkan sebesar Rp 2.000.000.- (dua juta rupiah).

Selanjutnya dalam Pasal 3 ayat (4) Tahun 1994 disebutkan "Penyesuaian besarnya NJOPTKP ditetapkan MenKeu " sebagai aturan pelaksanaan dari ketentuan tersebut maka MenKeu membuat surat keputusan yang mengatur tentang penyesuaian besarnya NJOPTKP melalui SK MenKeu Nomor 210/KMK.04/2000 tentang penyesuaian besarnya NJOPTKP sebagai dasar perhitungan PBB". Ketentuan yang terdapat pada SK Men.Keu tersebut antara lain adalah sebagai berikut:

1. Dasar pengenaan pajak adalah NJOP
2. Kepada wajib pajak diberikan NJOPTKP yang besarnya ditetapkan setinggi-tingginya Rp 12.000.000.- (Dua Belas Juta Rupiah) untuk setiap wajib pajak.
3. Besarnya NJOPTKP ditetapkan untuk setiap daerah kabupaten/kota ditetapkan oleh Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak

atas nama MenKeu dengan mempertimbangkan pendapat Pemerintah Daerah setempat.

4. Dengan berlakunya ketentuan sebagaimana point b. NJOPTKP untuk setiap wajib pajak sebesar Rp 8.000.000.- dinyatakan tidak berlaku.
- c. Nilai Jual Kena Pajak (NJKP).

Yang dimaksud dengan NJKP ialah nilai jual yang dipergunakan sebagai dasar perhitungan pajak yaitu suatu prosentase tertentu dari nilai jual sebenarnya.

Berdasarkan Pasal 6 ayat (3) UU Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 12 Tahun 1994 tentang PBB disebutkan "Dasar perhitungan pajak adalah NJKP yang ditetapkan serendah-rendahnya 20% dan setinggi-tingginya 100% dari NJOP. Ini bermakna bahwa persentase besarnya NJKP tidak mungkin berada di bawah 20% atau lebih dari 100% dari NJOP.

Sebagaimana ketentuan Pasal 6 ayat (4) UU Nomor 12 Tahun 1985 jo UU Nomor 12 Tahun 1994 "Besarnya NJKP ditetapkan dengan PP dengan memperhatikan kondisi ekonomi nasional". Dengan demikian penentuan NJKP berbeda dengan penentuan NJOP yakni:

1. NJOP ditetapkan oleh MenKeu sedangkan NJKP ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah.
2. NJOP ditetapkan setiap tiga tahun atau setahun sekali sesuai dengan perkembangan daerahnya sedangkan NJKP tidak ditentukan jangka waktu masa berlakunya. tergantung kepada kondisi ekonomi nasional.

Adapun besarnya NJKP menurut PP Nomor 46 Tahun 2000 ditetapkan sebagai berikut:

1. Untuk objek pajak perkebunan sebesar 40% dari NJOP.
2. Untuk objek pajak kehutanan sebesar 40% dari NJOP.
3. Untuk objek pajak pertambangan sebesar 20% dari NJOP.
4. Untuk objek pajak lainnya :
 1. Sebesar 40% dan NJOP apabila NJOP-nya Rp 1.000.000.000.-(satu miliar rupiah).
 2. Sebesar 20% dari NJOP-nya kurang dari Rp 1.000.000.000.-(satu miliar rupiah).
- d. Besarnya tarif PBB.

Berdasarkan ketentuan Pasal 5 UU Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan UU nomor 12 Tahun 1994 disebutkan bahwa " Tarif pajak yang dikenakan atas objek pajak adalah sebesar 0,5 % (lima persepuluh persen) ". Ketentuan tersebut mengandung makna bahwa pengenaan tarif pajak atas obyek PBB adalah mcnggunakan tarif tunggal yaitu sebesar 0,5%. Dengan tarif tunggal tersebut ingin diwujudkan adanya kesederhanaan kemudahan pelaksanaan dan pengawasan. baik bagi masyarakat wajib pajak maupun bagi aparat pelaksanaan perpajakan.

Secara sederhana. cara perhitungan PBB dapat diformulasikan sebagai berikut: $PBB \text{ terhutang} = 0.5\% \times NJKP$

a. Untuk NJKP sebesar $0.5\% \times 40\% \times NJOP$

$0.2\% \times NJOP$

b. Untuk NJKP sebesar 20%

$$\begin{aligned} \text{PBB terhutang} &= 0.5\% \times 20\% \times \text{NJOP} \\ &0.1\% \times \text{NJOP} \end{aligned}$$

7. Penentuan Nilai Jual Objek Pajak Perkotaan.

Besarnya NJOP atas obyek pajak sektor perkotaan ditentukan sebagai berikut:

- a. Objek pajak berupa tanah sebesar NJOP tanah hasil nilai konversi setiap Zona Nilai Tanah (ZNT) yang ditentukan berdasarkan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) yang diperoleh dari hasil penilaian massal maupun individu. Hasil tersebut penggolongan dan ketentuan NJOP permukaan bumi (tanah).
- b. Objek pajak berupa bangunan adalah sebesar nilai konversi biaya pembangunan baru setiap jenis bangunan setelah dikurangi penyusutan fisik berdasarkan metode penilaian kedalam klasifikasi penggolongan dan ketentuan nilai jual permukaan bumi (tanah)
- c. Dalam hal terdapat objek pajak yang nilai jual per-M2-nya lebih besar dari ketentuan NJOP yang terjadi dilapangan tersebut digunakan sebagai dasar pengenaan pajak.
- d. Objek pajak tertentu yang bersifat khusus NJOP-nya ditentukan berdasarkan nilai pasar yang dilakukan pejabat fungsional penilai secara individual.
- e. Kepala Kantor Wilayah DirJen Pajak setempat atas nama MenKeu menetapkan klasifikasi dan besarnya NJOP sebagai dasar pengenaan

PBB di daerah-daerah dalam wilayah khusus Ibukota Jakarta dan daerah Kabupaten / Kota diseluruh Indonesia.

8. Tahun Pajak dan Tempat Pajak Terhutang.

1. Tahun Pajak

Yang dimaksud dengan tahun pajak adalah jangka waktu satu tahun takwim yaitu masa dari 1 Januari sampai dengan 31 Desember. Dengan demikian PBB tidak mengenal tahun buku. Karena tahun pajak dimulai pada tanggal 1 Januari maka yang keadaan objek pajak pada tanggal tersebut merupakan saat menentukan pajak terhutang.

2. Tempat Terhutang Pajak

Tempat pajak terhutang dalam hubungannya dengan PBB sangat penting artinya karena hal ini menyangkut kepada tingkat penerimaan daerah setempat. Pembayaran pajak terhutang akan merupakan penerimaan bagi daerah tempat terhutang.

9. Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan

Sebagai dasar penagihan PBB. DirJen Pajak Cq. Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan menerbitkan :

1. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT)

SPPT adalah surat yang digunakan oleh Direktorat Jenderal Pajak untuk memberitahukan besarnya pajak terhutang kepada wajib pajak.

a. Dasar Penerbitan SPPT.

b. Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP).

c. Data objek pajak yang telah ada pada Kantor Pelayanan PBB setempat.

2. Kapan SPPT harus dilunasi

Pajak yang terhutang berdasarkan SPPT harus dilunasi selambatlambatnya 6 bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh wajib pajak.

3. Surat ketetapan Pajak (SKP)

1. Dasar Penerbitan

- a. SKP diterbitkan apabila SPOP yang disampaikan oleh wajib pajak melewati 30 hari setelah diterimanya SPOP oleh wajib pajak dan setelah ditegur secara tertulis ternyata tidak dikembalikan oleh wajib pajak sebagaimana dalam Surat Teguran.
- b. SKP diterbitkan apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lainnya ternyata jumlah pajak yang terhutang lebih besar dari jumlah pajak berdasarkan SPOP yang disampaikan oleh wajib pajak.

2. Kapan SKP harus dilunasi :

Pajak yang terhutang berdasarkan SKP harus dilunasi selambatlambatnya 1 bulan sejak diterimanya SKP oleh wajib pajak.

3. Surat Tagihan Pajak (STP)

STP merupakan surat untuk melakukan tagihan PBB yang tidak atau kurang dibayar setelah lewat jatuh tempo pembayaran dan denda administrasinya.

1. Dasar Penerbitan STP

- a. Wajib pajak terlambat membayar hutang pajaknya seperti tercantum dalam SPPT yaitu melampaui batas waktu 6 sejak tanggal diterimanya SPPT oleh wajib pajak.
- b. Wajib pajak terlambat membayar hutang pajaknya seperti tercantum dalam SKP yaitu melampaui batas waktu 1 bulan sejak tanggal diterimanya SKP oleh wajib pajak.
- c. Wajib pajak melunasi pajak yang terhutang setelah lewat saat jatuh tempo pembayaran PBB tetapi denda administrasinya tidak dilunasi.

2. Besarnya denda administrasi dalam STP dan saat jatuh tempo.

Besarnya denda administrasi karena wajib pajak membayar pajaknya melampaui batas waktu jatuh tempo dalam SPPT adalah sebesar 2% sebulan yang dihitung dari saat jatuh tempo sampai dengan hari pembayaran untuk jangka waktu 24 bulan.

10. Tata Cara Pembayaran PBB.

Setiap pembayaran pajak harus dibukukan di Kantor Perbendaharaan dan Kas Negara (KPKN). Dan dalam rangka mempelancar serta mempermudah pembayaran PBB maka saat ini berlaku 2 tata cara pembayaran PBB yaitu :

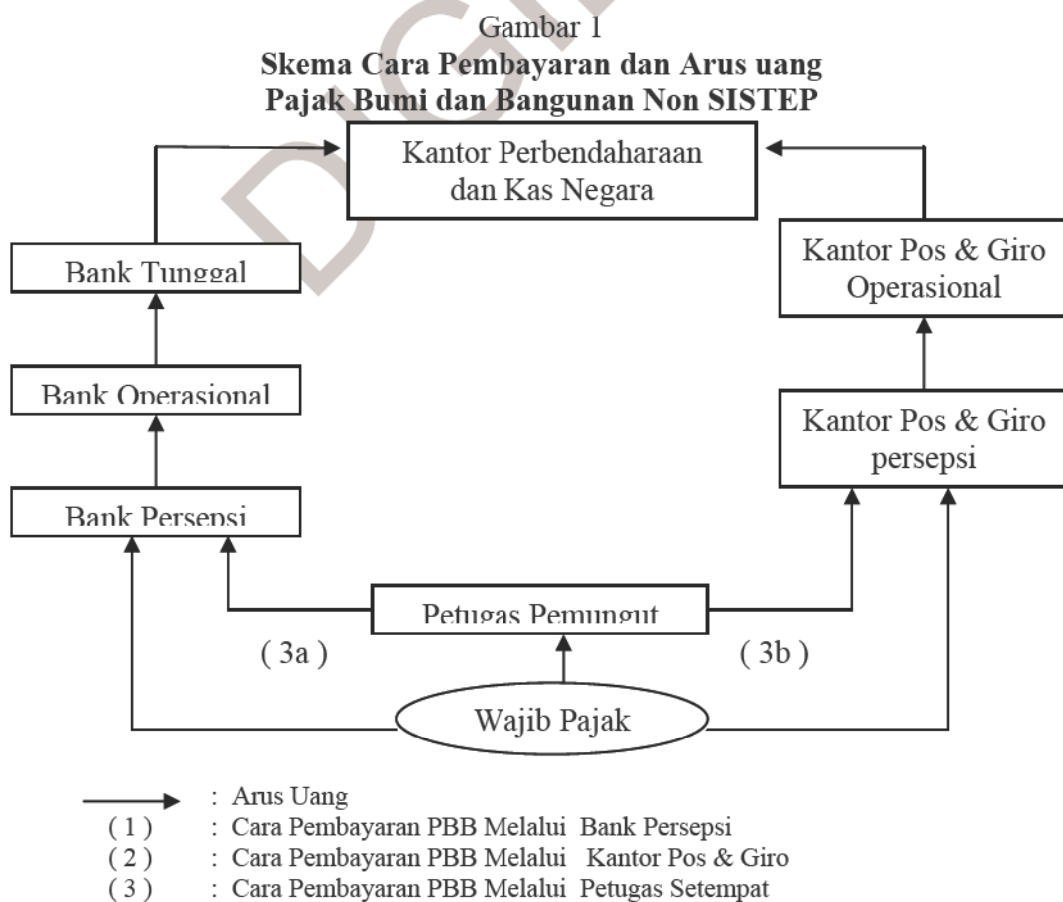
1. Non SISTEP

- a. Tempat Pembayaran PBB Non Sistem Tetap (SISTEP) untuk daerah Kabupaten/Kota yang berlaku Non SISTEP wajib pajak dapat membayar pajaknya pada :

1. Bank persepsi yaitu bank-bank Pemerintah yang telah ditentukan dan ditunjuk oleh Pemerintah berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan yang berada di wilayah Kota/Kabupaten dimana objek pajak terhutang berada.
2. Kantor Pos dan Giro yang berada di wilayah daerah Kabupaten/Kota dimana objek pajak terhutang berada.
3. Petugas pemungut yang secara resmi ditunjuk oleh Walikota/Bupati setempat.

b. Cara Pembayaran PBB Non SISTEP

Cara Pembayaran PBB melalui 3 cara sebagaimana di atas dapat digambarkan berikut ini :



2. SISTEP

a. Tata Cara Pembayaran pada SISTEP

1. Pembayaran Langsung ke Tempat Pembayaran.

Bila wajib pajak membayar langsung ketempat pembayaran dan saat membayar cukup menunjukkan SPPT PBB dan sebagai bukti pembayarannya wajib pajak akan menerima STTS.

2. Pembayaran Melalui Petugas Pemungut

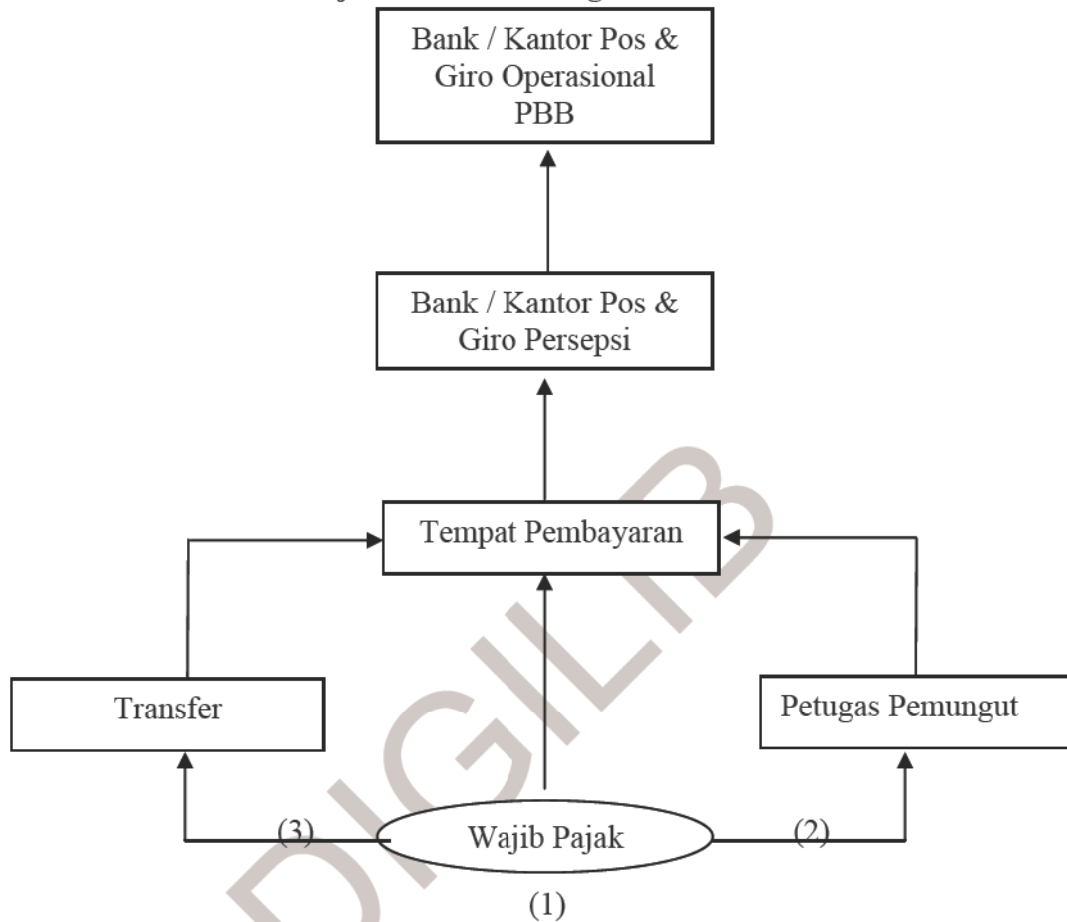
Bila wajib pajak melalui petugas pemungut sebagai bukti pembayaran wajib pajak akan diberikan TTS (Tanda Terima Sementara) dan oleh petugas pemungut dimaksudkan dalam daftar penerimaan harian PBB untuk selanjutnya disetorkan ketempat pembayaran yang telah ditentukan untuk memperoleh STTS sebagai bukti pembayaran yang sah. Petugas pemungut selambat-lambatnya 8 hari harus sudah menyampaikan STTS kepada wajib pajak.

3. Pembayaran melalui Pemindah bukuan/transfer kiriman uang melalui bank atau wesel pos.

Apabila wajib pajak melunasi kewajiban PBB-nya melalui pemindah bukuan/transfer pengiriman uang melalui bank atau wesel pos pada dokumennya disamping mencantumkan nama wajib pajak juga harus dicantumkan nomor SPPT. Atas pembayaran PBB melalui transfer STTS PBB-nya oleh tempat pembayaran dikirim langsung kewajib pajak.

Mengenai tata cara pembayaran melalui Sistem Tetap (SISTEP) untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada skema/gambar berikut ini:

Gambar 2
**Skema Cara Pembayaran dan Arus uang
Pajak Bumi dan Bangunan SISTEP**



→ : Arus Uang

(1) : Cara Pembayaran PBB Melalui Bank Persepsi

(2) : Cara Pembayaran PBB Melalui Kantor Pos & Giro

(3) : Cara Pembayaran PBB Melalui Petugas Setempat

11. Pembagian Hasil Penerimaan PBB.

Berdasarkan PP Nomor 104 Tahun 2000 tentang pembagian hasil penerimaan pajak bumi dan bangunan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah menetapkan sebagai berikut:

- a. Bahwa 10% dari hasil penerimaan PBB adalah bagian penerimaan bagi Pemerintah Pusat dan harus disetor sepenuhnya ke Kas Negara.

b. Sedangkan yang 90% dari hasil penerimaan PBB merupakan bagian penerimaan untuk Pemerintah Daerah setelah dikurangi dengan biaya untuk melakukan pemungutan sebesar 10% dari 90% tersebut kemudian dibagi lagi untuk Pemerintah Daerah Tk-I dan Pemerintah Daerah Tingkat-II dengan pertimbangan sebagai berikut:

1. Pemerintah Daerah Tingkat-I (Pemerintah Propinsi) = 20%
2. Pemerintah Daerah Tingkat-II (Pemerintah Kota/Kab) = 80% bagian dari hasil penerimaan PBB untuk Pemerintah Pusat sebesar 10% dibagikan secara merata kepada seluruh daerah kabupaten/kota di Indonesia. dengan ketentuan sebagai berikut :
 1. 65% dari hasil penerimaan untuk Pemerintah Pusat : dibagi secara merata kepada seluruh daerah kabupaten/kota.
 2. 35% dari hasil penerimaan untuk Pemerintah Pusat : diberikan kepada daerah-daerah Kabupaten/Kota yang melampaui target penerimaan PBB sektor Pedesaan dan Perkotaan.

Berdasarkan pembagian sebagaimana tersebut diatas maka bagian masing-masing penerimaan PBB adalah sebagai berikut:

a. Pemerintah Pusat :

- Dibagi secara merata kepada seluruh Kab/Kota

$$65 \% \times 10 \% = 6.5 \%$$

- Insentif untuk Kab/ Kota yang melampaui target penerimaan :

$$35 \% \times 10 \% = 3.5 \%$$

b. Biaya Pemungutan	:	10% X 90%	=	9 % .
c. Pemda (Propinsi)	:	20 % X 81 %	=	16.2 %
d. Pemerintah Kab/Kota	:	80% X 81%	=	64.8 %
Jumlah Penerimaan PBB			=	100%

G. Metode Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan deskriptif yaitu bertujuan mendiskripsikan informasi (data) yang ada sesuai dengan objek penelitian secara akurat serta menggambarkan keadaan berdasarkan perolehan data, kemudian dianalisis.

a. Sumber Data

1. Data primer yaitu data-data pada Kantor Pelayanan PBB Kota Pontianak.
2. Data sekunder yaitu berupa informasi-informasi yang berkaitan dengan masalah diteliti serta bisa membantu dalam penganalisisan data.

b. Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan beberapa teknik pengumpulan data, yaitu :

1. Interview

Yaitu melakukan komunikasi langsung dengan bertatap muka pada pihak manajemen yaitu karyawan kantor PBB Kota Pontianak dengan tujuan memperoleh informasi faktual yang berhubungan dengan penelitian.

2. Dokumentasi

Yaitu mengumpulkan bukti-bukti berupa data-data pada kantor PBB Kota Pontianak yang berkaitan dengan permasalahan penelitian.

3. Kepustakaan

Yaitu mempelajari literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan penelitian.

H. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi adalah sekumpulan unsur atau elemen yang menjadi objek penelitian, adapun yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah karyawan kantor PBB.

b. Sampel

Sampel merupakan sebagian unsur atau elemen yang menjadi objek penelitian, adapun teknik pengambilan sampel menggunakan metode purposive sampling (sampel bertujuan) yaitu sampling dimana pengambilan elemen-elemen yang dimasukkan dalam sampel dilakukan dengan sengaja berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tertentu yang didasarkan pada tujuan penelitian, dengan catatan bahwa sampel tersebut representative atau mewakili populasi.

I. Analisa Data

Setelah seluruh data yang diperoleh dalam pemecahan masalah yang diteliti terkumpul, selanjutnya dianalisa secara flowchart guna menemukan

penyebab tidak tercapainya target PBB dan untuk mempermudah pemecahan masalah yaitu metode kualitatif.

a. Internal control Questionnaires (ICQ)

Merupakan daftar pertanyaan yang berupa rancangan dengan mengajukan beberapa pertanyaan kepada pihak manajemen untuk mengumpulkan informasi berkaitan dengan penelitian yang menyebabkan tidak tercapainya penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

b. Flowchart.

Yaitu memeriksa arus dokumen dalam sistem dan prosedur operasional perusahaan dan rancangan proses penyelesaian pembayaran PBB untuk mempermudah dalam penyelesaian administrasi PBB.