

PERKULIAHAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH
No. DAF. AK. 1054/PER-UMIP-SK-E/2010
ANGKAL 29-09-2010

**ANALISIS PERHITUNGAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI DAN
BANGUNAN PADA KANTOR PELAYANAN PAJAK
PRATAMA ILIR BARAT PALEMBANG**

SKRIPSI

**Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi**



OLEH :

**Nama : MERI ARYANTI
Nim : 22 2006 123**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS EKONOMI
2010**



**Fakultas Ekonomi
Universitas Muhammadiyah
Palembang**

TANDA PENGESAHAN SKRIPSI

**JUDUL : ANALISIS PERHITUNGAN NILAI JUAL
OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PADA KANTOR PELAYANAN PAJAK
PRATAMA ILIR BARAT PALEMBANG**

NAMA : MERI ARYANTI
NIM : 22 2006 123
Fakultas : Ekonomi
Jurusan : Akuntansi
Mata Kuliah Pokok : Perpajakan

Diterima dan disyahkan
Pada tanggal, 25 September 2010

Pembimbing,



(Mizan, SE, Ak, M.Si)

Mengetahui,

Ub. Ketua Jurusan Akuntansi


(Drs. Sunardi, SE, M.Si)

PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Meri Aryanti

Nim : 22 2006 123

Jurusan : Akuntansi

Menyatakan bahwa skripsi ini telah ditulis sendiri dengan sungguh-sungguh dan tidak ada bagian yang merupakan penjiplakan karya orang lain.

Apabila dikemudian hari terbukti bahwa pernyataan ini tidak benar, maka saya sanggup menerima sanksi berupa pembatalan skripsi dan segala konsekuensinya.

Palembang, Agustus 2010

Penulis



Meri Aryanti

MOTTO :

- *Berfikirlah sebelum melakukan sesuatu karena waktu tak bisa terulang kembali*

(Meri Aryanti)

Terucap Syukur Padamu Allah SWT

Kupersembahkan kepada :

- ❖ Papa dan mamaku tercinta
- ❖ Saudara-saudaraku Tersayang
- ❖ Almamater

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PRAKATA

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Alhamdulillahirobbil A'lamin, segala puji dan syukur yang tak terhingga penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayahnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini yang berjudul Analisis Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Palembang Ilir Barat. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana S1 pada Jurusan Akuntansi Ekonomi Universitas Muhammadiyah Palembang.

Ucapan terima kasih, penulis sampaikan kepada orang tuaku dan saudara-saudaraku yang telah mendidik, membiayai, mendoakan, dan memberikan dorongan serta semangat kepada penulis. Penulis juga menyampaikan terima kasih kepada Bapak Mizan, SE, Ak. M.Si, yang telah membimbing dan memberikan pengarahan serta saran-saran dengan tulus dan ikhlas dalam menyelesaikan skripsi ini. Selain itu, disampaikan juga terima kasih kepada pihak-pihak yang telah mengizinkan, membantu penulis dalam penyelesaian studi di Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Palembang:

1. Bapak H. M. Idris, SE, M.Si selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Palembang, beserta staf dan karyawan/karyawati.

2. Bapak Drs. H. Rosyadi, MM selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Palembang, beserta staf dan karyawan/karyawati.
3. Bapak Drs. Sunardi, SE. M.Si dan Ibu Welly, SE. M.Si selaku Ketua, Pembimbing Akademik dan Staff Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Palembang.
4. Teman-teman yang telah membantuku Lian, Yusuf, Ijal, Dwi, Tiki, Ari, dan lain-lain.
5. Teman-teman mahasiswa Akuntansi, khususnya angkatan 2006 dan semua pihak yang telah membantu penyelesaian skripsi ini.
6. Semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu

Semoga Allah SWT membalas semua amal ibadah yang telah dilakukan. Dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini. Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Palembang, Agustus 2010

Penulis

Meri Aryanti

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN MOTTO	iv
HALAMAN PRAKATA	v
HALAMAN DAFTAR ISI	vi
HALAMAN DAFTAR TABEL	vii
HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN	x
ABSTRAK	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	7
BABII KAJIAN PUSTAKA	9
A. Penelitian Sebelumnya.....	9
B. Landasan Teori.....	10
1. Pajak Bumi Bangunan.....	10
a) Pengertian pajak bumi bangunan.....	10

b) Objek pajak bumi dan bangunan.....	10
c) Subjek pajak dan wajib PBB.....	11
d) Dasar hukum pajak bumi dan bangunan.....	12
e) Sistem pemungutan pajak bumi dan bangunan.....	12
f) Cara mendaftarkan pajak bumi dan bangunan.....	13
g) Dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan.....	13
h) Penetapan nilai pajak.....	14
i) Klasifikasi Kelas Bumi dan Bangunan.....	15
j) Dasar perhitungan PBB.....	16
k) Formula perhitungan PBB.....	17
l) Media pemberitahuan pajak terhutang.....	18
m)Keberatan dan pengurangan PBB.....	19
2. Penilaian Nilai Jual Objek Pajak.....	21
a) Pendataan objek pajak bumi dan bangunan.....	21
b) Penilaian nilai jual objek pajak.....	24

BAB III METODE PENELITIAN.....	33
A. Jenis Penelitian.....	33
B. Tempat Penelitian.....	33
C. Operasionalisasi Variabel.....	34
D. Data yang Diperlukan.....	34
E. Teknik Pengumpulan Data.....	35
F. Analisis dan Teknik Analisis.....	36

BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	38
	A. Hasil Penelitian.....	38
	1. Sejarah Singkat Kantor Pelayanan Pajak Pratama Palembang Ilir Barat.....	38
	2. Struktur Organisasi.....	41
	3. Aktivitas Bagian dan Seksi Kantor Pelayanan Pajak Pratama Palembang Ilir Barat.....	42
	4. Visi dan Misi Kantor Pelayanan Pajak Pratama Palembang Ilir Barat.....	49
	5. Wilayah Kerja Kawil DJP Sumatera Selatan dan Kepulauan Bangka Belitung.....	50
	B. Pembahasan Hasil Penelitian.....	52
BAB V	SIMPULAN DAN HASIL PENELITIAN.....	60
	A. Simpulan.....	60
	B. Saran.....	61
	DAFTAR PUSTAKA.....	61
	LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	62

DAFTAR TABEL

Halaman

Tabel I.1	Jumlah wajib pajak yang mengajukan keberatan terhadap SPPT yang diterima.....	7
Tabel I.2	Target dan realisasi PBB dari tahun 2007-2009.....	7
Tabel III.1	Operasionalisasi variabel.....	34

DAFTAR LAMPIRAN

Halaman

Lampiran 1 : Surat Keterangan Selesai Riset dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Palembang Ilir Barat.....	63
Lampiran 2 : Lembar Persetujuan Perbaikan Skripsi.....	64
Lampiran 3 : Kartu Aktivitas Bimbingan Skripsi.....	65
Lampiran 4 : Sertifikat Lulus Membaca Al-Quran.....	66
Lampiran 5 : Biodata Penulis.....	67

ABSTRAK

Meri Aryanti/222006123/2010/Analisis Perhitungan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Ilir Barat Palembang/Akuntansi.

Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui Perhitungan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan yang ditetapkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Ilir Barat Palembang. Manfaatnya adalah untuk mengetahui dan memberikan masukan tentang perhitungan nilai jual objek pajak bumi dan bangunan yang telah ditetapkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Ilir Barat Palembang.

Penelitian ini termasuk jenis penelitian deskriptif. Data yang digunakan adalah data primer. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode dokumentasi dan wawancara. Metode analisis yang digunakan adalah metode kualitatif.

Hasil analisis menunjukkan bahwa perhitungan NJOP yang dilakukan oleh KPP-Pratama Ilir Barat dimulai dengan tahap pendataan dan penilaian. Pada tahap pendataan, pengisian SPOP tidak dilakukan oleh wajib pajak melainkan diisi oleh ketua-ketua daerah setempat. Hal inilah yang menyebabkan terjadinya perbedaan perhitungan NJOP antara wajib pajak dengan KPP-Pratama Ilir Barat Palembang. Pada tahap penilaian, Kantor Pelayanan Pajak Pratama Palembang Ilir Barat hanya menginput data berdasarkan data isian yang telah dibagikan (lembaran SPOP) dengan bantuan komputer. Saran untuk Kantor Pelayanan Pajak Pratama Palembang Ilir Barat sebaiknya mengadakan penyuluhan secara berkala dan melakukan pengecekan tentang kebenaran pengisian SPOP tersebut dengan keadaan yang sebenarnya.

Kata Kunci: Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan

ABSTRACT

Meri Aryanti/222006123/*The Analysis of The Determination of Stipulation Sales Value of land and Building Tax Objects of Pratama Internal Revenue West Ilir Palembang/Accounting.*

The purpose of this study was to determine the stipulation sales value of land and building tax objects defined by Pratama Internal Revenue West Ilir Palembang. This study used descriptive research. The data used in this study wote primary data and secondary data.

The result showed that NJOP was passed in data collecting phases, valuation assessment, and determining. In data collecting phase, the filling of SPOP was not done by tax payers but filled by the local chairmen. In assessment phase, the Pratama Internal Revenue West Ilir Palembang did the assessment only based on the data filled in the first phase in SPOP sheet. In determining phase, it had been done once a year. The suggestions after the study had been conducted were the Pratama Internal Revenue West Ilir Palembang should have perodically counselling and have the checking of the truth of SPOP filling data based on real situation.

Keyword : *The Value of Land and Building Tax Objects*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Salah satu sumber utama Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) yang mempunyai peranan penting dalam pembangunan adalah pajak. Menurut Darwin (2009:1) pajak merupakan iuran rakyat kepada negara berdasarkan Undang-undang (dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat kontraprestasi, yang langsung dapat ditunjuk dan yang digunakan untuk membiayai pengeluaran umum. Sehingga dalam pelaksanaannya sektor perpajakan diatur melalui sistem undang-undang yang telah ditetapkan. Melalui sistem tersebut diharapkan pengadaan pembangunan nasional melalui sektor pajak dapat dimaksimalkan penggunaannya untuk kepentingan bersama. Peran serta yang tinggi dari masyarakat Indonesia dalam membayar pajak sangat diharapkan dalam membayar pajak untuk meningkatkan semua sektor pembangunan. Karena pada hakekatnya pajak yang dibayarkan masyarakat kepada negara akan dikembalikan lagi ke masyarakat dalam bentuk sarana dan prasarana lain yang menunjang kesejahteraan masyarakat Indonesia seluruhnya agar adil dan makmur.

Ada berbagai jenis pajak yang dikelola oleh pemerintah pusat khusus yang dilaksanakan oleh Direktorat Jenderal Pajak, antara lain: Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM), dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Namun, dari

beberapa diantaranya Pajak Bumi dan Bangunan yang merupakan jenis-jenis pajak yang sangat potensial dan strategis sebagai sumber penghasilan negara dalam rangka membiayai penyelenggaraan pemerintah dan pembangunan.

Keberadaan Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu faktor pemasukan bagi negara yang cukup potensial. Strategisnya Pajak Bumi dan Bangunan tersebut tidak lain karena objeknya meliputi seluruh bumi dan bangunan yang berada dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI). Pajak bumi dan bangunan yang merupakan pajak pusat namun, hasil penerimaan Pajak bumi dan bangunan seluruhnya dialokasikan kepada pemerintah daerah melalui mekanisme hasil pajak dan digunakan untuk berbagai keperluan pemerintah daerah terutama untuk pembangunan di daerah.

Menurut Undang-undang nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang nomor 12 Tahun 1994 tanggal 9 November 1994, Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak negara yang dikenakan terhadap bumi dan/atau bangunan. Mengingat pentingnya peran pajak bumi dan bangunan bagi kelangsungan dan kelancaran pembangunan, maka perlu penanganan dan pengelolaan yang lebih intensif. Penanganan dan pengelolaan tersebut diharapkan mampu menuju tertib administrasi serta mampu meningkatkan partisipasi masyarakat dalam pembiayaan pembangunan. Untuk menaikkan penerimaan pajak perlu dilakukan penyempurnaan aparatur pajak dengan memberlakukan komputersisasi, peningkatan mutu para pegawainya dan penggunaan sistem



pemungutan pajak yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Setiap orang atau badan yang memiliki, menguasai atau memperoleh manfaat atas tanah dan bangunan wajib mendaftarkan obyek pajaknya tersebut ke Kantor Pelayanan PBB (KP PBB) yang wilayah kerjanya meliputi letak/lokasi obyek pajak dengan mengisi SPOP. Dalam hal ini, peran dari subjek pajak lebih dominan daripada aparat pajak (fiskus). Menurut Darwin (2009:7) objek dari pajak bumi dan bangunan adalah bumi dan/atau bangunan. Sedangkan, subjek dari pajak bumi dan bangunan 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.

Dasar yang digunakan untuk mengenakan Pajak Bumi dan Bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Menurut Primandita dkk (2007:257) NJOP merupakan 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 lain yang sejenis atau nilai perolehan baru, atau nilai jual objek pajak pengganti. NJOP ditetapkan setiap tiga tahun sekali oleh Menteri Keuangan, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun sesuai perkembangan daerahnya, terutama apabila daerah tersebut mengalami kemajuan nilai ekonomis tanah dan bangunan.

Pada prinsipnya sistem perpajakan nasional menganut *system self assessment*, dalam sistem ini wajib pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung, membayar dan melaporkan kewajiban perpajakannya sendiri. Namun mengingat besarnya jumlah objek pajak dan beragamnya tingkat pendidikan dan pengetahuan wajib pajak, terutama dipedesaan maka belum sepenuhnya wajib pajak dapat melaksanakan kewajiban untuk mendaftarkan dan melaporkan objek pajaknya dengan baik. Oleh sebab itu, untuk memberikan pelayanan yang lebih baik, dilakukan pendataan terhadap objek dan subjek pajak bumi dan bangunan.

Salah satu produk yang keberadaannya sekarang perlu mendapat perhatian khusus yaitu Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP digunakan sebagai dasar perhitungan besarnya pajak yang terhutang. Penetapan terhadap objek pajak yang dinilai cukup banyak biasanya penilaian dilaksanakan secara massal, hal ini mengakibatkan hasil penilaian sering tidak akurat karena tidak menggambarkan nilai objek pajak tersebut untuk keadaan saat ini. Keadaan ini mengharuskan adanya penilaian ulang terhadap objek-objek pajak tersebut secara berkala untuk menyesuaikan dengan perubahan nilai pasar.

Nilai Jual Objek Pajak dapat diperoleh dengan menggunakan 2 (dua) cara yaitu penilaian secara massal dan penilaian secara individual. Untuk mendapatkan NJOP yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya baik secara formal maupun material, memenuhi tuntutan kuantitas dan kualitas, maka proses mendapatkan NJOP harus dilaksanakan sesuai dengan petunjuk

teknis dan petunjuk pelaksanaan yang berlaku.

Menurut Yustinus (2009:264) Wajib pajak yang mengajukan keberatan berarti bahwa wajib pajak membantah atau tidak sependapat atas isi SPPT atau SKP yang diterbitkan karena tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya, terutama berkenaan dengan hal-hal berikut:

- (1) Wajib pajak menganggap luas objek bumi dan/atau bangunan, klasifikasi dan/atau NJOP bumi atau bangunan yang tercantum dalam SPPT atau SKP tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.
- (2) Terdapat perbedaan penafsiran Undang-undang dan peraturan perundang-undangan antara wajib pajak dengan fiskus.

Permasalahan yang sering muncul selama ini adalah masih banyaknya keluhan masyarakat Kecamatan Ilir Barat sebagai wajib pajak berkaitan dengan penetapan PBB. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KP PBB) Ilir Barat dianggap tidak mencerminkan keadaan yang sebenarnya. Masyarakat menganggap bahwa NJOP yang ditetapkan oleh KP PBB terlalu tinggi dibandingkan dengan nilai pasar yang ada sehingga mereka mengajukan keberatan atas SPPT yang mereka terima. Persepsi yang berbeda antara wajib pajak dan petugas pajak dalam hal ini nilai pasar dan NJOP merupakan sumber masalah yang berkembang saat ini.

Tabel I.1
Jumlah wajib pajak yang mengajukan keberatan terhadap SPPT yang diterima

Tahun	Jumlah Wajib Pajak	Jumlah Wajib Pajak yang Keberatan	%dari tahun sebelumnya
2007	90.291	90	-
2008	83.742	53	(41,11)
2009	96.342	108	103,77

Sumber: KPP-Pratama Ilir Barat Palembang

Tabel I.2
Target dan realisasi PBB dari tahun 2007-2009
Dalam Rupiah

Tahun	Target PBB	Realisasi PBB	Selisih
2007	38.100.000.000	54.318.152.318	(16.218.152.318)
2008	43.960.000.000	47.524.783.816	(3.564.783.816)
2009	57.701.000.000	51.783.437.207	5.917.562.793

Sumber: Internet (www.dispenda.com)

Dari tabel I.1, dapat kita ketahui bahwa di tahun 2008 terjadi penurunan masyarakat yang mengajukan keberatan terhadap SPPT yang ditetapkan oleh KP PBB yaitu sebanyak 47 orang (41,11%), sedangkan di tahun 2009 terjadi peningkatan atau kenaikan jumlah masyarakat yang mengajukan keberatan terhadap SPPT tersebut yaitu sebanyak 55 orang (103,77%). Hal ini disebabkan karena masyarakat merasa tidak dilibatkan dalam menentukan NJOP PBB mereka sendiri, sehingga terindikasi adanya kesepakatan antara dua belah pihak yaitu pemerintah dan masyarakat. Pada kenyataannya pemilik objek pajak tidak dilibatkan dalam menentukan NJOP PBB.

Mereka sebagai wajib pajak mengajukan keberatan terhadap SPPT yang telah ditetapkan oleh KP-PBB Ilir Barat karena adanya persepsi yang berbeda antara wajib pajak dan petugas pajak. Masyarakat menganggap pajak yang dibebankan kepada mereka terlalu tinggi jika dibandingkan dengan tahun sebelumnya. Selain itu, masyarakat menganggap bahwa petugas melakukan

kesalahan dalam menetapkan kelas bumi atau kelas bangunan. Hal ini menyebabkan adanya salah satu pihak yang dirugikan baik itu KP PBB Ilir Barat maupun wajib pajak.

Berdasarkan latar belakang tersebut maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul Analisis Perhitungan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Palembang Ilir Barat.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dapat dikemukakan penulis maka, dapat dirumuskan permasalahannya yaitu bagaimanakah perhitungan nilai jual objek pajak bumi dan bangunan yang ditetapkan Kantor Pelayanan Pajak Pratama Palembang Ilir Barat?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai peneliti adalah untuk mengetahui perhitungan nilai jual objek pajak bumi dan bangunan yang ditetapkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Palembang Ilir Barat.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat untuk pihak-pihak sebagai berikut :

a. Bagi Penulis

Dapat mengetahui dan memahami perhitungan nilai jual objek pajak bumi dan bangunan yang ditetapkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Palembang Ilir Barat.

b. Bagi Kantor Pelayanan Pajak Pratama Ilir Barat Palembang

Dapat memberikan masukan mengenai perhitungan nilai jual objek pajak bumi dan bangunan.

c. Bagi Almamater

Dapat menambah wawasan dan bahan referensi bagi peneliti selanjutnya di masa yang akan datang.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Penelitian Sebelumnya

Penelitian sebelumnya berjudul analisis penyebab surat pemberitahuan objek pajak (SPOP) yang kembali tetapi tidak benar dan tidak kembali terhadap penentuan NJOP (studi kasus) di KP-PBB Kota Palembang yang telah dilakukan oleh Liska Devi (2002). Perumusan masalah dalam penelitian tersebut ada dua yaitu : 1. faktor-faktor apa saja yang menyebabkan SPOP kembali tetapi tidak benar dan SPOP tidak kembali dalam penentuan NJOP, 2. bagaimana implikasi terhadap penentuan NJOP. Tujuan penelitian tersebut adalah 1. untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan SPOP kembali tetapi tidak benar dan SPOP tidak kembali, 2. untuk mengetahui implikasi terhadap penentuan NJOP.

Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Metode yang digunakan adalah wawancara dan dokumentasi. Metode analisis yang digunakan adalah metode kualitatif. Penelitian ini termasuk jenis penelitian deskriptif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa wajib pajak tidak begitu mengerti akan tata cara pengisian SPOP dan menganggap pajak itu tidak penting bagi mereka serta mereka takut akan PBB yang dikenakan besar jumlahnya.

Persamaan penelitian yang dilakukan penulis dengan penelitian sebelumnya yaitu mengenai NJOP, teknik yang digunakan, metode analisis



dan jenis penelitian yang digunakan. Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang adalah terletak pada tempat penelitian, tahun penelitian, data yang digunakan serta objek penelitian. Penelitian terdahulu telah dilakukan oleh Liska Devi (2002) dengan objek penelitian penyebab SPOP yang kembali tetapi tidak benar dan tidak kembali terhadap penentuan NJOP, sedangkan penelitian yang dilakukan sekarang adalah menganalisis perhitungan nilai jual objek pajak bumi dan bangunan atas keberatan yang diajukan oleh wajib pajak.

B. Landasan Teori

1. Pajak Bumi dan Bangunan

a. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut Darwin (2009:1), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak yang dikenakan bagi mereka yang memperoleh manfaat atau kenikmatan atas bumi dan/atau bangunan. Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terhutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah dan atau bangunan.

b. Objek Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut Darwin (2009:7), Objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah bumi dan/atau bangunan.

- 1) Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya. Sedangkan permukaan bumi meliputi tanah dan perairan

pedalaman serta laut wilayah Indonesia. Contohnya: sawah, tanah, kebun, perkarangan dan lain-lain.

- 2) Bangunan adalah konstruksi teknis yang ditanamkan atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan. Contohnya : rumah tempat tinggal, bangunan tempat usaha, gedung bertingkat, dan lain-lain.

Menurut Ngadiman (2009:82), Adapun objek PBB yang dikecualikan adalah objek yang:

1. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, pendidikan, dan kebudayaan nasional yang tidak dimaksudkan memperoleh keuntungan, seperti masjid, gereja, rumah sakit pemerintah, sekolah, panti asuhan, candi dan lain-lain.
2. Digunakan untuk kuburan dan peninggalan purbakala.
3. Merupakan hutan lindung, suaka alam, hutan wisata, taman nasional, dan lain-lain.
4. Dimiliki oleh Perwakilan Diplomatik berdasarkan asas timbal balik dan Organisasi Internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

c. Subjek Pajak dan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut Ngadiman (2009:82) subjek pajak adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai atas bangunan dan/atau memperoleh manfaat atas

bangunan. Wajib pajak adalah subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak.

d. Dasar Hukum dan Asas Pajak Bumi dan Bangunan

Landasan hukum PBB, adalah Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang PBB.

Menurut Mardiasmo (2009:311) asas pajak bumi dan bangunan adalah sebagai berikut :

- 1) Memberikan kemudahan dan kesederhanaan
- 2) Adanya kepastian hukum
- 3) Mudah dimengerti dan adil
- 4) Menghindari pajak berganda

e. Sistem Pemungutan Pajak

Pada dasarnya ada tiga sistem pemungutan pajak yang berlaku di Indonesia, yaitu:

1. *Official assessment System*

Official Assessment System adalah sistem pemungutan pajak dimana wewenang untuk menentukan besarnya pajak yang harus dibayar oleh Wajib Pajak berada pada aparat pemungut pajak (fiskus)

2. *Self Assessment System*

Self Assessment System adalah sistem pemungutan pajak dimana wewenang untuk menghitung besarnya pajak yang harus dibayar oleh Wajib Pajak berada pada Wajib Pajak yang bersangkutan.

3. *With Holding System*

With Holding System adalah sistem pemungutan pajak dimana wewenang untuk menentukan besarnya pajak yang harus dibayar oleh Wajib Pajak tidak berada pada aparat pemungut pajak maupun Wajib Pajak, melainkan berada pada pihak ketiga yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan.

f. Cara Mendaftarkan Objek Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut Ngadiman (2009:82), Orang atau badan yang mempunyai subjek pajak bumi dan bangunan harus mendaftarkan objek pajaknya ke Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan atau Kantor Penyuluhan Pajak yang wilayahnya meliputi letak objek tersebut, dengan menggunakan formulir Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) dan juga mengisi Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak (LSPOP) yang tersedia gratis di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan/Kantor Penyuluhan Pajak setempat.

g. Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut Ngadiman (2009:82), Dasar pengenaan PBB adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP ditentukan per wilayah

berdasarkan keputusan Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak dengan terlebih dahulu memperhatikan

- 1) Harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar
- 2) Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan telah diketahui harga jualnya.
- 3) Nilai perolehan baru, yaitu dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek termasuk dengan mengurangi penyusutan.
- 4) Penentuan nilai jual objek pengganti yaitu menghitung nilai berdasarkan hasil produksi dari objek pajak.

Pada dasarnya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dapat diperoleh dihitung/ditetapkan dengan cara

$$\text{NJOP} = \text{Luas (m}^2\text{)} \times \text{Harga (Rp/m}^2\text{)}$$

$$\text{NJOP Bumi} = \text{Luas bumi (m}^2\text{)} \times \text{Harga bumi (Rp/m}^2\text{)}$$

$$\text{NJOP Bangunan} = \text{Luas bangunan (m}^2\text{)} \times \text{Harga bangunan (Rp/m}^2\text{)}$$

h. Penetapan Nilai Pajak

Mengingat tanah dan jenis bangunan banyak macamnya, maka dalam menetapkan nilainya tidak mungkin disamaratakan. Untuk memudahkan perhitungan pajak bumi dan bangunan yang terhutang atas suatu objek pajak berupa tanah (bumi) dan atau bangunan perlu dikategorikan dan diklasifikasikan. Menurut Darwin (2009:26), Yang

dimaksud dengan klasifikasi bumi dan bangunan adalah pengelompokkan bumi dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman. Klasifikasi bumi dan bangunan ini sangat penting dalam menghitung NJOP karena nantinya akan digunakan sebagai dasar pengenaan PBB.

i. Klasifikasi Kelas Bumi dan Kelas Bangunan

Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 523/KMK/04/1998 tanggal 18 Desember 1998, klasifikasi bumi (tanah) terbagi atas 2 (dua) kelompok yaitu kelompok A dan kelompok B dan masing-masing kelompok terdiri dari 50 kelas bumi (tanah). Sedangkan bangunan juga terdiri dari 2 kelompok yaitu kelompok A dan kelompok B dan masing-masing kelompok terdiri 20 (dua puluh) kelas bangunan.

Menurut Darwin (2009:26), Dalam menentukan klasifikasi bumi/tanah diperhatikan faktor-faktor sebagai berikut :

1. Letak, merupakan lokasi objek berada.
2. Peruntukan, merupakan penggunaan atas objek pajak seperti perumahan.
3. Pemanfaatan, merupakan atas objek pajak
4. Kondisi lingkungan dan lain-lain, merupakan keadaan objek pajak sekitar.

Dalam menentukan klasifikasi bangunan diperhatikan faktor-faktor sebagai berikut :

1. Bahan yang digunakan, merupakan bahan yang dipergunakan sehingga terbentuknya bangunan.
2. Rekayasa
3. Letak, merupakan tempat objek pajak tersebut berada.
4. Kondisi lingkungan dan lain-lain, merupakan keberadaan objek pajak bangunan di lingkungan.

j. Dasar Perhitungan PBB

Menurut Ngadiman (2009:83), Berdasarkan data objek pajak bumi dan bangunan yang telah dihimpun dalam Surat Objek Pemberitahuan Pajak (SPOP) dan telah ada penilaian serta penentuan klasifikasi tanah dan bangunannya, maka diadakan perhitungan sebagai berikut:

1. Besarnya tarif pajak bumi dan bangunan yang dikenakan adalah sebesar 0.5 %
2. Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), sedangkan dasar perhitungan pajaknya adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJKP). Nilai Jual Kena Pajak adalah dasar perhitungan yang digunakan untuk menghitung pajak terhutang yang ditetapkan serendah-rendahnya 20% dan setinggi-tingginya 100% dari Nilai Jual Kena Pajak (Peraturan Pemerintah). Besarnya NJKP adalah sebagai berikut:
 - a) Objek pajak perkebunan adalah 40%
 - b) Objek pajak kehutanan adalah 40%

- c) Objek pajak pertambangan adalah 20%
 - d) Objek pajak lainnya (pedesaan dan perkantoran):
 - 1) apabila NJOP-nya > Rp 1.000.000.000 adalah 40%
 - 2) apabila NJOP-nya < Rp 1.000.000.000 adalah 20%
3. Sedangkan, Nilai Jual Objek Pajak tidak Kena Pajak (NJOPTKP) adalah NJOP atas bumi dan atau bangunan yang tidak kena pajak. Besarnya NJOPTKP untuk setiap daerah Kabupaten/Kota setinggi-tingginya Rp 8.000.000,00 dengan ketentuan sebagai berikut:
- 1) Setiap wajib pajak memperoleh pengurangan NJOPTKP sebanyak satu kali dalam satu tahun pajak.
 - 2) Apabila wajib pajak mempunyai beberapa objek pajak, maka yang mendapatkan pengurangan NJOPTKP hanya satu objek pajak yang nilainya terbesar dan tidak bisa digabungkan dengan objek pajak lainnya.

k. Formula perhitungan PBB

Menurut Darwin (2009:37), formula untuk menghitung PBB yaitu:

$$\begin{aligned}
 \text{PBB Terhutang} &= \text{Tarif} \times \% \text{ NJKP} \times \text{NJOP untuk perhitungan pajak} \\
 &= 0,5\% \times 20\% \text{ atau } 40\% \times \text{NJOP}, \text{ sehingga dari rumus} \\
 &\text{asal ini dapat dijabarkan menjadi :} \\
 &= 0,5\% \times 20\% \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP}) \\
 &= 0,5\% \times 20\% \times \text{NJOP} \\
 &= 0,5\% \times 40\% \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP}) \\
 &= 0,5\% \times 40\% \times \text{NJOP}
 \end{aligned}$$

Catatan :

NJOP = NJOP Bumi + NJOP Bangunan

NJOPTKP = ditetapkan secara regional paling tinggi Rp 8.000.000,-

I. Media Pemberitahuan Pajak Terhutang

Untuk memberitahukan besarnya pajak yang terutang terhadap suatu objek pajak diterbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) yang diterbitkan setiap satu tahun sekali pada bulan Januari oleh KP PBB atau KPP Pratama. SPPT bisa diambil di Kantor Kelurahan atau langsung di KP-PBB/KPP Pratama di tempat Objek Pajak terletak. SPPT adalah surat yang digunakan oleh Direktorat Jenderal Pajak untuk memberitahukan besarnya pajak terutang kepada wajib pajak.

- 1) SPPT ini diterbitkan atas dasar Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) yang telah diisi dan ditanda tangani oleh wajib pajak.
- 2) SPPT yang diterbitkan tidak boleh ada coretan atau bekas hapusan tipe-ex dan sebagainya, sekalipun coretan /hapusan tadi diparaf atau ditandatangani.
- 3) Untuk kepentingan wajib pajak sendiri, sebaiknya pada saat menerima SPPT, wajib pajak harus membiasakan diri untuk meneliti kebenaran/keabsahan SPPT yang diterimanya.

Yang perlu diteliti :

- a) nama dan alamat wajib pajak
- b) letak objek pajak

- c) luas objek pajak (bumi dan bangunan)
 - d) jumlah pajak terhutang
 - e) tempat pembayaran
 - f) tanggal, bulan, dan tahun jatuh tempo
- 4) Wajib pajak jangan lupa mengisi tanda terima SPPT, tanggal, bulan, tahun berapa diterimanya SPPT tersebut dan ditanda tangani serta nama jelas.
- 5) SPPT harus dilunasi dalam waktu 6 (enam) bulan sejak diterimanya SPPT oleh wajib pajak.

m. Keberatan dan Pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut Yustinus (2009:264), wajib pajak dapat mengajukan keberatan kepada Direktorat Jenderal Pajak (DJP) atas Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) atau Surat Keputusan Pajak (SKP). Wajib pajak yang mengajukan keberatan berarti bahwa wajib pajak membantah atau tidak sependapat atas isi SPPT atau SKP yang diterbitkan karena tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya, terutama berkenaan dengan hal-hal berikut:

- 1) Wajib pajak menganggap luas objek bumi dan/atau bangunan, klasifikasi dan/atau NJOP bumi atau bangunan yang tercantum dalam SPPT atau SKP tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.
- 2) Terdapat perbedaan penafsiran Undang-undang dan peraturan perundang-undangan antara wajib pajak dengan fiskus, misalnya :



- a) Penetapan subjek sebagai wajib pajak.
- b) Objek pajak yang seharusnya tidak dikenakan PBB.
- c) Penerapan NJKP, Standar Investasi Tanaman (SIT), *run of mine* (ROM), *Free on board* (FOB), dan *free on rain* (FOR).
- d) Penentuan saat terutang
- e) Tanggal jatuh tempo.

Apabila wajib pajak keberatan terhadap SPPT dan SKP, wajib pajak harus mengajukan surat keberatan kepada Direktur Jenderal Pajak. Keberatan terhadap SPPT dan SKP harus diajukan masing-masing dalam satu surat keberatan tersendiri untuk setiap tahun pajak.

Dalam hal pajak bumi dan bangunan dapat diajukan atas:

- 1) Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang
- 2) Surat Ketetapan Pajak

Tata cara keberatan seperti halnya pengajuan keberatan jenis pajak lainnya yang telah diatur dalam undang-undang ketentuan umum dan tata cara perpajakan sebagai contoh:

- 1) Keberatan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan menyatakan alasan secara jelas
- 2) Keberatan harus diajukan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT dan atau SKP oleh Wajib Pajak, kecuali wajib pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya
- 3) Pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayar pajak

- 4) Wajib pajak yang tidak puas terhadap keputusan keberatan atau keputusan direktur Jenderal Pajak berupa penolakan (pasal 4 ayat 6) undang-undang nomor 12 tahun 1994 akibat wajib pajak ditunjuk sebagai subjek pajak PBB dapat mengajukan banding kepada pengadilan pajak.

2. Perhitungan Nilai Jual Objek Pajak

Perhitungan NJOP diawali dari kegiatan pendataan objek pajak bumi dan bangunan yang kemudian diikuti kegiatan penilaian objek pajak bumi dan bangunan.

a. Pendataan Objek Pajak Bumi dan Bangunan

Pendataan dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan PBB dengan menggunakan formulir SPOP dan dilakukan sekurang-kurangnya untuk satu wilayah administrasi desa/kelurahan. Pendataan ini dapat dilakukan dengan 4 (empat) cara yaitu:

1) Pendataan dengan cara penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP/LSPOP.

Menurut Darwin (2009:19), Wilayah yang akan didata dengan penyebaran SPOP dapat dibuat konsep sket blok dengan kegiatan yang akan dilakukan sebagai berikut:

- a) Menggunakan konsep sket/peta blok, petugas lapangan bersama-sama aparat desa/kelurahan setempat membuat sket

relatif setiap bidang objek pajak yang ada pada blok yang bersangkutan.

- b) Setelah sket letak relatif objek pajak dalam satu desa/kelurahan dan identifikasi batas RW/RT selesai dibuat, selanjutnya menyampaikan SPOP dan stiker nilai objek pajak kepada subjek pajak melalui ketua RT/RW yang bersangkutan.
- c) Pengumpulan SPOP yang telah diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditanda tangani oleh subjek pajak atau kuasanya melalui para ketua RW/RT yang bersangkutan.

Pada peta blok diberi tanda apakah SPOP yang disampaikan kepada wajib pajak tersebut sudah dikembalikan atau belum. Apabila di wilayah yang akan di data tidak dapat dibuat sket blok, maka SPOP diberikan kepada subjek pajak melalui aparat desa/kelurahan.

2) Pendataan dengan cara identifikasi objek pajak

Menurut Darwin (2009:20), pendataan dengan cara identifikasi objek pajak adalah sebagai berikut:

- a) Menggunakan konsep peta blok, petugas lapangan mengadakan identifikasi batas-batas objek pajak, terhadap objek pajak yang tidak dapat diidentifikasi batasnya, dapat dilakukan pengukuran sisi objek pajak. Selanjutnya petugas lapangan mengisikan data objek pajak dan subjek pajak pada SPOP.

- b) Setelah SPOP telah diisi, maka petugas lapangan mengkonfirmasi kepada subjek pajak yang bersangkutan atau kuasanya.
- c) Setiap hari petugas lapangan mengumpulkan SPOP yang telah dikonfirmasi kepada subjek pajak yang bersangkutan atau kuasanya.

3) Pendataan dengan cara verifikasi objek pajak

Menurut Darwin (2009:21), pendataan dengan cara verifikasi objek pajak adalah sebagai berikut:

- a) Peta blok yang telah diisi dengan batas-batas bidang objek pajak diberi nama subjek pajak pada masing-masing bidang objek pajak.
- b) Dalam hal terjadi perubahan data, maka petugas lapangan melakukan kegiatan mulai dari identifikasi/pengukuran objek pajak sampai dengan mengisi SPOP sesuai dengan data yang sebenarnya dan mengkonfirmasi kepada subjek pajak yang bersangkutan atau kuasanya.
- c) Setiap hari petugas lapangan mengumpulkan SPOP yang telah dikonfirmasi kepada subjek pajak yang bersangkutan atau kuasanya.

4) Pendataan dengan cara pengukuran objek pajak

Menurut Darwin (2009:21), pendataan dengan cara pengukuran objek pajak adalah sebagai berikut:

- a) Petugas lapangan mengadakan pengukuran batas-batas objek pajak dengan menggunakan sket/peta blok, selanjutnya diisi dengan data dan subjek pajak pada SPOP.
- b) Setelah SPOP diisi, maka petugas lapangan mengkonfirmasi kepada subjek pajak yang bersangkutan atau kuasanya.
- c) Setiap hari petugas lapangan mengumpulkan SPOP yang telah dikonfirmasi kepada subjek pajak yang bersangkutan atau kuasanya.

b. Penilaian Nilai Jual Objek Pajak

Penilaian adalah opini tentang perkiraan sebuah harta tetap atau sering disebut dengan properti. Untuk menentukan besarnya nilai jual objek pajak ada tiga pendekatan yang dilakukan yaitu:

1) Pendekatan Data Pasar

Menurut Darwin (2009:24), Pendekatan data pasar merupakan metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara membandingkan objek pajak yang sejenis dengan objek lain yang telah diketahui harga pasarnya. Pendekatan ini pada

umumnya digunakan untuk menentukan NJOP tanah, namun dapat juga dipakai untuk menentukan NJOP bangunan.

Penilaian objek tanah dilakukan dengan cara menentukan atau menilai harga tanah berdasarkan transaksi jual beli tanah yang terjadi di wilayah tersebut dengan mengambil harga jual rata-rata. Untuk memudahkan penentuan harga tanah untuk kepentingan penetapan PBB, maka sedikitnya setiap tahun Dirjen Pajak cq.Kakanwil yang bersangkutan menerbitkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai pedoman. Dalam hal ini, Menteri Keuangan menetapkan NJOP setiap 3 (tiga) tahun sekali. Berdasarkan penilaian/penentuan klasifikasi tanah tersebut, petugas penilai mencantumkan kelas tanah pada Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP)

Sebagai contoh:

Tuan A melakukan jual beli berupa tanah dan bangunan dengan Tuan B di Kawasan Ilir Barat. Diketahui data luas tanah 98 m² dan luas bangunan 43 m². Harga transaksi atas tanah dan bangunan tersebut sebesar Rp 400.000. Pada surat pemberitahuan pajak terhutang pada tahun 2009, Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Ilir Barat memberitahukan bahwa tanah dan bangunan tersebut termasuk nilai jual objek pajak atas bumi kelas A25 dan bangunan kelas A07.

Maka perhitungannya adalah:

Harga transaksi = Rp 400.000

Luas tanah = 98 m², kelas A25 = Rp 243.000/m²

Luas bangunan = 43 m², kelas A07 = Rp 429.000/m²

NJOP atas bumi = 98 x Rp 243.000 = Rp 23.814.000

NJOP atas bangunan = 43 x Rp 429.000 = Rp 18.447.000

Jumlah NJOP seluruhnya = Rp 42.261.000

NJOPTKP = (Rp 8.000.000)

NJOP bumi dan bangunan = Rp 34.261.000

NJKP bumi dan bangunan

20% x Rp 34.261.000 = Rp 6.852.200

PBB yang terhutang

0,5% x Rp 6.852.200 = Rp 34.261

2) Pendekatan Biaya

Menurut Darwin (2009:25), Nilai perolehan baru digunakan untuk menilai bangunan dengan cara menghitung biaya yang dikeluarkan untuk membuat bangunan baru pada saat penilaian dilakukan yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik bangunan tersebut.

Nilai perolehan baru bangunan adalah seluruh biaya yang dikeluarkan yang meliputi biaya komponen utama, komponen material, dan fasilitas bangunan.

- Komponen utama adalah komponen struktur rangka bangunan yang terdiri dari fondasi, flat lantai, kolom, balok, tangga, dan dinding geser.
- Komponen material adalah komponen pelapis struktur rangka bangunan.
- Komponen fasilitas bangunan adalah komponen pelengkap fungsi bangunan.

Penilaian ini dimulai dengan penyusunan daftar biaya komponen bangunan (DBKB). Dimana penyusunan tersebut dilakukan dengan mensurvei harga model bangunan yang dianggap dapat mewakili kelompok bangunan tersebut.

Penyusutan bangunan

Tingkat penyusutan bangunan berdasarkan jenis penggunaan bangunan dan kondisi bangunan. Umur efektif bangunan secara umum adalah sebagai berikut:

$$UE = TP - TB$$

Keterangan:

- UE : Umur Ekonomis
- TP : Tahun Pajak
- TB : Tahun Bangun

Bila tahun bangunan sudah pernah direnovasi maka rumus umur efektif akan menjadi sebagai berikut:



$$UE = TP - TR$$

Keterangan:

UE : Umur Ekonomis

TP : Tahun Pajak

TB : Tahun Renovasi

Contoh perhitungan:

Sebuah bangunan milik Tuan A dengan luas bangunan 200 m^2 yang dibangun pada tahun 1998 dengan kondisi baik. Dibangun dengan kondisi konstruksi beton, atap genteng beton, dinding batu bata, langit-langit triplek, dan lantai keramik. Diketahui tahun penilaian yaitu pada tahun 2001 dengan penyusutan 5% per tahun dan bangunan ini termasuk klasifikasi kelas A9 dengan nilai jual objek atas bangunan $\text{Rp } 310.000/\text{m}^2$

Diketahui:

Komponen utama dan material terdiri dari:

- Konstruksi beton	= Rp $225/\text{m}^2$
- Atap genteng beton	= Rp $54/\text{m}^2$
- Dinding batu bata	= Rp $42/\text{m}^2$
- Langit-langit triplek	= Rp $30/\text{m}^2$
- Lantai keramik	=Rp $43/\text{m}^2$
Jumlah	<hr/> Rp $394/\text{m}^2$

Keterangan lainnya:

Biaya komponen utama dan material = $\text{Rp}394/\text{m}^2$

Luas bangunan = $200\text{m}^2 \times \text{Rp } 394/\text{m}^2 = \text{Rp } 78.700$ (nilai bangunan sebelum disusutkan)

Penyusutan sebesar 5% per tahun dari tahun 1998-2001, jadi selama tiga tahun sebesar 15%

Maka perhitungannya adalah

- Nilai bangunan sebelum disusutkan = Rp78.800
- Jumlah penyusutan 15% \times Rp78.800 = (Rp31.820)
- Nilai wajar = Rp 66.980

NJOP atas bangunan:

Rp 66.980 x Rp 310.000	= Rp 20.763.800.000
NJOPTKP	=(Rp 8.000.000)
NJOP PBB	= Rp 20.755.800.000
NJKP PBB =Rp 20% \times Rp 20.755.800.000	= Rp 4.151.160.000
PBB terhutang=Rp 0.5% \times Rp 4.150.360.000	=Rp 2.075.580

3) Pendekatan Pendapatan

Menurut Darwin (2009:26), Pendekatan pendapatan adalah metode penentuan nilai jual suatu objek pajak yang dilakukan dengan cara menghitung seluruh pendapatan sewa atau penjualan dalam satu tahun.

Sebagai contoh: Tuan A menyewa sebuah bangunan berupa kantor dari Tuan B dengan luas bangunan 2.500 m^2 . Harga sewa per tahun US $\$40/\text{m}^2$. $1 \text{ US} = \text{Rp } 10.000$. Diketahui persentase tingkat hunian 75%, biaya manajemen Rp100.000.000, biaya pajak

Rp50.000.000, biaya perawatan Rp150.000.000, biaya asuransi Rp70.000.000, dan biaya investasi Rp4.250.000.000, maka perhitungannya adalah sebagai berikut:

- Pendapatan kotor

$$\$40 \times \text{Rp}10.000 \times 2.500\text{m}^2 = \text{Rp } 1.000.000.000$$

- Persentase tingkat hunian 75%

- Pendapatan kotor tahunan

$$75\% \times \text{Rp}1.000.000.000 = \text{Rp } 750.000.000$$

Dikurangi biaya-biaya:

- Manajemen Rp 100.000.000

- Pajak Rp 50.000.000

- Perawatan Rp 150.000.000

- Asuransi Rp 70.000.000

Jumlah biaya = (Rp 370.000.000)

- Pendapatan bersih setahun = Rp 380.000.000

Tingkat kapitalisasi

$$(\text{Rp } 380.000.000 / \text{Rp } 4.250.000.000) \times 100\% = 8,9\%$$

Nilai investasi = Rp 4.250.000.000

NJOPTKP = (Rp 8.000.000)

NJOP PBB = Rp 4.242.000.000

NJKP PBB= 40% x Rp 4.242.000.000 = Rp 1.696.800.000

PBB yang terhutang

0.5% x Rp 1.696.800.000 = Rp 848.400

Cara Penilaian

Mengingat jumlah objek pajak yang terlalu banyak dan menyebar di seluruh wilayah Indonesia, sedangkan jumlah penilai dan waktu penilai yang dilakukan yang tersedia sangat terbatas, maka pelaksanaan penilaian untuk menentukan NJOP dilakukan dengan dua cara, yaitu:

a) Penilaian Massal

- NJOP bumi dihitung berdasarkan nilai indikasi rata-rata (NIR) terdapat pada setiap Zona Nilai Tanah (ZNT).

$$\text{NJOP}_{\text{bumi}} = \text{NIR} \times \text{LUAS}_{\text{bumi}}$$

Keterangan

NJOP_{bumi} : Nilai Jual Objek Pajak bumi
NIR : Nilai Indeks Rata-rata

- NJOP bangunan dihitung berdasarkan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB) dikurangi penyusutan fisik.

$$\text{UE} = \text{TP} - \text{TB}$$

Keterangan

UE : Umur Efektif
TP : Tahun Pajak
TB : Tahun Dibangun

$$\text{UE} = \text{TP} - \text{TR}$$

Keterangan

UE : Umur Efektif
TP : Tahun Pajak
TR : Tahun Direnovasi

- Perhitungan penilaian massal dilakukan terhadap objek pajak dengan menggunakan program komputer konstruksi umum (*Computer Assisted Valuation*).

b) Penilaian Individual

Diterapkan untuk objek tertentu yang bernilai tinggi atau keberadaannya mempunyai sifat khusus, antara lain:

- Jalan tol
- Pelabuhan laut/sungai/udara
- Lapangan golf
- Industri semen/pupuk
- PLTA, PLTU, PLTG
- Pertambangan
- Tempat rekreasi
- Dan lain sebagainya
- Objek pajak tertentu seperti rumah mewah, pompa bensin, jalan tol, lapangan golf, objek rekreasi, usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan

Proses penilaiannya adalah dengan memperhitungkan seluruh karakteristik dari objek pajak tersebut.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian berdasarkan tingkat eksplanasinya dibagi tiga macam:

1. Penelitian Deskriptif

Penelitian deskriptif adalah penelitian yang dilakukan untuk mengetahui nilai variabel mandiri, baik satu variabel atau lebih (*independent*) tanpa membuat perbandingan atau menghubungkan dengan variabel lain.

2. Penelitian Komparatif

Penelitian komparatif adalah penelitian yang bersifat membandingkan, yang variabelnya masih sama dengan penelitian variabel mandiri tetapi yang untuk lebih dari satu atau dalam waktu yang berbeda.

3. Penelitian Asosiatif

Penelitian asosiatif adalah penelitian yang bertujuan untuk mengetahui hubungan antara dua variabel atau lebih (Sugiono 2006:11).

Jenis penelitian yang akan digunakan oleh peneliti adalah penelitian deskriptif yaitu suatu penelitian yang dilakukan untuk mengetahui perhitungan NJOP bumi dan bangunan pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Ilir Barat Palembang.

B. Tempat Penelitian

Kegiatan penelitian ini dilakukan pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Ilir Barat Jl. Tasik, Kambang Iwak Palembang.

C. Operasionalisasi Variabel

Tabel III.1
Operasionalisasi Variabel

Variabel	Definisi	Indikator
Perhitungan Nilai Jual Objek Pajak bumi dan Bangunan : ➤ Pendataan	Cara penilaian objek pajak bumi dan bangunan yang dinyatakan dengan angka-angka dan dilakukan dengan cara membandingkan objek pajak yang sejenis dengan objek lain yang telah diketahui harga pasarnya serta menghitung biaya yang dikeluarkan untuk membuat bangunan baru pada saat penilaian dilakukan yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik bangunan	- Penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP /LSPOP
➤ Penilaian 1. Pendekatan Penilaian		- Identifikasi objek pajak - Verifikasi objek pajak - Pengukuran objek pajak
2. Cara Penilaian		- Pendekatan data pasar - Pendekatan biaya - Pendekatan pendapatan - Penilaian Massal - Penilaian Individual

Sumber : Penulis, 2010

D. Data yang Diperlukan

Menurut Indriantoro dan Bambang (2002:146-147), klasifikasi data dilihat dari cara memperolehnya terbagi menjadi dua yaitu :

1. Data Primer (*Primary Data*)

Data primer merupakan sumber data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber asli (tidak melalui media perantara).



2. Data Sekunder (*Secondary Data*)

Data sekunder merupakan sumber data penelitian yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara (diperoleh dan dicatat oleh orang lain).

Adapun data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder. Data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari KPP-Pratama Ilir Barat Palembang berupa hasil wawancara, data wajib pajak yang mengajukan keberatan atas SPPT yang ditetapkan, gambaran umum Kantor Pelayanan Pajak Pratama Ilir Barat, sejarah singkat Kantor Pelayanan Pajak Pratama Ilir Barat, struktur organisasi, tugas dan wewenang staff Kantor Pelayanan Pajak Pratama Ilir Barat yang dilakukan oleh peneliti dengan Kantor Pelayanan Pajak Pratama Ilir Barat.

E. Teknik Pengumpulan Data

Menurut Nur dan Bambang (2002:146-157), teknik pengumpulan data yang digunakan terdiri dari :

1. Pengamatan

Pengamatan adalah proses pencatatan pada perilaku subjek (orang), objek (benda) atau kejadian yang sistematis tanpa adanya pertanyaan atau komunikasi dengan individu-individu yang diteliti secara cermat dan sistematis langsung ke objek penelitian.

2. Wawancara

Wawancara adalah metode pengumpulan data dengan cara bertanya langsung dengan pihak yang mempunyai wewenang untuk memberikan informasi yang dibutuhkan.

3. Kuisisioner

Kuisisioner adalah pengumpulan data penelitian pada kondisi tertentu kemungkinan tidak memerlukan kehadiran peneliti. Pertanyaan peneliti dan jawaban responden dapat dikemukakan secara tertulis melalui kuisisioner.

4. Dokumentasi

Dokumentasi adalah pengumpulan data dengan cara melakukan penyelidikan melalui sumber dokumen, baik yang terjadi di masa lampau maupun di masa sekarang.

Teknik pengumpulan data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara dan dokumentasi.

F. Analisis Data dan Teknik Analisis

Analisis data menurut Soeratno dan Lyncolyn, (2002: 69) metode analisis ini dapat digunakan dengan dua metode, yaitu:

1) Analisis Kualitatif

Analisis kualitatif merupakan suatu analisis yang dinyatakan bukan berupa angka atau data melainkan bentuk penjelasan.

2) Analisis Kuantitatif

Analisis kuantitatif merupakan suatu analisis yang dinyatakan dalam angka dan dapat diukur dengan statistik.

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif. Analisis kualitatif yaitu menganalisis perhitungan nilai jual objek pajak bumi dan bangunan yang dinyatakan dalam bentuk penjelasan.

Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menyajikan angka, tabel dan uraian penjelasan mengenai perhitungan nilai jual objek pajak bumi dan bangunan pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Palembang Ilir Barat.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Sejarah Singkat Kantor Pelayanan Pajak Pratama Palembang Ilir Barat

Kantor wilayah DJP wilayah Sumatera Selatan dan Kepulauan Bangka Belitung sebagai salah satu unit vertikal Direktorat Jenderal Pajak, mengalami beberapa kali perubahan nama, yaitu: Kantor Wilayah III Direktorat Jenderal Pajak, kemudian berubah lagi menjadi nama Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Sumatera Bagian Selatan, selanjutnya lagi menjadi Kantor Wilayah Sumatera Selatan dan Kepulauan Bangka Belitung.

Perubahan ini sebagai akibat reorganisasi yang terus dilakukan oleh Direktorat Jenderal Pajak, di mana terjadi pemecahan/pemekaran dan penggabungan/likuidasi dalam suatu wilayah kerja kantor wilayah.

Proses pembentukan Kantor Wilayah DJP Sumatera Selatan dan Kepulauan Bangka Belitung dimulai bulan April 2006. Dimana Direktorat Jenderal Pajak menerbitkan Surat Keperaturan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP/136/PJ/2006 Tentang Pembentukan Submit Kerja Modernisasi Administrasi Perpajakan Jangka Menengah pada Kantor Wilayah DJP Sumatera Selatan dan Kepulauan Bangka Belitung, yaitu pembentukan tim untuk melakukan berbagai persiapan, baik sarana maupun prasarannya.

Pada tanggal 26 Desember 2006, Menteri Keuangan RI membentuk Kamwil Modern Sumatera Selatan dan Kepulauan Bangka Belitung melalui Peraturan Menteri Keuangan Nomor 132/PMK.01/2006. Terhitung mulai 02 Januari 2007, Kantor Wilayah Sumatera Selatan dan Kepulauan Bangka Belitung secara resmi mulai beroperasi.

Menurut Kep.Menkeu RI Nomor : 443/KMK/.01/2001 tanggal 23 Juli 2001, Kantor Pelayanan Pajak adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Pajak yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kantor Wilayah. Tugas Kantor Pelayanan Pajak adalah untuk melaksanakan pelayanan, pengawasan administratif, dan pemeriksaan sederhana terhadap wajib pajak di bidang Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai, Pajak Penjualan Atas Barang Mewah, dan Pajak Tidak Langsung lainnya dalam wilayah wewenangnya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Adapun wilayah kerja dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Palembang Ilir Barat meliputi : Kecamatan Ilir Barat I, Kecamatan Ilir Barat II, Kecamatan Bukit Kecil, Kecamatan Sukarame, Kecamatan Gandus dan Kecamatan Alang-Alang Lebar.

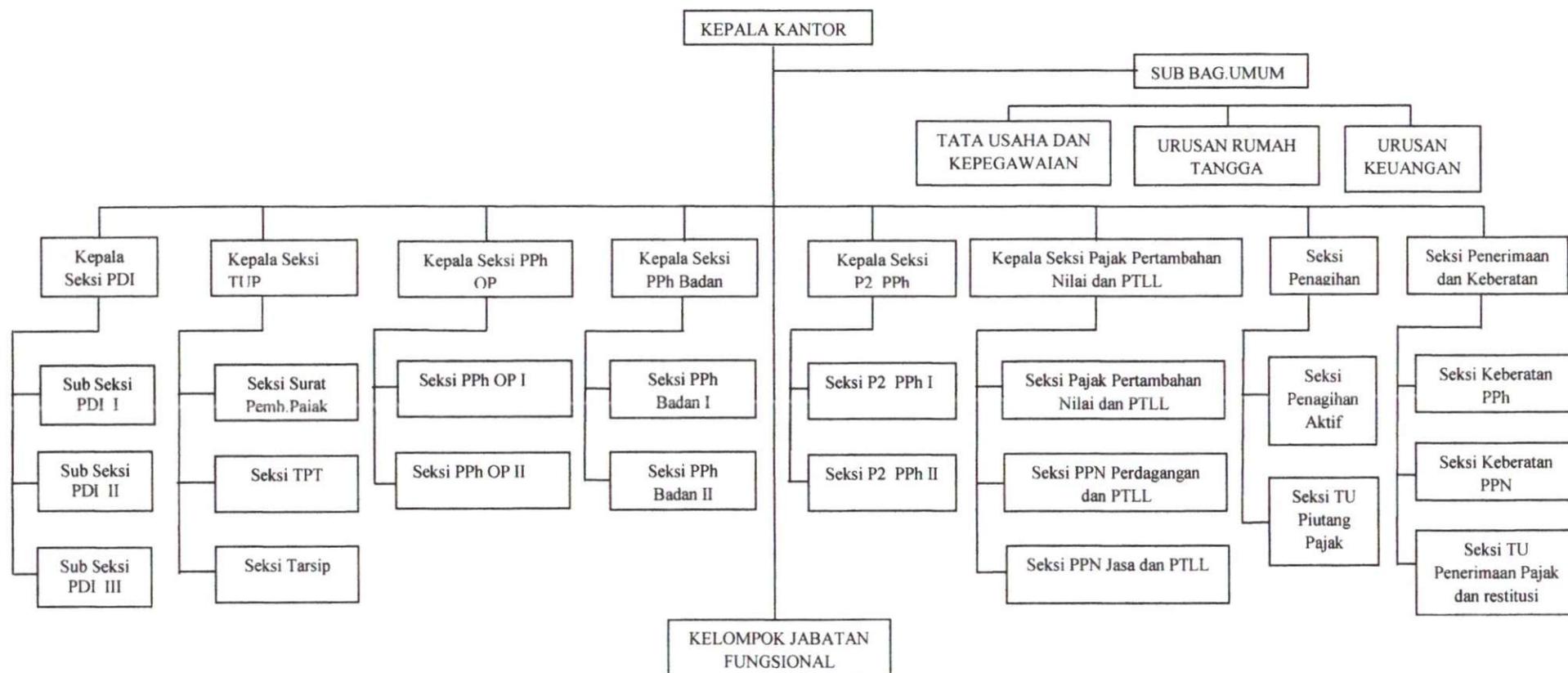
Untuk melaksanakan tugas tersebut, Kantor Pelayanan Pajak Pratama Palembang Ilir Barat mempunyai fungsi yaitu:

1. Pengumpulan dan pengolahan data, penyajian informasi perpajakan, pengamatan potensi perpajakan, dan ekstensifikasi wajib pajak.
2. Penelitian dan penatausahaan surat pemberitahuan tahunan, surat pemberitahaun masa serta berkas wajib pajak.



3. Pengawasan pembayaran masa Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai, Pajak Penjualan Atas Barang Mewah, dan Pajak Tidak Langsung Lainnya.
4. Penatausahaan piutang pajak, penerimaan, penagihan, penyelesaian keberatan, penatausahaan banding, dan penyelesaian restitusi Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai, Pajak Penjualan Atas Barang Mewah, dan Pajak Tidak Langsung Lainnya.
5. Pemeriksaan sederhana dan penerapan sanksi perpajakan.
6. Penerbitan surat ketetapan pajak.
7. Pembetulan surat ketetapan pajak.
8. Pengurangan sanksi pajak.
9. Penyuluhan dan konsultasi perpajakan
10. Pelaksanaan administrasi Kantor Pelayanan Pajak.

GAMBAR IV. 1
STRUKTUR ORGANISASI KPP-PRATAMA ILIR BARAT PALEMBANG



Sumber : KPP-Pratama Ilir Barat Palembang 2010

3. Aktivitas bagian dan seksi KPP-Pratama Palembang Ilir Barat

a) Kepala Kantor

Tugasnya adalah memimpin dan mengarahkan bawahannya, agar bekerja lebih efisien, dan efektif sedangkan wewenangnya adalah memberikan tanda tangan atas surat-surat yang bersifat informatif dan instruktif.

b) Sub Bagian Umum

1. Urusan Tata Usaha dan Kepegawaian, tugasnya :
 - a. Menyelenggarakan surat masuk dan surat keluar
 - b. Menyusun konsep usulan kenaikan pangkat, gaji berkala, penyesuaian ijazah, penyusunan formal pegawai dan penyusunan non otomotif.
2. Urusan Keuangan, tugasnya :
 - a. Membuat daftar usulan kegiatan.
 - b. Menyusun daftar rencana pembiayaan rutin.
3. Urusan Rumah Tangga Kantor, tugasnya :
 - a. Melakukan inventarisasi alat perlengkapan kantor dan formulir.
 - b. Melaksanakan urusan kerumahtanggaan.

c) Seksi-Seksi

1. Seksi Pengolahan Data dan Informasi

- a. Sub Seksi Pengolahan Data dan Informasi I, tugasnya :
 - Melakukan urusan penggalian potensi pajak
 - Mencari data untuk ekstensifikasi Wajib Pajak

- Penyusunan Monografi pajak
- b. Sub Seksi Pengolahan Data dan Informasi II, tugasnya :
- ◆ Melakukan urusan tata usaha data masukan dan data keluaran
 - ◆ Mengecek kelengkapan dan kebenaran formal data masukan dan data keluaran.
- c. Sub Seksi Pengolahan Data dan Informasi III, tugasnya :
- Melakukan urusan pengolahan data
 - Penyajian informasi

2. Seksi Tata Usaha Perpajakan

- a. Sub Seksi Surat Pemberitahuan Pajak
- Melakukan urusan penerimaan Surat Pemberitahuan Pajak
 - Melakukan pengecekan Surat Pemberitahuan Pajak
 - Menerbitkan nota perhitungan
 - Menerbitkan Surat Tagihan Pajak (PPh pasal 17 ayat 1)
- b. Sub Seksi Tempat Pelayanan Terpadu
- Melakukan pendaftaran Wajib Pajak
 - Menerima surat – surat masuk untuk KPP Palembang Ilir Barat
 - Menyampaikan Surat Pemberitahuan Pajak kepada Wajib Pajak
 - Pemindahan dan pencabutan identitas Wajib Pajak



c. Sub Seksi Ketetapan dan kearsipan

- Melakukan urusan penerbitan Surat Ketetapan Pajak
- Mengarsipkan berkas – berkas Wajib Pajak

3. Seksi Pajak Penghasilan Orang Pribadi

a. Sub Seksi Pajak Penghasilan (PPh) Orang Pribadi I

- Melakukan urusan penatausahaan dan perekaman Surat Pemberitahuan Pajak
- Melakukan pengecekan dan memantau Surat Pemberitahuan
- Menyusun laporan efektifitas pembayaran masa Pajak Penghasilan perorangan.

b. Sub Seksi Pajak Penghasilan (PPh) Orang Pribadi II

- Melakukan urusan verifikasi atas Surat Pemberitahuan Masa dan Surat Pemberitahuan Tahunan terhadap Pajak Penghasilan perorangan
- Melakukan pengawasan pembayaran masa terhadap Pajak Penghasilan perorangan
- Melakukan verifikasi terhadap Wajib Pajak yang tidak terdaftar dan tidak memasukkan Surat Pemberitahuan.
- Melakukan fiskal luar negeri

4. Seksi Pajak Penghasilan Badan

a. Sub Seksi Pajak Penghasilan (PPh) Badan I

- Melakukan urusan pemantauan dan perekaman Surat Pemberitahuan pajak penghasilan badan

- Melakukan penatausahaan dan pengawasan pembayaran masa
 - Melakukan penelaahan dan penyusunan laporan efektifitas pembayaran masa
- b. Sub Seksi Pajak Penghasilan (PPh) Badan II
- Melakukan urusan verifikasi atas Surat Pemberitahuan masa dan Tahunan terhadap pajak penghasilan badan
 - Menyusun laporan hasil pelaksanaan tugas Verifikasi sebagai pertanggungjawaban pelaksanaan tugas.
 - Melakukan kegiatan tata usaha penyusun laporan bulanan verifikasi untuk mengetahui surat perintah yang diterbitkan dan telah dilaksanakan serta produk hukum yang telah dihasilkan.

5. Seksi Pemotongan dan Pemungutan Pajak Penghasilan

- a. Sub Seksi Pemotongan dan Pemungutan Pajak Penghasilan I
- Melakukan penatausahaan dan perekaman Surat Pemberitahuan pemotongan dan pemungutan pajak penghasilan
 - Pengawasan Pembayaran Masa Pemotongan dan Pemungutan Pajak Penghasilan, tugasnya
 1. Mengawasi pembayaran SPT (Surat Pemberitahuan)
 2. Meneliti pemotongan yang dikenakan terhadap Wajib Pajak tersebut.

b. Sub Seksi Pemotongan dan Pemungutan Pajak Penghasilan II

- Mengadakan verifikasi terhadap Wajib Pajak Penghasilan (PPH) Badan dan Wajib Pajak Penghasilan (PPH) Orang Pribadi atas Surat Pemberitahuan (SPT) Lebih Bayar atau kriteria lainnya.

6. Seksi Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Tidak Langsung Lainnya

a. Sub Seksi Pajak Pertambahan Nilai industri dan Pajak Tidak Langsung Lainnya

- Melakukan penerimaan, penatausahaan dan pengecekan Surat Pemberitahuan masa
- Memantau dan menatausahakan pembayaran masa
- Menelaah dan menyusun Laporan Perkembangan Pengusaha Kena Pajak dan Kepatuhan SPT(Surat Pemberitahuan) Masa
- Melakukan konfirmasi Faktur pajak pada sektor Industri
- Melakukan verifikasi

b. Sub Seksi Pajak Pertambahan Nilai perdagangan dan Pajak Tidak Langsung Lainnya

- Melakukan urusan penerimaan, penatausahaan dan pengecekan surat pemberitahuan masa
- Memantau dan manatausahakan pembayaran masa

- Menelaah dan menyusun Laporan perkembangan Pengusaha Kena Pajak dan kepatuhan SPT (Surat Pemberitahuan) Masa serta melakukan konfirmasi Faktur pada sektor perdagangan
 - Melakukan verifikasi
- c. Sub Seksi Pajak Pertambahan Nilai jasa dan Pajak Tidak Langsung Lainnya
- Melakukan urusan penerimaan, penatausahaan dan pengecekan Surat Pemberitahuan Masa
 - Memantau dan menatausahakan pembayaran masa
 - Menelaah dan menyusun Laporan Perkembangan Pengusaha Kena Pajak dan Kepatuhan Surat Pemberitahuan Masa
 - Melakukan konfirmasi Faktur Pajak pada sektor jasa dan Pajak Tidak Langsung Lainnya
 - Melakukan verifikasi

7. Seksi Penagihan

- a. Sub Seksi Penagihan Aktif
- Menerima dokumen dari TUP (Tata Usaha Perpajakan) yang berupa daftar keterangan pajak, daftar keputusan pengurangan pajak.
 - Mempersiapkan teguran
 - Melakukan penagihan paksa
- b. Sub Seksi Tata Usaha Piutang Pajak, tugasnya :
- Melakukan urusan – urusan tata usaha piutang

- Mencatat Surat setoran Pajak (SSP) atau bukti Pembukaan (Pbk) dalam buku pengawasan penagihan.
- Menerima dokumen dan mengarsipkan daftar pengantar ketetapan pajak, daftar keputusan pengurangan dan lampiran
- Menjawab atau memberikan konfirmasi tentang tunggakan pajak.

8. Seksi Penerimaan dan Keberatan

a. Sub Seksi Keberatan Pajak Penghasilan (PPh)

- Melakukan urusan penyelesaian keberatan dan perselisihan Pajak Penghasilan
- Memberikan jawaban secara tertulis tentang dasar pengenaan pemotongan pajak atau pemungutan pajak atas permintaan Wajib Pajak.
- Memberikan surat himbauan kepada Wajib Pajak untuk melengkapi surat keberatan yang tidak memenuhi ketentuan formal.
- Membuat laporan bulanan/triwulan subseksi keberatan

b. Sub Seksi Keberatan Pajak Pertambahan Nilai (PPN)

- Melakukan urusan penyelesaian keberatan dan perselisihan Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Penjualan Barang Mewah dan Pajak Tidak Langsung Lainnya.



- Memberikan jawaban secara tertulis tentang dasar pengenaan pemotongan pajak atau pemungutan pajak atas permintaan Wajib Pajak.
 - Memberikan surat himbauan kepada Wajib Pajak untuk melengkapi surat keberatan yang tidak memenuhi ketentuan formal.
 - Membuat laporan bulanan/triwulan subseksi keberatan
- c. Sub Seksi Tata Usaha Penerimaan Pajak dan Restitusi
- Melakukan urusan tata usaha, penyusunan laporan penerimaan pajak
 - Menerima dan menyortir bukti Surat Setoran Pajak
 - Membuat perhitungan Asli dan membuat register pemindah bukuan
 - Melakukan pembukuan restitusi dan membuat register pemindahbukuan
 - Menatausahakan bermacam-macam penerimaan pajak
 - Mempersiapkan Surat Keputusan Pengembalian Pajak dan Surat Perintah Membayar Kelebihan Pajak

4. Visi dan Misi KPP-Pratama Palembang Ilir Barat

❖ Visi

Menjadi institusi pemerintah yang menyelenggarakan system administrasi perpajakan modern yang efektif, efisien, dan dipercaya masyarakat dengan integritas dan profesionalisme yang tinggi.

❖ **Misi**

Menghimpun penerimaan pajak Negara berdasarkan Undang-undang perpajakan yang mampu mewujudkan kemandirian pembiayaan anggaran pendapatan belanja melalui sistem administrasi perpajakan yang efektif dan efisien.

5. Wilayah kerja Kanwil DJP Sumatera Selatan dan Kepulauan Bangka Belitung

Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Sumatera Selatan dan Kepulauan Bangka Belitung mempunyai 1(satu) Kantor Pelayanan Pajak Madya (KPP Madya), 12 (dua belas) Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP Pratama), dan 13 (tiga belas) Kantor Penyuluhan, Pelayanan dan Konsultasi Perpajakan (KP2KP), yaitu:

A. Kantor Pelayanan Pajak Madya

1. Kantor Pelayanan Pajak Madya

B. Kantor Pelayanan Pajak Pratama

1. Kantor Pelayanan Pajak Pratama Palembang Ilir Timur
2. Kantor Pelayanan Pajak Pratama Palembang Ilir Barat
3. Kantor Pelayanan Pajak Pratama Palembang Seberang Ulu
4. Kantor Pelayanan Pajak Pratama Palembang Baturaja
5. Kantor Pelayanan Pajak Pratama Palembang Lubuk Linggau
6. Kantor Pelayanan Pajak Pratama Palembang Prabumulih
7. Kantor Pelayanan Pajak Pratama Palembang Kayu Agung

8. Kantor Pelayanan Pajak Pratama Palembang Sekayu
9. Kantor Pelayanan Pajak Pratama Palembang Lahat
10. Kantor Pelayanan Pajak Pratama Palembang Pangkal Pinang
11. Kantor Pelayanan Pajak Pratama Palembang Bangka
12. Kantor Pelayanan Pajak Pratama Palembang Tanjung Pandan

C. Kantor Penyuluhan, Pelayanan dan Konsultasi Perpajakan

1. Kantor Penyuluhan, Pelayanan dan Konsultasi Perpajakan Inderalaya
2. Kantor Penyuluhan, Pelayanan dan Konsultasi Perpajakan Muara Enim
3. Kantor Penyuluhan, Pelayanan dan Konsultasi Perpajakan Muara Dua
4. Kantor Penyuluhan, Pelayanan dan Konsultasi Perpajakan Martapura
5. Kantor Penyuluhan, Pelayanan dan Konsultasi Perpajakan Pangkalan Balai
6. Kantor Penyuluhan, Pelayanan dan Konsultasi Perpajakan Pagar Alam
7. Kantor Penyuluhan, Pelayanan dan Konsultasi Perpajakan Tebing Tinggi
8. Kantor Penyuluhan, Pelayanan dan Konsultasi Perpajakan Tugu Mulyo
9. Kantor Penyuluhan, Pelayanan dan Konsultasi Perpajakan Toboali

10. Kantor Penyuluhan, Pelayanan dan Konsultasi Perpajakan Koba
11. Kantor Penyuluhan, Pelayanan dan Konsultasi Perpajakan Mentok
12. Kantor Penyuluhan, Pelayanan dan Konsultasi Perpajakan Sungai Liat
13. Kantor Penyuluhan, Pelayanan dan Konsultasi Perpajakan Mangga.

B. Pembahasan Hasil Penelitian

Salah satu unsur dasar di dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan yang selalu dikeluhkan oleh masyarakat sebagai wajib pajak dan muaranya berupa pengajuan keberatan dari wajib pajak adalah besarnya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Sebagaimana diketahui NJOP adalah dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan. Semakin besar NJOP maka semakin besar pula ketetapan PBB yang harus dibayar oleh wajib pajak. Besar kecilnya NJOP diperoleh dari hasil penilaian di lapangan yang dilakukan oleh petugas pendata dan penilai.

Analisis Perhitungan NJOP bumi dan bangunan

Sebelum melakukan perhitungan NJOP bumi dan bangunan ada tahapan yang harus dilalui terlebih dahulu yaitu:

1. Pendataan

Pendataan merupakan tahap yang paling penting dalam proses penetapan NJOP. Sebab, kesalahan dalam proses ini akan menyebabkan kesalahan pada semua tahap-tahap selanjutnya. Pada tahap ini seluruh objek pajak yang ada di daftar dan di data dimana hasil akhirnya

digunakan untuk memperkirakan berapa besarnya pajak yang terhutang dalam SPPT. Kegiatan pendataan ini dilakukan sekurang-kurangnya untuk satu wilayah desa atau kelurahan yang dilaksanakan oleh kantor pelayanan pajak bumi dan bangunan. Untuk melaksanakan pendataan ini ada 4 (empat) alternatif yang digunakan yaitu:

- a) Penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP
- b) Identifikasi objek pajak
- c) Verifikasi objek pajak
- d) Pengukuran bidang objek pajak

Bagi subjek pajak yang memiliki (menguasai) bangunan, maka di samping mengisi formulir SPOP juga harus mengisi LSPOP. Pengisian formulir SPOP dan LSPOP ini harus diisi jelas, benar dan lengkap. Selain itu, pengisian kedua formulir ini tidak boleh dilakukan oleh petugas pajak (fiskus) namun harus diisi sendiri oleh subjek pajak atau kuasanya. Apabila subjek pajak atau kuasanya mengalami kesulitan dalam pengisian formulir tersebut maka mereka dapat meminta petunjuk kepada petugas pajak. Setelah formulir SPOP dan LSPOP ini diisi, maka langkah selanjutnya ialah mengirim kembali SPOP dan LSPOP kepada pihak Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan.

Pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Ilir Barat Palembang, kegiatan pendataan ini dilakukan dengan cara penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP. Pada kenyataannya, sebagian besar formulir SPOP dan formulir LSPOP ini tidak diisi oleh wajib pajak melainkan diisi oleh

ketua-ketua daerah setempat. Pengalihan pengisian ini disebabkan karena ketidakpahaman wajib pajak mengenai objek pajak mereka sendiri dan mereka tidak begitu mengerti akan apa itu pajak terutama dalam mengisi formulir-formulir tersebut. Kesalahan yang sering terjadi dalam mengisi formulir SPOP itu adalah penetapan luas objek pajak bangunan dan keterangan-keterangan lain yang berhubungan dengan data objek pajak. Hal inilah yang menyebabkan terjadinya perbedaan perhitungan yang dilakukan antara pihak Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Ilir Barat dengan wajib pajak.

2. Penilaian

Penilaian merupakan suatu proses untuk memberikan perkiraan dan pendapat atas suatu properti (bumi dan/atau bangunan) berdasarkan fakta-fakta yang dapat diterima yang diperoleh dari pendataan lapangan.

a) Pendekatan Penilaian

Menurut Agus Muliantara (2001:3), pendekatan penilaian adalah metode atau cara penilaian yang digunakan untuk menetapkan NJOP objek pajak bumi dan bangunan. Dalam penentuan nilai jual objek pajak, dikenal beberapa penilaian, yaitu:

1) Pendekatan data pasar

Pendekatan ini Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dihitung dengan cara membandingkan objek pajak yang sejenis dengan objek lain yang telah diketahui harga pasarnya. Pendekatan ini pada umumnya

digunakan untuk menentukan NJOP tanah, namun dapat juga dipakai untuk menentukan NJOP bangunan. Pendekatan ini dapat disebut dengan metode perbandingan harga.

Pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Palembang Ilir Barat, pendekatan data pasar ini dilakukan dengan mengumpulkan data harga jual objek di suatu wilayah dibandingkan dan dianalisis yang pada akhirnya dibuatlah Nilai Indikasi Rata-rata (NIR). Pengumpulan data harga jual objek ini dilakukan dengan melibatkan beberapa sumber antara lain: PPAT/notaris, Lurah/kepala desa, agen properti dan media cetak. Kemudian data transaksi tersebut di analisis untuk memperoleh transaksi wajar yang sesuai dengan harga pasarnya. Dalam prakteknya, kemungkinan terjadi bahwa jalan tersebut terlalu panjang dan ada kemungkinan tidak semua jalan tersebut mempunyai NIR yang sama. Oleh sebab itu para petugas pendata dan penilai membagi suatu jalan atau suatu desa/kelurahan ke dalam beberapa Zona Nilai Tanah (ZNT). Pembagian ZNT ini setelah melalui penelitian lapangan sambil mencari data transaksi harga jual tanah yang terjadi masyarakat. Data-data tersebut harus memenuhi kriteria sebagai berikut: data relatif baru, data transaksi atau penawaran yang wajar, lokasi yang relatif berdekatan, jenis penggunaan tanah dan bangunan yang relatif sama, memperoleh fasilitas sosial dan fasilitas umum yang relatif sama.



Harga transaksi tersebut dapat diperoleh dari data transaksi jual beli antar pembeli dengan penjual, majalah, brosur dan lain sebagainya. Setelah data itu didapat, barulah para petugas menetapkan harga rata-rata yang disebut dengan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR). Daerah-daerah dengan data transaksi harga jual tanah yang kemudian dianalisis menghasilkan NIR yang sama menjadi satu Zona Nilai Tanah. Setiap Zona diberi suatu kode ZNT yang kemudian akan direkam di komputer untuk menentukan NJOP bumi (tanah) dalam penetapan pajak bumi dan bangunan. NIR dapat diketahui langsung berdasarkan kode ZNT. Untuk menentukan NJOP tanah, NIR dicari dalam tabel ZNT berdasarkan kode ZNT kemudian dikalikan dengan luas tanah.

2) Pendekatan Biaya

Pendekatan ini terutama digunakan untuk menentukan NJOP bangunan dengan menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk membuat bangunan baru yang sejenis dikurangi penyusutannya. Dalam penerapan pendekatan biaya ini, seorang penilai harus menguasai pengetahuan tentang teknik dan arsitektur bangunan karena yang diperhitungkan mencakup seluruh biaya membangun mulai dari penggalian fondasi sampai biaya arsitek. Pada saat ini, pendekatan biaya dipakai untuk menentukan NJOP bangunan dalam program komputer.

Pada saat ini petugas penilai di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Ilir Barat Palembang tidak lagi memerlukan pengetahuan tentang teknik dan arsitektur bangunan, karena seluruh perhitungan nilai bangunan telah didesain dan diprogram ke dalam perangkat komputer. Para petugas hanya tinggal memasukkan komponen utama, komponen material, dan komponen fasilitas bangunan, kemudian merekamnya dalam program komputer maka, secara otomatis nilai bangunan akan muncul di dalam program komputer.

Dalam penilaian bangunan, Kantor Pelayanan Pajak Pratama Ilir Barat menghitung NJOP bangunan berdasarkan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB). Perhitungan ini digunakan dengan menggunakan *Computer Assisted Valuation (CAV)*. CAV adalah suatu cara penilaian untuk menentukan besarnya NJOP dengan menggunakan bantuan komputer yang sudah ada dan terprogram berdasarkan kriteria yang sudah ditentukan. Mereka hanya menginputkan data-data yang ada pada lampiran SPOP dan memasukkannya ke dalam program komputer tanpa memeriksa dahulu tentang kebenaran data yang telah diisikan.

3) Pendekatan Pendapatan

Pendekatan Pendapatan merupakan pendekatan dimana untuk menentukan nilai suatu properti berdasarkan kepada kemampuan suatu properti untuk mendatangkan penghasilan.



- NJOP dihitung dengan cara mengkapitulasikan pendapatan satu tahun dari objek pajak yang bersangkutan
- Pada umumnya pendekatan ini diterapkan untuk objek pajak yang dibangun untuk menghasilkan pendapatan seperti hotel, gedung, perkantoran yang disewakan dan sebagainya.

Pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Ilir Barat Palembang pendekatan pendapatan ini tidak digunakan. Hal ini dikarenakan mereka hanya melakukan pada sektor perumahan saja dan pajaknya tidak lebih dari Rp 1.000.000.000.

b) Cara Penilaian

1) Penilaian massal

Nilai jual objek pajak bumi dihitung berdasarkan nilai indikasi rata-rata (NIR) terdapat pada setiap Zona Nilai Tanah (ZNT). Sedangkan, NJOP bangunan dihitung berdasarkan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB). Perhitungan penilaian massal dilakukan dengan menggunakan program komputer (*Computer Assisted Valuation*).

Pada saat ini, cara penilaian yang dilakukan Kantor Pelayanan Pajak Pratama Bumi dan Bangunan Ilir Barat Palembang adalah dengan penilaian secara massal. Dalam sistem penilaian secara massal ini, NJOP bumi dihitung berdasarkan NIR yang ada pada

setiap ZNT. Proses perhitungan nilai tanah dilakukan dengan program komputer setelah tersedianya data ZNT.

Dari keterangan yang ada dapat disimpulkan bahwa Kantor Pelayanan Pajak Pratama Ilir Barat Palembang telah melakukan tugasnya sesuai dengan peraturan yang ada.

Pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Ilir Barat Palembang, penilaian individual tidak dilaksanakan. Hal ini disebabkan karena nilai jual objek pajaknya tidak lebih atau sama dengan Rp 1.000.000.000 (satu milyar rupiah).

2) Penilaian Individual

Penilaian individual diterapkan untuk objek pajak dengan kriteria:

- Luas objek pajak : luas tanah > 10.000 M², luas lantai 4 lantai dan luas bangunan > 1.000 M².
- Objek pajak yang nilainya sama dengan atau lebih besar dari Rp 1.000.000.000 (satu milyar rupiah)

BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

A. Simpulan

Berdasarkan hasil pembahasan terhadap permasalahan yang disajikan dalam bab IV tentang Perhitungan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Palembang Ilir Barat, maka dapat ditarik kesimpulannya yaitu dalam perhitungan nilai jual objek pajak bumi dan bangunan ada 2 tahapan yang harus dilakukan terlebih dahulu yaitu:

1. Pendataan

Tahap ini merupakan tahap paling awal yang digunakan untuk memperoleh data objek pajak. Dimana subjek pajak yang memiliki tanah akan mengisi formulir SPOP dan bagi yang memiliki bangunan akan mengisi formulir LSPOP. Akan tetapi, pengisian kedua formulir ini tidak diisikan oleh wajib pajak melainkan oleh ketua-ketua daerah setempat.

2. Penilaian

Kantor Pelayanan Pajak Pratama Palembang Ilir Barat melakukan penilaian terhadap objek pajak hanya berdasarkan data isian yang telah dibagikan (lembaran SPOP dan LSPOP) dengan menggunakan komputer. Hal ini memungkinkan adanya kesalahan data yang dikarenakan oleh manusianya maupun mesin komputer.



B. Saran

Berdasarkan hasil simpulan yang penulis uraikan di atas, maka saran yang dapat penulis berikan kepada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Palembang Ilir Barat adalah sebagai berikut:

1. Sebaiknya Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan mengadakan penyuluhan secara berkala kepada wajib pajak melalui elemen atau kelompok masyarakat, sehingga dapat meningkatkan pemahaman wajib pajak terhadap proses penentuan NJOP.
2. Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan sebaiknya melakukan pengecekan tentang kebenaran pengisian SPOP tersebut dengan keadaan yang sebenarnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Agus Muliantara. 2001. **Sistem Informasi Geografis dalam Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan.** (online). <http://ejournal.unud.ac.id>. Diakses tanggal 3 Februari 2010.
- Darwin. 2009. **Pajak Bumi dan Bangunan dalam Tataran Praktis.** Mitra Wacana Media:Jakarta.
- Liska Devi. 2002. **Analisis Penyebab Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) yang Kembali tetapi Tidak Benar dan Tidak Kembali terhadap Penentuan NJOP (studi kasus) di KP-PBB Kota Palembang.** Universitas Muhammadiyah Palembang (tidak di publikasikan)
- Mardiasmo. 2009. **Perpajakan.** Edisi Revisi 2009. Andi:Yogyakarta.
- Mudrajat Kuncoro. 2003. **Metode Riset untuk Bisnis dan Ekonomi.** Universitas Gajah Mada:Yogyakarta.
- Nan Lin Alih Bahasa W.Gulo. 2000. **Metode Riset untuk Bisnis dan Ekonomi,** PT.Grasindo:Jakarta.
- Ngadiman. 2009. **Perpajakan.** Lembaga Pengembang Pendidikan (LPP) UNS:Surakarta.
- Nur Indriantoro dan Bambang Supomo. 1998. **Metodologi Penelitian Bisnis untuk Akuntansi dan Manajemen.** Edisi Pertama. Yogyakarta:BPFE UGM.
- Soeratno dan Lyncolyn Arsyad. 2002. **Metodologi Penelitian untuk Ekonomi dan Bisnis,** UPP-AMD YKPN:Yogyakarta.
- Sugiyono. 2006. **Metode Penelitian Bisnis, cetakan keenam,** CV.Alfabeta:Bandung.
- Primandita Fitriani dkk. 2007. **Kompilasi Undang-undang Perpajakan Terlengkap.** Salemba Empat.
- Yustinus Prastowo. 2009. **Panduan Lengkap Pajak.** Raih Asa Sukses.

Lampiran 1:

Klasifikasi Bumi (Tanah) Kelompok A

Kelas	Penggolongan Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah) Rp/m²		Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah) Rp/m²
1	>3.000.000	s/d 3.200.000	3.100.000
2	>2.850.000	s/d 3.000.000	2.925.000
3	>2.708.000	s/d 2.850.000	2.779.000
4	>2.573.000	s/d 2.708.000	2.640.000
5	>2.444.000	s/d 2.573.000	2.508.000
6	>2.261.000	s/d 2.444.000	2.352.000
7	>2.091.000	s/d 2.261.000	2.176.000
8	>1.934.000	s/d 2.091.000	2.013.000
9	>1.789.000	s/d 1.934.000	1.862.000
10	>1.655.000	s/d 1.789.000	1.722.000
11	>1.490.000	s/d 1.655.000	1.573.000
12	>1.341.000	s/d 1.490.000	1.416.000
13	>1.207.000	s/d 1.341.000	1.274.000
14	>1.086.000	s/d 1.207.000	1.147.000
15	> 977.000	s/d 1.086.000	1.032.000
16	> 855.000	s/d 977.000	916.000
17	> 748.000	s/d 855.000	802.000
18	> 655.000	s/d 748.000	702.000
19	> 573.000	s/d 655.000	614.000
20	> 501.000	s/d 573.000	537.000
21	> 426.000	s/d 501.000	464.000
22	> 362.000	s/d 426.000	394.000
23	> 308.000	s/d 362.000	335.000
24	> 262.000	s/d 308.000	285.000
25	> 223.000	s/d 262.000	243.000
26	> 178.000	s/d 223.000	200.000
27	> 142.000	s/d 178.000	160.000
28	> 114.000	s/d 142.000	128.000
29	> 91.000	s/d 114.000	103.000
30	> 73.000	s/d 91.000	82.000
31	> 55.000	s/d 73.000	64.000
32	> 41.000	s/d 55.000	48.000
33	> 31.000	s/d 41.000	36.000
34	> 23.000	s/d 31.000	27.000
35	> 17.000	s/d 23.000	20.000
36	> 12.000	s/d 17.000	14.000
37	> 8.400	s/d 12.000	10.000
38	> 5.900	s/d 8.400	7.150
39	> 4.100	s/d 5.900	5.000
40	> 2.900	s/d 4.100	3.500
41	> 2.000	s/d 2.900	2.450
42	> 1.400	s/d 2.000	1.700
43	> 1.050	s/d 1.400	1.200
44	> 760	s/d 1.050	910
45	> 550	s/d 760	660
46	> 410	s/d 550	480
47	> 310	s/d 410	350
48	> 240	s/d 310	270
49	> 170	s/d 240	200
50		s/d 170	140



Lampiran 2:**Klasifikasi Bumi (Tanah) Kelompok B**

Kelas	Penggolongan Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah) Rp/m²		Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah) Rp/m²
1	>67.390.000	s/d 69.700.000	68.545.000
2	>65.120.000	s/d 67.390.000	66.255.000
3	>62.890.000	s/d 65.120.000	64.005.000
4	>60.700.000	s/d 62.890.000	61.795.000
5	>58.550.000	s/d 60.700.000	59.625.000
6	>56.440.000	s/d 58.550.000	57.495.000
7	>54.370.000	s/d 56.440.000	55.405.000
8	>52.340.000	s/d 54.370.000	53.355.000
9	>50.350.000	s/d 52.340.000	51.345.000
10	>48.400.000	s/d 50.350.000	49.375.000
11	>46.490.000	s/d 48.400.000	47.445.000
12	>44.620.000	s/d 46.490.000	45.555.000
13	>42.790.000	s/d 44.620.000	43.705.000
14	>41.000.000	s/d 42.790.000	41.895.000
15	>39.250.000	s/d 41.000.000	40.125.000
16	>37.540.000	s/d 39.250.000	38.395.000
17	>35.870.000	s/d 37.540.000	36.705.000
18	>34.240.000	s/d 35.870.000	35.055.000
19	>32.650.000	s/d 34.240.000	33.445.000
20	>31.100.000	s/d 32.650.000	31.875.000
21	>29.590.000	s/d 31.100.000	30.345.000
22	>28.120.000	s/d 29.590.000	28.855.000
23	>26.690.000	s/d 28.120.000	27.405.000
24	>25.300.000	s/d 26.690.000	25.995.000
25	>23.950.000	s/d 25.300.000	24.625.000
26	>22.640.000	s/d 23.950.000	23.295.000
27	>21.370.000	s/d 22.640.000	22.005.000
28	>20.140.000	s/d 21.370.000	20.755.000
29	>18.950.000	s/d 20.140.000	19.545.000
30	>17.800.000	s/d 18.950.000	18.375.000
31	>16.690.000	s/d 17.800.000	17.245.000
32	>15.620.000	s/d 16.690.000	16.155.000
33	>14.590.000	s/d 15.620.000	15.105.000
34	>13.600.000	s/d 14.590.000	14.095.000
35	>12.650.000	s/d 13.600.000	13.125.000
36	>11.740.000	s/d 12.650.000	12.195.000
37	>10.870.000	s/d 11.740.000	11.305.000
38	>10.040.000	s/d 10.870.000	10.455.000
39	> 9.250.000	s/d 10.040.000	9.645.000
40	> 8.500.000	s/d 9.250.000	8.875.000
41	> 7.790.000	s/d 8.500.000	8.145.000
42	> 7.120.000	s/d 7.790.000	7.455.000
43	> 6.490.000	s/d 7.120.000	6.805.000
44	> 5.900.000	s/d 6.490.000	6.195.000
45	> 5.350.000	s/d 5.900.000	5.625.000
46	> 4.840.000	s/d 5.350.000	5.095.000
47	> 4.370.000	s/d 4.840.000	4.605.000
48	> 3.940.000	s/d 4.370.000	4.155.000
49	> 3.550.000	s/d 3.940.000	3.745.000
50	> 3.200.000	s/d 3.550.000	3.375.000

Lampiran 3:**Klasifikasi Bangunan Kelompok A**

Kelas	Penggolongan Nilai Jual Permukaan Bangunan Rp/m²			Nilai Jual Permukaan Bangunan Rp/m²
1	>1.034.000	s/d	1.366.000	1.200.000
2	> 902.000	s/d	1.034.000	968.000
3	> 744.000	s/d	902.000	823.000
4	> 656.000	s/d	744.000	700.000
5	> 543.000	s/d	656.000	595.000
6	> 476.000	s/d	543.000	505.000
7	> 382.000	s/d	476.000	429.000
8	> 348.000	s/d	382.000	365.000
9	> 272.000	s/d	348.000	310.000
10	> 256.000	s/d	272.000	264.000
11	> 194.000	s/d	256.000	225.000
12	> 188.000	s/d	194.000	191.000
13	> 136.000	s/d	188.000	162.000
14	> 128.000	s/d	136.000	132.000
15	> 104.000	s/d	128.000	116.000
16	> 92.000	s/d	104.000	98.000
17	> 74.000	s/d	92.000	83.000
18	> 68.000	s/d	74.000	71.000
19	> 52.000	s/d	68.000	60.000
20		s/d	52.000	50.000

Lampiran 4:**Klasifikasi Bangunan Kelompok B**

Kelas	Penggolongan Nilai Jual Permukaan Bangunan Rp/m²			Nilai Jual Permukaan Bangunan Rp/m²
1	>14.700.000	s/d	15.800.000	15.250.000
2	>13.600.000	s/d	14.700.000	14.150.000
3	>12.550.000	s/d	13.600.000	13.075.000
4	>11.550.000	s/d	12.550.000	12.050.000
5	>10.600.000	s/d	11.550.000	11.075.000
6	> 9.700.000	s/d	10.600.000	10.150.000
7	> 8.850.000	s/d	9.700.000	9.275.000
8	> 8.050.000	s/d	8.850.000	8.450.000
9	> 7.300.000	s/d	8.050.000	7.675.000
10	> 6.600.000	s/d	7.300.000	6.950.000
11	> 5.850.000	s/d	6.600.000	6.225.000
12	> 5.150.000	s/d	5.850.000	5.500.000
13	> 4.500.000	s/d	5.150.000	4.825.000
14	> 3.900.000	s/d	4.500.000	4.200.000
15	> 3.350.000	s/d	3.900.000	3.625.000
16	> 2.850.000	s/d	3.350.000	3.100.000
17	> 2.400.000	s/d	2.850.000	2.625.000
18	> 2.000.000	s/d	2.400.000	2.200.000
19	> 1.666.000	s/d	2.000.000	1.833.000
20	> 1.366.000	s/d	1.666.000	1.516.000



DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL PAJAK
KANTOR WILAYAH DJP SUMATERA SELATAN DAN KEPULAUAN BANGKA BELITUNG
KANTOR PELAYANAN PAJAK PRATAMA PALEMBANG ILIR BARAT

Jalan Tasik, Kambang Iwak, Palembang 30135
Home Page DJP : <http://www.pajak.go.id>

Telepon : 0711 – 357077, 355193
Faksimili : 0711 – 354953

Nomor : S- /WPJ.03/KP.0101/2010
Sifat : Biasa
Perihal : Ketentuan Riset/Penelitian

Februari 2010

Yth. Meri Aryanti / NIM 222006123
Mahasiswa Universitas Muhammadiyah Palembang
Jl. Jenderal A. Yani, 13 Ulu, Palembang

Memperhatikan Surat Kepala Bidang P2 Humas Kantor Wilayah DJP Sumatera Selatan dan Kepulauan Bangka Belitung Nomor: S-22/WPJ.03/BD.0503/2010 tanggal 2 Februari 2010 perihal izin penelitian / riset, dengan ini diberitahukan kepada Saudara hal-hal sebagai berikut :

1. Setelah melalui penelitian, bimbingan, dan pengarahan kepada mahasiswa untuk penyelesaian tugas akhir pendidikan, maka kegiatan riset akan berkoordinasi dengan seksi terkait di lingkungan KPP Pratama Palembang Ilir Barat.
2. Sehubungan dengan permintaan data/keterangan agar memperhatikan Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor : SE-12/PJ.33/1998 tanggal 19 Juni 1998 tentang Rahasia Jabatan Sehubungan dengan Pelaksanaan Reformasi di Segala Bidang.
3. Kegiatan riset ini berlangsung dari tanggal 2 Februari 2010 sampai dengan 3 Mei 2010 yang dapat diperpanjang apabila diperlukan.
4. Selama melaksanakan kegiatan riset/penelitian diwajibkan mematuhi segala ketentuan yang berlaku di lingkungan KPP Pratama Palembang Ilir Barat.
5. Setelah kegiatan riset selesai, agar saudara kembali menghadap pembimbing riset serta melengkapi administrasi yang diperlukan.

Demikian untuk dapat dimaklumi dan dilaksanakan sebagaimana mestinya

Pembimbing Riset,



Nandang Kurniawan
NIP 060092905

Tindakan Kepada Yth :

1. Kepala KPP Pratama Palembang Ilir Barat (sebagai laporan)
2. Kepala Subbagian Umum (untuk diketahui)
3. Para Kepala Seksi dan Supervisor
(untuk diketahui sebagaimana mestinya sebagai tempat riset dan sumber data)



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG

FAKULTAS EKONOMI

JURUSAN
 JURUSAN MANAJEMEN (S1)
 JURUSAN AKUNTANSI (S1)
 MANAJEMEN PEMASARAN (D III)

IZIN PENYELENGGARAAN
 No. 3450/D/T/2005
 No. 3449/D/T/2005
 No. 1611/D/T/2005

AKREDITASI
 No. 018/BAN-PT/Ak-X/S1/VIII/2008 (B)
 No. 020/BAN-PT/Ak-IX/S1/X/2005 (B)
 No. 003/BAN-PT/Ak-IV/Dpl-III/V/2004 (B)

Alamat : Jalan Jenderal Ahmad Yani 13 Ulu (0711) 511433 Faximile (0711) 518018 Palembang 30263

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PERBAIKAN SKRIPSI

Hari/Tanggal : Kamis, 26 Agustus 2010

Waktu : 09.00 s.d 12.00 WIB

Nama : **MERI ARYANTI**

NIM : 22 2006 123

Jurusan : Akuntansi

Mata Kuliah Pokok : Perpajakan

Judul Skripsi : **ANALISIS PERHITUNGAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PADA KANTOR PELAYANAN PAJAK PRATAMA ILIR BARAT PALEMBANG**

TELAH DIPERBAIKI DAN DISETUJUI OLEH TIM PENGUJI DAN PEMBIMBING SKRIPSI DAN DIPERKENANKAN UNTUK MENGIKUTI WISUDA

N o	NAMA DOSEN	JABATAN	TANGGAL PERSETUJUAN	TANDA TANGAN
1.	Mizan, SE., M.Si, Ak	Pembimbing	1 September 2010	
2.	Hj. Yuhanis Ladewi, SE., M.Si, Ak	Ketua Penguji	20 - 08 - 10	
3.	Mizan, SE., M.Si, Ak	Anggota Penguji I	1 September 2010	
4.	M. Orba Kurniawan, SE., SH	Anggota Penguji II	30 Agustus 2010	

Palembang, September 2010

An. Dekan

Ketua Jurusan Akuntansi



Drs. Sunardi, S.E., M.Si



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU AKTIVITAS BIMBINGAN SKRIPSI

NAMA MAHASISWA : MREPI ARYANEE	PEMBIMBING
NIRM/NIM : 22.2006.123	KETUA : MIZAN SE, Ak, MSi
JURUSAN : AKUNTANSI	ANGGOTA :
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK DENGAN BENTUK PERUSAHAAN PERUSAHAAN TERBUKA DAN PERUSAHAAN TERBATAS.	

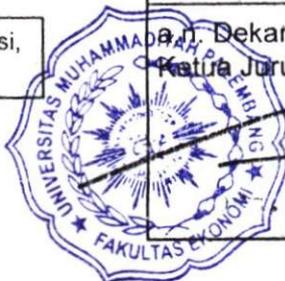
NO.	TGL/BL/TH KONSULTASI	MATERI YANG DIBAHAS	PARAF PEMBIMBING		KETERANGAN
			KETUA	ANGGOTA	
1	7-5-2010	bab I, II, III	<i>MR</i>		Perbaiki esensi dg eg B-Saranhan
2					
3	15-5-2010	bab I, II, III	<i>MR</i>		Ace lampiran
4					Bab IV
5	4/7-2010	Bab IV	<i>MR</i>		Perbaiki Pembahasan
6					
7	18/7-2010	Bab IV	<i>MR</i>		Cari data pendukung SPOP & di perbaiki
8					1/paragraf paprik
9					
10					
11	23/7-2010	Bab IV	<i>MR</i>		Perbaiki lagi bab
12					Perbaiki Pembahasan dg Buku
13	5/8-2010	Bab IV	<i>MR</i>		Ace lampir bab IV
14					
15	14/8-2010	Bab V	<i>MR</i>		Ace 1/8 di perbaiki lagi Malamah dengan
16					

CATATAN

Mahasiswa diberikan waktu menyelesaikan Skripsi, 6 bulan terhitung sejak tanggal ditetapkan

Di keluaran di : Palembang
Pada tanggal : / /

Dekan
Kata Jurusan,



SUKARDI SE, MSi

BIODATA

Nama : Meri Aryanti
Nim : 222006123
Fakultas/Jurusan : Ekonomi/ Akuntansi
Tempat Tanggal Lahir : Palembang/ 19 mei 1988
Alamat : Jl. Gotong-Royong Ir. Sejahterah No. 3875 RT.31
Kelurahan Demang Lebar Daun Palembang

Nama Orang Tua

- ❖ Ayah : Suweden
- ❖ Ibu : Erna

Pekerjaan Orang Tua

- ❖ Ayah : Wiraswasta
- ❖ Ibu : Ibu Rumah Tangga

Alamat Orang Tua : Jl. Gotong-Royong Ir. Sejahterah No. 3875 RT.31
Kelurahan Demang Lebar Daun Palembang

Penulis

Meri Aryanti