

**ASPEK-ASPEK KEADILAN DALAM  
PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
DI KOTA SEMARANG**



**Tesis**  
Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan  
Mencapai Derajat Sarjana S-2

**Magister Kenotariatan**

**DEWI WIKANINGSIH**  
**B4B.000.115**

**PROGRAM PASCA SARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2004**

**UNIT - PUSTAKA - UNDIP**

TESIS

ASPEK-ASPEK KEADILAN DALAM  
PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
DI KOTA SEMARANG

Disusun Oleh :

**DEWI WIKANINGSIH**  
B4B.000115

UPT-PUSTAK-UNDIP
No. Datt: 3145/T/mDatt/04
Tgl. : 22 Des 04

telah dipertahankan di depan Tim Penguji  
pada tanggal 11 Juni 2004  
dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

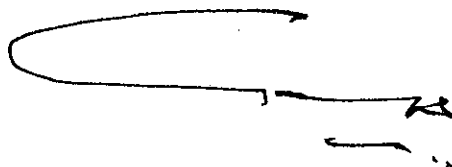
Menyetujui,  
Komisi Pembimbing

Pembimbing Utama



**Noor Rahardjo, S.H. M.Hum**  
NIP : 130.675.153

Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan



**Prof. I.G.N. Sugangga, S.H.**  
NIP : 130.359.063

## PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan, bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi dan lembaga pendidikan lainnya.

Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum/tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, Juli 2004



**Dewi Wikaningsih.**  
**B4B.000.115**

## KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah senantiasa penulis panjatkan kehadiran Allah SWT mengingat atas rahmatNya hingga penulis mampu menyelesaikan penyusunan tesis ini, sehubungan dengan berakhirnya penulis dalam menempuh pendidikan Strata 2 Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang dengan judul tesis **“ASPEK-ASPEK Keadilan dalam Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Semarang”**.

Kehadiran kritik maupun saran dari para pembaca yang budiman senantiasa penulis harapkan guna lebih menyempurnakan hasil penulisan ini. Hal ini mengingat keterbatasan pengetahuan dan pengalaman penulis, hingga hasil penulisannya masih jauh dari sempurna.

Dalam penyusunan tesis ini tidak terlepas dari bantuan maupun dorongan dari berbagai pihak, oleh karenanya seiring rasa rendah hati penulis haturkan terima kasih yang tak terhingga, terutama kepada yth:

1. Bapak Prof. Ir. Eko Budihardjo, Msc, selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Prof. IGN. Sugangga, SH. Selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan.
3. Bapak Noor Rahardjo, SH. MHum. Selaku Dosen Pembimbing Tesis.
4. Bapak R. Suharto, SH. MHum. Selaku Tim Penguji.
5. Bapak Budi Ispriyarso SH. MHum. Selaku Tim Penguji.

6. Bapak Ery Agus Priyono, SH. Msi. Selaku Dosen Penguji.
7. Bapak dan Ibu Dosen Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
8. Terima kasih pula kuucapkan untuk suamiku tercinta H. Iwanuddin Iskandar, SH. MHum. yang telah mendorongku untuk menyelesaikan tesis ini walaupun dengan marah-marah.
9. Terima kasih juga untuk putra kecilku Daffa Ardhyawiansyach walau mengganggu, kamu adalah semangat Ibu.
10. Terima kasih juga buat keluargaku dr. H. Hartono Hadisaputro, SpOG.
11. Terima kasih buat keluarga besarku H. Amat Iskandar.
12. Saudara dan Teman-temanku yang tersayang, terima kasih pula untuk dukungan kalian semua.

Semarang, Juli 2004

**Dewi Wikaningsih.**  
**B4B.000.115**

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1. Latar Belakang -----	1
1.2. Rumusan Permasalahan -----	5
1.3. Tujuan Penelitian -----	5
1.4. Kontribusi Penelitian -----	6
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan dan Dasar Hukumnya -----	7
A. Pajak Bumi dan Bangunan -----	9
a. objek pajak -----	9
b. subjek pajak -----	11
c. dasar hukum Pajak Bumi dan Bangunan -----	13
2.2. Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan -----	18
2.3. Pendaftaran Tanah dan Bangunan sebagai Objek Pajak -----	19
2.4. Prosedur Perhitungan Objek Pajak PBB dan Timbulnya Pengajuan Keberatan oleh Wajib Pajak PBB -----	23
2.5. Upaya Hukum yang dapat dilakukan oleh Wajib Pajak -----	43
<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN</b>	
3.1. Metode Penelitian -----	45

3.2. Metode Pendekatan -----	46
3.3. Spesifikasi Penelitian -----	47
3.4. Populasi dan Teknik Sampling -----	49
3.5. Teknik Pengumpulan Data -----	50
3.6. Metode Analisa Data -----	52

## **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

4.1. HASIL PENELITIAN	
4.1.1. Gambaran Kondisi Wilayah Penelitian -----	54
A. Letak Geografis -----	54
B. Kondisi Keuangan -----	55
4.1.2. Tuntutan Otonomi Daerah -----	56
4.2. Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Semarang -----	58
4.3. Ketaatan Wajib Pajak Terhadap Kewajiban Membayar Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Semarang -----	60
4.4. Langkah-Langkah yang ditempuh oleh Kantor Pelayanan Pajak dalam rangka meningkatkan Pendapatan Daerah melalui PBB -----	63
4.4.1. Kewenangan Pemerintah Daerah -----	70
4.4.2. Bentuk dan Susunan Pemerintah Daerah Kota Semarang -----	72
4.4.3. Keuangan Daerah -----	73

4.5. HASIL DAN PEMBAHASAN -----	77
Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Pemerintah Kota Semarang -----	77

## **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

5.1. Kesimpulan -----	86
5.2. Saran-Saran -----	87

## **DAFTAR PUSTAKA**

## ABSTRAK

Tujuan pembangunan nasional Indonesia adalah masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dalam mencapai pembangunan yang dicita-citakan diperlukan pembiayaan dan salah satu sumber pembiayaan adalah dari sektor pajak. Namun di dalam pemungutan pajak khususnya pajak bumi dan bangunan dirasakan ketidakadilan pemungutannya. Ketidakadilan tersebut adalah adanya ketidaksesuaian pungutan dengan data objek pajak yang ada di lapangan.

Berdasarkan dari hal tersebut di atas maka penulis mengangkat permasalahan, bagaimana pelaksanaan pemungutan pajak bumi dan bangunan yang dilakukan oleh pemerintah kota Semarang dan faktor-faktor apakah yang menjadi penghambat bagi pemerintah dan wajib pajak bumi dan bangunan dalam mewujudkan keadilan dalam sistem perpajakan.

Dalam penelitian ini metode yang digunakan adalah metode pendekatan secara yuridis sosiologis. Yuridis adalah mempelajari peraturan-peraturan yang berkaitan dengan hukum pajak dan dari segi sosiologis adalah dampak penerapan hukum pajak tersebut di dalam masyarakat. Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif analitis yaitu memaparkan, menggambarkan atau mengungkapkan sistem hukum setempat dalam mewujudkan keadilan dalam perpajakan. Penentuan sampel digunakan metode purposive sampling sedangkan metode analisa data yang digunakan adalah metode deskriptif analitis yaitu dengan cara melakukan penganalisaan data-data yang diperoleh di lapangan dengan landasan-landasan teori yang ada.

Sehubungan dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Otonomi Daerah yang menuntut agar daerah mampu untuk mengatur masalah keuangan sendiri, maka pemerintah Kota Semarang perlu melakukan beberapa persiapan agar sasaran mengenai masalah dalam pemungutan pajak dapat terlaksana dengan baik yang pada akhirnya akan memberikan rasa keadilan bagi wajib pajak. Adapun persiapan yang harus dilakukan adalah menyangkut sumber daya manusia.

Sumber Daya Manusia merupakan salah satu faktor yang dominan dalam meningkatkan penerimaan negara melalui sektor perpajakan. Meskipun di Indonesia sejak tahun 1931 telah mulai diperkenalkan sistem self assessment yang berarti wajib pajak diberi kesempatan untuk menghitung sendiri besarnya pajak yang terhutang, namun sistem ini dalam pelaksanaannya mengalami banyak hambatan. Hal mana disebabkan oleh faktor hukumnya, faktor sarana dan fasilitas pendukung pelaksanaan hukum maupun faktor budaya masyarakat itu sendiri.

## ABSTRACT

### JUSTICE ASPECTS OF LAND AND BUILDING TAX COLLECTION IN SEMARANG CITY

The objective of Indonesia national development is prosperous and just society based on Pancasila (Five Principles) and 1945 Constitution. Of course, it needs expenses to achieve the dreamed development. One of the expenses is tax sector. However, it was felt unjust in its collection especially for tax of land and building. The unjust is inappropriate of collecting with the data of tax object in reality.

Based on the above, the author raises the following problems : how the implementation of collecting of land and building tax conducted by Semarang District Government and what factors be barriers to the government and land and building tax payer in realizing tax system justice.

The used method of this research is *socio-legal* approach. Legal approach conducted by learning regulations related to tax law. Sociological approach done by viewing the impact of tax law enforcement in society. Specification of this research is analytical descriptive by explaining, describing or by revealing the local legal system in realizing justice in taxation. The used sample method is purposive sampling and analytical descriptive for data analyses method by analyzing the obtained data with theoretical basis.

In relation to Law No 22/1999 on Decentralization (Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 Tentang Otonomi Daerah) in which the government have to manage its own budget, so the Semarang District Government have to prepare in order to achieve the target and it is finally hoped giving justness to taxpayer. Human resource is the underlying factor regarding the preparations.

Human resources also constitutes significant factor to increase the state income by tax. Although self-assessment system had been known in Indonesia since 1931 that means taxpayer is trusted to assess the owed tax, but the system faces several barriers to implement it. The barriers are as follows: legal, facilities and its proponent to legal enforcement and legal culture.

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Tujuan Pembangunan Nasional Indonesia ke arah masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Tahun 1945 yang meliputi berbagai aspek kehidupan bangsa, sehingga memerlukan adanya dukungan dari berbagai pihak, baik itu dari pihak pemerintah maupun dari masyarakat itu sendiri.

Dalam mencapai pembangunan yang dicita-citakan tersebut diperlukan pembiayaan yang tidak sedikit, demikian halnya dengan Kota Semarang, dana yang merupakan syarat mutlak dalam keberhasilan pembangunan dapat diperoleh dari berbagai sumber penghasilan negara yang terdiri dari: bumi, air dan kekayaan alam, pajak, retribusi, hasil-hasil perusahaan negara, pinjaman baik dalam negeri maupun yang berasal dari luar negeri, dan lain-lain.

Sumber devisa bagi negara selain dari bumi dan kekayaan alam, maka dari sektor pajaklah yang diharapkan dapat berperan dalam pembiayaan dan kelancaran jalannya pembangunan dewasa ini, seperti yang termuat dalam Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Nomor: II/MPR/1993 tentang Garis-Garis Besar Haluan Negara antara lain menyebutkan bahwa: "Untuk meningkatkan penerimaan negara terutama

dari sumber di luar minyak dan gas bumi, sistem perpajakan terus disempurnakan, pemungutan pajak diintensifkan dan aparat perpajakan juga harus makin mampu dan bersih”.

Pajak merupakan peralihan kekayaan dari sektor swasta ke sektor pemerintah yang diharuskan oleh undang-undang dan dapat dipaksakan, dengan tidak mendapat jasa timbal balik (*tegen prestatie*) yang langsung dapat ditunjuk untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya.

Untuk meningkatkan penerimaan negara dari sektor pajak, dapat dilakukan antara lain :

- perluasan wajib pajak dalam arti menjaring wajib pajak;
- penyempurnaan tarif pajak;
- penyempurnaan administrasi pemungutan pajak.

Penyempurnaan tarif pajak dan penyempurnaan administrasi pemungutan pajak tidak terlepas dari petugas perpajakan itu sendiri, karena dalam suatu negara hukum keefektifan suatu peraturan hukum meliputi lima (5) faktor seperti yang dikemukakan oleh Soerjono Soekanto, yakni :

1. Peraturan hukum itu sendiri;
2. Petugas yang menerapkan;
3. Fasilitas yang diharapkan akan dapat mendukung pelaksanaan kaidah hukum;
4. Warga masyarakat yang terkena ruang lingkup peraturan; dan

## 5. Budaya”<sup>1</sup>

Maka untuk menghasilkan aparat perpajakan yang mampu dan bersih seperti yang dicita-citakan dalam Garis-Garis Besar Haluan Negara, petugas perpajakan perlu dan harus memperhatikan kewajiban-kewajiban dalam melaksanakan dan menyelesaikan tugas yang diberikan padanya. Salah satu masalah yang akhir-akhir ini cukup banyak dirasakan oleh wajib pajak adalah yang berkaitan dengan nilai ketidakadilan dalam perpajakan itu sendiri. Hal mana dalam pelaksanaan pembayaran kewajiban pajak khususnya Pajak Bumi dan Bangunan. Dalam hal ini menyebabkan wajib pajak bersikap tidak bersedia membayar sepenuhnya pajak yang terhutang karena jumlah pajak yang terhutang ditetapkan berdasarkan data yang tidak sesuai dengan data objek pajak yang nyata ada pada wajib pajak atau karena kondisi wajib pajak yakni objek pajak yang tidak memberikan manfaat banyak bagi wajib pajak Bumi dan Bangunan.

Dalam pemungutan pajak khususnya Pajak Bumi dan Bangunan di Kotamadya Semarang sering menimbulkan pembenturan antara kepentingan pemungut pajak dengan wajib pajak. Adapun bentuk pembenturan tersebut seperti yang terdapat dalam kasus dimana wajib pajak menolak untuk melakukan pembayaran mengenai besarnya hutang yang harus dibayar, tetapi petugas pajak mengatakan bahwa hutang pajak tersebut sesuai dengan nilai-nilai harga tanah dan bangunan

---

<sup>1</sup> Soerjono Soekanto, Kegunaan Sosiologi Hukum Bagi Kalangan Hukum, Alumni, Bandung, Hal 47.

tersebut, sehingga disini terdapat pembenturan mengenai nilai yang akan dicapai dalam perpajakan yaitu masalah keadilan.

Adapun hal tersebut dapat kita jumpai dalam keadaan dimana kondisi bangunan yang sudah dirobohkan, sehingga adanya Pajak Bumi dan Bangunan tersebut masih tetap dibebankan kepada masyarakat sebagai wajib pajak.

Dalam pelaksanaan seharusnya pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan diarahkan keadilan bagi pemerintah, maupun bagi wajib pajak Pajak Bumi dan Bangunan itu sendiri. Adapun ukuran yang dijadikan pedoman oleh pemerintah dalam menetapkan besarnya pajak yang terutang adalah berdasarkan kondisi ekonomi masyarakat dalam arti pengelompokan didasarkan pada golongan atau klasifikasi menurut keadaan jalan, jumlah penduduk serta kondisi perdagangan. Sedangkan persepsi keadaan masyarakat selaku wajib pajak adalah didasarkan pada keadaan ekonomi si wajib pajak, memang ada daerah yang oleh pemerintah dikategorikan masuk dalam kategori perdagangan, tetapi wajib pajak merasa ia tidak memiliki perdagangan sama sekali.

Beberapa waktu yang lalu terdapat beberapa pelaksanaan penagihan pajak (misalnya Pemberitahuan Surat Paksa) yang disengketakan oleh para wajib pajak dan dibawa ke Pengadilan. Terhadap putusan pengadilan atas sengketa dimaksud, terdapat beberapa putusan yang menjadi perdebatan dan sorotan masyarakat

terutama para penganut dan praktisi pajak serta administrasi pajak<sup>2</sup>. Fenomena demikian menunjukkan bahwa tidak sederhana dan mudah untuk membuat putusan yang dapat memenuhi rasa keadilan dan memuaskan semua pihak. Dengan amat relatifnya putusan yang memenuhi rasa keadilan, dalam bidang hukum terdapat istilah "*SUMMUN IUS SUMMA INIURA*", yang artinya keadilan bagi suatu pihak dapat merupakan ketidak-adilan bagi pihak lain.

## 1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan apa yang telah diuraikan dalam latar belakang tersebut di atas, maka dapatlah dirumuskan beberapa permasalahannya.

Adapun permasalahan tersebut adalah :

1. Apakah Pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan yang dilakukan oleh pemerintah Kota Semarang di Semarang sudah sesuai dengan aspek-aspek keadilan?
2. Faktor-faktor apakah yang menjadi penghambat bagi pemerintah dan wajib pajak Pajak Bumi dan Bangunan dalam mewujudkan keadilan dalam sistem perpajakan?

## 1.3. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah :

---

<sup>2</sup> Ibid. Hal 27

Untuk mengetahui pemungutan pajak yang dilakukan oleh pemerintah telah mencerminkan sistem keadilan baik bagi pemerintah maupun bagi wajib pajak Pajak Bumi dan Bangunan.

Untuk mengetahui faktor-faktor yang menjadi penghambat bagi pemerintah maupun wajib pajak Pajak Bumi dan Bangunan dalam mewujudkan keadilan dalam sistem perpajakan.

#### **1.4. Kontribusi Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi kepentingan akademisi maupun bagi kepentingan praktisi.

Bagi akademisi, hasil penelitian ini dapat dijadikan informasi ilmiah guna melakukan pemecahan lebih lanjut dan mendalam tentang fenomena dalam mengkaji perealisasiannya yang menyangkut perpajakan pada umumnya dan Pajak Bumi dan Bangunan pada khususnya.

Bagi aparat pemerintah dengan hasil penelitian ini dapat dijadikan acuan dalam mengambil langkah-langkah kebijakan dalam hal tentang menentukan besarnya pajak yang sesungguhnya yang dipikul oleh wajib pajak mencapai nilai keadilan dalam sistem perpajakan.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan dan Dasar Hukumnya**

Pengertian pajak adalah merupakan tagihan negara kepada setiap subjek pajak, baik Warga Negara Indonesia maupun Warga Negara Asing yang mendapatkan manfaat dan/atau memperoleh keuntungan dari wilayah Republik Indonesia berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hasil penerimaan tersebut akan dipergunakan untuk membiayai pengeluaran negara dalam rangka pelaksanaan pembangunan.

Prestasi yang diberikan oleh Negara kepada masyarakat sebagai wajib pajak bersifat tidak langsung, tetapi melalui penyediaan sarana dan prasarana yang dibangun dari hasil penerimaan pajak. Sarana dan prasarana tersebut antara lain berupa jalan raya, jembatan, tempat ibadah, rumah sakit, sekolah-sekolah serta fasilitas lainnya.

Adapun pengertian pajak sebagaimana yang dikemukakan oleh Rochmat Soemitro adalah: "pajak adalah

iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa-timbal balik (kontra prestasi) yang langsung dapat ditunjukkan untuk membayar pengeluaran umum, dengan penjelasan sebagai berikut:

Dapat dipaksakan artinya bila hutang pajak tidak dibayar, hutang itu dapat ditagih dengan kekerasan, surat paksa, dan sita dan juga penyanderaan, terhadap pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan jasa timbal-balik tertentu, seperti halnya retribusi<sup>3</sup>

Sedangkan menurut ketentuan sebagaimana yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1233 "Perikatan dapat terjadi atau timbul karena undang-undang".<sup>4</sup> Dengan demikian maka dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa hutang pajak merupakan suatu hutang yang timbul semata-mata karena Undang-Undang bukan karena suatu perjanjian.

Lebih lanjut lagi sebagaimana yang dikemukakan oleh Rochmat Soemitro: "pajak atau hutang pajak tergolong dalam hutang (uang) dalam arti sempit yang mewajibkan wajib pajak (Debitur) untuk membayar suatu jumlah uang dalam kas negara (Kreditur) terikat dan tidak dapat memilih

---

<sup>3</sup> R. Santoso Brotodihardjo, Pengantar Ilmu Hukum Pajak, Eresco, Bandung, 1986 Hal 5-6

<sup>4</sup> R Subekti, R. Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pradnya Paramitha, Jakarta, 1992 Halaman 269.

secara bebas, siapa yang akan dijadikan debiturnya, seperti dalam hukum perdata. Hal ini terjadi karena hutang pajak timbul karena undang-undang.<sup>5</sup>

Dengan demikian ini akan membawa konsekwensi dengan berlakunya suatu Undang-Undang pajak akan menimbulkan kewajiban kepada orang atau badan yang telah memenuhi syarat berdasarkan Undang-Undang tersebut untuk membayar pajak.

## **A. Pajak Bumi dan Bangunan**

### **a. Objek pajak**

Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu macam pajak yang diberlakukan di Indonesia yang menjadi objeknya adalah berupa pajak bumi dan bangunan.

Adapun pengertian bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya, sedangkan pengertian bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan.

Secara umum pengertian bumi sama dengan tanah, termasuk tanah pekarangan, sawah, perairan pedalaman serta laut wilayah Indonesia. Dan

---

<sup>5</sup> Rochmat Soemitro, Asas dan dasar Perpajakan 2, Eresco, Bandung, 1991 Halaman 2.

pengertian bangunan yang dapat dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan adalah bangunan, gedung kantor, hotel, kolam renang, jalan tol, taman mewah, tempat olah raga, fasilitas lain yang memberikan manfaat untuk tempat tinggal dan tempat berusaha.

Kemudian ditentukan pula batas nilai jual bangunan tidak kena pajak untuk setiap satuan bangunan sebesar Rp.2.000.000 (berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 1291/KMK.04/89, diubah menjadi sebesar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah). Kemudian berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 ketentuan diubah menjadi batas Nilai objek pajak tidak kena pajak yaitu sebesar Rp.8.000.000,- untuk setiap wajib pajak.

Misalkan tanah-tanah yang ada di Kota Semarang bernilai Rp.3.000.000.- dan bangunan bernilai Rp.4.000.000,- maka tanah dan bangunan tersebut tidak dikenakan pajak bumi dan bangunan, dengan rincian perhitungan sebagai berikut:

Nilai Jual bangunan	:Rp.4.000.000,-
Nilai Jual Tanah	: <u>Rp.3.000.000,-</u>
Jumlah	:Rp.7.000.000,-

Batas nilai jual objek pajak

Tidak kena pajak :Rp.8.000.000,-

Nilai jual objek pajak tidak kena pajak : NIHIL

Jadi terhadap objek pajak tersebut (bumi dan bangunan) tidak akan dikenakan pajak bumi dan bangunan.

**b. Subjek pajak**

Adapun yang dimaksud dengan subjek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi dan/atau bangunan (Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985).

Mempunyai hak atas bumi dan/atau bangunan adalah menurut ketentuan undang-undang yang berlaku, seperti Undang-Undang Tentang Pokok-Pokok Agraria (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960). Tetapi dimungkinkan juga orang atau badan hukum mempunyai hak atas tanah dan/atau bangunan, walaupun tanpa memiliki atau mempunyai hak yang sah atas tanah dan atau bangunan.

Apabila kita perhatikan secara seksama maka kita akan menemukan perbedaan antara Subjek pajak dengan wajib pajak. Hal mana akan diuraikan sebagai berikut:

Subjek Pajak Bumi dan Bangunan belum tentu merupakan wajib pajak Pajak Bumi dan Bangunan Subjek Pajak (orang dan Badan), baru merupakan wajib pajak Pajak Bumi dan Bangunan kalau memenuhi syarat objektif, yaitu mempunyai objek Pajak Bumi dan Bangunan yang dikenakan pajak. Hal ini berarti mempunyai hak yang dikenakan pajak, memiliki, menguasai atau memperoleh manfaat dari objek kena pajak.<sup>6</sup>

Orang atau badan yang mempunyai hak, memiliki, menguasai atau memperoleh manfaat dari objek pajak yang nilai jual kena pajaknya kurang dari Rp.8.000.000, dan mempunyai hak, memiliki, menguasai atau memperoleh manfaat dari objek pajak yang dibebaskan dari pajak bumi dan bangunan, tidak dikenakan pajak bukan merupakan wajib pajak, tetapi ia sebagai subjek pajak.

Dalam hal diatas maka suatu objek pajak belum jelas diketahui wajib pajaknya, maka Direktur Jenderal Pajak dapat menetapkan Subjek Pajak sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) sebagai

---

<sup>6</sup> Rochmat Soemitro, Pajak Bumi dan Bangunan, Eresco, Bandung, 1989 Hal 117.

wajib pajak (Pasal 4 ayat (3) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985).

### **c. Dasar hukum Pajak Bumi Dan Bangunan**

#### **1. Sejarah**

Sebelum Bangsa Eropa menancapkan kuku-kuku kekuasaanya, kerajaan-kerajaan di Nusantara sudah mengenal pajak dalam bentuk pajak tanah serta berbagai pungutan atau upeti lainnya, bahkan bukan hanya di Indonesia, pajak sebagai sumber pembelanjaan yang dipergunakan secara terus menerus oleh rumah tangga Negara telah dikenal sejak jaman Sebelum Masehi.

Pada jaman Kolonial dipungut bermacam-macam pajak dari tanah yang dimiliki atau digarap Rakyat Indonesia, seperti Contengenten dan Verplichte Leverantieen, yang lebih dikenal dengan nama "Tanam Paksa", kemudian oleh Gubernur Jenderal Rafles, pajak atas tanah disebut landrent (sewa tanah) atau landrente (dalam masa penjajahan Hindia Belanda).

Setelah Indonesia Merdeka, pajak atas tanah masih diberlakukan (yang disebut pajak bumi)

sampai ordonansi atau Undang-Undang Landrente dihapuskan dan diganti pada tahun 1951 oleh Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1951 tentang Pajak Peralihan Tahun 1994. dalam perkembangan selanjutnya, pada tahun 1959 diberlakukan pajak hasil bumi.

Pungutan pajak hasil bumi dahulu dikelola oleh Direktorat Jenderal Pajak Hasil Bumi, jawatan yang berada dibawah Departemen Iuran Negara. Kemudian pada tanggal 29 Nopember 1965 berdasarkan keputusan Menteri Iuran Negara nomor: B.M.P.PU 1-1-3 Direktorat Jenderal Pajak Hasil Bumi diubah menjadi Direktorat Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA).

Sebagai realisasi amanah Garis-garis Besar Haluan Negara Tahun 1983, maka dikeluarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan, Undang-Undang ini disahkan pada tanggal 31 Desember 1985 sebagai bagian dari paket Pembaharuan Sistem Perpajakan Nasional, yang dimaksud untuk meningkatkan penerimaan pajak sehingga negara

mampu membiayai pembangunan dari sumber-sumber penerimaan dalam Negeri.

Dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tersebut, maka Undang-Undang/ordonansi sebelumnya dihapuskan yaitu:

- a. Ordonansi pajak rumah tangga 1908 (Personenle Belasting Ordonantie 1908) S. tahun 1908 Nomor 13), sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1959, yang dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1961 ditetapkan menjadi Undang-Undang.
- b. Ordonansi Verponding Indonesia 1923 (Inlandsche Verponding Ordonansi 1923), S. Tahun 1923 Nomor 425) sebagaimana telah beberapa kali dirubah, terakhir dengan Algemene Verpondingen Binnenlandsch Bestuur Java en adoera) S. Tahun 1931 Nomor 168).
- c. Ordonansi Verponding 1928 (Verponding Ordonantie 1928, S. Tahun 1928 Nomor 324), terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 29 Tahun 1959.

- d. Ordonansi Pajak Kekayaan 1923 (Ordonantie Op de Vermogen Belasting 1932, S. Tahun 1932 Nomor 405), terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1967.
- e. Ordonansi Pajak Jalan 1942 (Weggeld Ordonantie 1942) S. Tahun 1941 nomor 97), terakhir diubah dengan Algemene Orlogmindrijven S. Tahun 1946 Nomor 47).
- f. Pasal 14 huruf J, K, L, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1961 ditetapkan menjadi Undang-Undang.
- g. Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1959 Tentang Pajak Hasil Bumi, yang dengan Undang-Undang Nomor 1 tahun 1961 ditetapkan menjadi Undang-Undang.

Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan Nomor 12 Tahun 1985 juga telah mengalami perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 hanya merubah beberapa Pasal, Pasal yang diubah dan dihapuskan tersebut adalah sebagai berikut:

Pasal 1:

Mengubah beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, sebagai berikut:

(1) Ketentuan Pasal 3 ayat (3) dan ayat (4) diubah sehingga Pasal 3 seluruhnya menjadi berbunyi sebagai berikut:

(1) Ketentuan Pasal 3 ayat (3) seluruhnya menjadi berbunyi sebagai berikut:

Pasal 3

(1) Objek pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan adalah objek pajak yang semata-mata:

- a. Digunakan semata-mata untuk kuburan;
- b. Merupakan hutan lindung;
- c. Digunakan oleh perwakilan (misalkan untuk cagar alam; perwakilan PBB; organisasi International);
- d. Digunakan oleh badan atau;

(2) Objek pajak yang besarnya Nilai jual objek pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp.8.000.000,- (delapan juta rupiah) untuk setiap wajib pajak.

(3) Penyesuaian besarnya nilai jual objek pajak tidak kena pajak sebagaimana dimaksud pada ayat

(3) Ditetapkan oleh menteri keuangan.

(2) Ketentuan dalam Pasal 17 dihapus.

(3) Ketentuan Pasal 23 diubah, sehingga Pasal 23 seluruhnya berbunyi sebagai berikut:

Pasal 23.

Terhadap hal-hal yang tidak diatur secara khusus dalam Undang-Undang ini, berlaku ketentuan Undang-Undang nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1994

(4) Ketentuan Pasal 27 dihapuskan.<sup>7</sup>

## **2.2. Dasar Pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan.**

Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 menentukan bahwa yang menjadi dasar untuk pengenaan pajak yaitu Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), yang ditetapkan setiap tiga tahun oleh Menteri Keuangan. Kecuali untuk daerah-daerah tertentu ditetapkan setiap tahun

---

<sup>7</sup> Undang-Undang Perpajakan 1995, Gitamedia Press, Surabaya, Hal 316-317.

sesuai dengan perkembangan daerah yang bersangkutan (Pasal 6 ayat (2) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985).

Dari Nilai Jual Objek Pajak tersebut ditetapkan nilai jual kena pajak dengan menerapkan persentase berkisar 20% (dua puluh persen) sampai dengan 100% (seratus persen), yang besarnya ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah dengan memperhatikan kondisi ekonomi Nasional (Pasal 6 ayat (3) dan ayat (4) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985).

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 1985 Nilai Jual Objek Kena Pajak sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 6 ayat (3) dan ayat (4) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985, ditetapkan secara pasti sebesar 20% (dua puluh persen) dari Nilai Jual Objek Pajak atau  $NJKP = 20\% \times NJOP$ .

### **2.3. Pendaftaran Tanah dan Bangunan sebagai Objek Pajak**

Orang atau Badan yang mendaftarkan diri sebagai Wajib Pajak dan/atau mendaftarkan tanah sebagai Wajib Pajak dan /atau mendaftarkan tanah serta bangunan yang dikuasai, dimiliki atau dimanfaatkannya harus mengisi suatu formulir atau blanko yang disebut Surat

Pemberitahuan Objek Pajak atau SPOB seperti yang diatur dalam Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985.

SPOB adalah sarana atau alat untuk mendaftarkan subjek pajak atau objek pajak. SPOP dapat diperoleh dari kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah dan bangunan yang dikuasai, dimiliki atau dimanfaatkan oleh subjek Pajak. SPOP ini diberikan dengan surat pengantar resmi yang harus ditandatangani oleh subjek pajak sebagai bukti penerimaan.

SPOP harus diisi dengan jelas, benar dan lengkap, serta tepat waktu (Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Nomor 12 tahun 1985), hal ini dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a. *jelas*, maksudnya adalah penulisan data yang diminta dalam SPOP harus dibuat sedemikian rupa, sehingga tidak menimbulkan salah tafsir yang dapat merugikan Negara atau Wajib Pajak sendiri.
- b. *benar*, artinya data yang menyangkut luas tanah dan/atau bangunan, tahun dan harga perolehan, letak tanah atau bangunan serta peruntukan atau penggunaannya, yang dilaporkan / dituliskan dalam SPOP harus sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.

- c. *lengkap*, artinya bahwa semua kolom dalam SPOP, baik yang menyangkut wajib pajak maupun data objek pajak harus diisi sesuai dengan keadaan sebenarnya, kemudian SPOP harus diberi tanggal pengisian SPOP dan ditandatangani oleh wajib pajak, apabila seorang wajib pajak karena suatu hal menyerahkan pengisian SPOPnya kepada orang lain, maka wajib pajak tersebut harus memberikan kuasa kepada orang lain, maka wajib pajak tersebut harus memberikan kuasa kepada orang dimaksud dengan membuat surat kuasa diatas materai Rp.6000,-.
- d. *tepat waktu* artinya, SPOP yang sudah diisi oleh wajib pajak dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani harus dikembalikan ke Kantor Pelayanan PBB yang wilayah kerjanya meliputi objek pajak yang bersangkutan selambat-lambatnya 30 hari setelah diterimanya SPOP.

Pengisian dan pengembalian SPOP ini pada dasarnya bukan merupakan perbuatan hukum dan sistem self Assessment (perhitungan sendiri), hal ini belum diterapkan dalam pajak bumi dan bangunan, sehingga ketetapan sebagai wajib pajak dan besarnya pajak terhutang masih menunggu keputusan dari

Direktorat Jenderal Pajak yang akan menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak terhutang (SPPT).

Setelah menerima SPOP, Kantor Pelayanan PBB akan melakukan penelitian dan pemeriksaan pada SPOP tersebut, yang selanjutnya akan menerbitkan SPPT berdasarkan SPOP itu.

Disamping adanya SPOP untuk menetapkan nama wajib pajak dan besarnya pajak terhutang, juga terdapat surat ketetapan pajak (SKP), SKP akan dikeluarkan Direktorat Jenderal Pajak Cq Kepala Kantor Pelayanan PBB dalam hal ini :

- Bila SPOP tidak dimasukkan atau setelah ditegur secara tertulis SPOP tidak dimasukkan dalam jangka waktu yang ditentukan dalam Surat Teguran;
- Apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain yang diperoleh Kantor Pelayanan Pajak PBB, ternyata bahwa jumlah pajak yang terhutang lebih besar dari jumlah pajak yang ditetapkan dalam SPPT berdasarkan data dari SPOP.

## **2.4. Prosedur Perhitungan Objek Pajak PBB dan Timbulnya Pengajuan Keberatan oleh Wajib Pajak PBB.**

### **1. Tata cara menghitung Pajak Bumi dan Bangunan**

#### **a. Pendataan**

Sebagai bahan penetapan dan perhitungan pajak terutang (yang akan diisi dalam SPPT), petugas pajak bumi dan bangunan serta aparat Pemerintahan Daerah dan atau instansi terkait lainnya, terlebih dahulu melaksanakan pendataan objek dan subjek pajak PBB.. Kegiatan ini dilakukan dalam dua tahap yaitu tahap penyusunan data awal dan pemutakhiran data.

#### **1. Penyusunan data awal**

##### **a. Penyampaian dan pengembangan SPOP.**

Kegiatan ini dilaksanakan oleh petugas PBB bekerjasama dengan aparat Pemerintah Daerah dan atau instansi lainnya dengan cara menyampaikan SPOP yang telah diisi dan ditandatangani oleh para wajib pajak untuk digunakan sebagaimana yang berlaku.

Kepada wajib pajak yang ada di wilayahnya yang belum memiliki peta garis, peta foto dan peta desa diberikan SPOP perorangan.

b. Verifikasi data objek dan Subjek Pajak.

Kegiatan ini dilaksanakan oleh petugas PBB bekerjasama dengan aparat pemerintah daerah dan atau instansi terkait lainnya dengan cara mencocokkan data objek dan subjek PBB yang sudah terdaftar pada administrasi PBB dengan keadaan objek dan subjek pajak PBB yang seharusnya di lapangan.

Dalam kegiatan verifikasi ini kepada wajib pajak diberikan SPOP perorangan, apabila ternyata data grafis yang tergambar dalam peta garis, peta foto dan peta desa tidak banyak mengalami perubahan.

Bila data geografis pada peta garis, peta foto dan peta desa mengalami banyak perubahan seperti batas desa, batas persil dan lain-lain maka dilakukan pengukuran teristris dan penggambaran

kembali kepada pada bagian peta tersebut dengan menggunakan buku identifikasi objek dan subjek pajak.

c. Identifikasi Objek dan Subjek Pajak PBB.

Kegiatan ini dilakukan oleh petugas PBB bekerja sama dengan aparat Pemerintah Daerah dan/atau instansi lainnya atau dilaksanakan pihak ketiga dengan cara mencocokkan informasi grafis yang ada pada peta kerja dengan keadaan objek PBB di lapangan.

d. Penyusunan data awal.

Penyusunan data awal yaitu semua kegiatan pendataan seluruh objek PBB dalam suatu wilayah tertentu yang dilaksanakan oleh aparat di Kantor Pelayanan PBB.

2. Pemutakhiran data PBB.

Pemutakhiran data yaitu suatu kegiatan mempengaruhi atau menyesuaikan data yang ada berdasarkan verifikasi atau penelitian kantor pelayanan PBB tentang objek pajak dan subjek pajak PBB dari pejabat

sebagaimana dimaksud oleh Pasal 21 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985, yaitu:

**Pasal 21**

(1) Pejabat yang dalam jabatannya atau tugas pekerjaannya berkaitan langsung dengan objek pajak, wajib:

a. Menyampaikan laporan bulanan mengenai semua mutasi dan perubahan semua objek pajak secara tertulis kepada Direktorat Jenderal pajak yang wilayah kerjanya meliputi letak objek pajak.

b. Memberikan keterangan yang diperlukan atas permintaan Direktorat Jenderal Pajak.

(2) Kewajiban memberikan keterangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b, berlaku pula bagi pejabat lain yang ada hubungannya dengan objek pajak.<sup>8</sup>

Berdasarkan SPOP yang telah disampaikan kepada Kantor Pelayanan PBB Kota

---

<sup>8</sup> Marsono, Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan, Djambatan, Jakarta, 1986. Hal 62.

Semarang, untuk wilayah Kota Semarang telah ditentukan klasifikasi nilai Jual Objek Pajaknya, baik untuk tanah maupun bangunan.

b. Menghitung Pajak Bumi dan Bangunan

Untuk menghitung besarnya Pajak bumi dan Bangunan terlebih dahulu perlu diketahui hal-hal sebagai berikut:

Tarif pajak, Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) dan rumus menghitung PBB.

Pasal 5 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 menentukan bahwa tarif pajak yang dikenakan atas objek pajak adalah sebesar 0,5 persen, sedangkan NJOP ditentukan melalui:

- Pendataan perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, yaitu suatu pendekatan untuk menentukan NJOP dengan cara membandingkannya dengan objek lain yang sejenis dan letaknya NJOP, jumlah ini termasuk NJOP bumi kelas 24.

2. Timbulnya pengajuan keberatan oleh wajib pajak PBB.

a. Dasar Hukum Keberatan Pajak Bumi dan Bangunan

Penarikan Pajak Bumi Dan Bangunan meliputi sebagian besar Rakyat Indonesia, dalam pengertian bahwa jika dibandingkan dengan jenis pajak yang lain seperti pajak penghasilan, pajak barang mewah maupun pajak kendaraan bermotor, maka Pajak Bumi Dan Bangunan jangkauan sampai dengan ke daerah-daerah terpencil sepanjang masih termasuk kriteria yang ditentukan Undang-Undang.

Hal ini disebabkan karena yang terpenting dalam Pajak Bumi dan Bangunan adalah bahwa objek pajak itu dimiliki, dikuasai, atau dimanfaatkan oleh subjek pajak, dan terletak dalam wilayah Negara Republik Indonesia.

Adapun Pengertian Pajak sebagaimana yang dikemukakan oleh *Rochmat Soemitro*, adalah sebagai berikut:

Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas harta tak bergerak, maka oleh sebab itu yang dipentingkan adalah objeknya dan oleh karena itu keadaan atau status orang atau badan

yang dijadikan subjek pajak tidak penting dan tidak mempengaruhi besarnya pajak”<sup>9</sup>

Meskipun demikian, Undang-Undang membuka kesempatan bagi wajib pajak untuk mengajukan keberatan PBB, bila merasa keberatan dengan besarnya pajak yang diwajibkan kepadanya. Pengajuan keberatan tersebut didasarkan pada Pasal 15 dan 16 Undang-Undang Nomor 12 tahun 1985 Jo Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang PBB yang berbunyi:

**Pasal 15**

(1) Wajib pajak dapat mengajukan keberatan pada Direktur Jenderal pajak atas:

- a. Surat pemberitahuan pajak terhutang.
- b. Surat penetapan pajak.

**Pasal 16.**

(1) Direktur Jenderal Pajak dalam jangka waktu paling lama 12 bulan sejak tanggal surat keberatan diterima, harus memberikan keputusan atas keberatan yang diajukan.”<sup>10</sup>

Ketentuan Pasal 15 dan 16 diatas dilaksanakan lebih lanjut dengan Surat Edaran Direktur Jenderal

---

<sup>9</sup> Rochmat Soemitro, *Op Cit*, Hal 5

<sup>10</sup> Marsono, *Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan*, Djambatan, Jakarta, 1990 Hal 60-61.

Pajak Nomor SE-93/PJ.7/1987 tanggal 12 Desember 1987 tentang petunjuk pelaksanaan penyelesaian keberatan Pajak Bumi dan Bangunan. Selanjutnya dilaksanakan dengan Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Cq. Direktorat Jenderal Pajak Bumi dan Bangunan Nomor SE-956/PJ.6/1989 tentang pelaksanaan penyelesaian keberatan dan pengurangan Pajak Bumi dan bangunan tanggal 23 Desember 1989.

Berdasarkan Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-93/PJ.7/1987 pada bagian umum nomor 3, permohonan keberatan pajak Bumi dan Bangunan dapat diajukan oleh wajib pajak kepada Direktorat Jenderal Pajak Cq Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KP PBB) dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Dalam hal wajib pajak merasa SPPT dan/atau SKP yang tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya, seperti:
  - a. Kesalahan luas objek bumi dan atau bangunan
  - b. Kesalahan klasifikasi objek bumi dan atau bangunan.

2. Dalam hal terdapat perbedaan penafsiran Undang-Undang antara wajib pajak dan fiskus.<sup>11</sup> Sedangkan hal-hal yang dapat dijadikan alasan terdapatnya perbedaan penafsiran terhadap adanya pengajuan keberatan sehingga wajib pajak dapat mengajukan haknya antara lain:

- Bahwa keterlambatan sebagaimana disebutkan dalam surat ketetapan pajak bukan karena disengaja, tetapi karena sebab lain diluar kemampuan wajib pajak yang bersangkutan.
- Bahwa besarnya pajak terhutang yang tertulis dalam SPOP adalah berdasarkan kemampuan dan/atau keadaan wajib pajak pada saat pengisian SPOP tersebut, bukan disesuaikan dengan kemampuan wajib pajak dikemudian hari (pada saat dilaksanakan pemeriksaan oleh petugas PBB);
- Bahwa informasi dikemudian hari tentang wajib pajak dan atau subjek pajak tidak benar.

### 3. Prosedur Mengajukan Keberatan Pajak Bumi dan Bangunan

---

<sup>11</sup> Surat edaran Direktur Jenderal Pajak No: SE-93/PJ.7/1987, Tentang Petunjuk Pelaksanaan Penyelesaian Keberatan Pajak Bumi dan Bangunan.

Sebelum mengadakan pembahasan tentang Prosedur atau tata cara mengajukan permohonan keberatan Pajak Bumi dan Bangunan, terlebih dahulu perlu dijelaskan perbedaan antara lembaga pengurangan dan keberatan, dimana keduanya dimohon berdasarkan pada surat yang sama, yaitu Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) atau Surat Ketetapan Pajak (SKP).

Adapun perbedaan tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut: untuk menghindari terjadinya surat permohonan keberatan diproses sebagai permohonan pengurangan atau sebaliknya, kepada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan sebelum memproses surat permohonan yang diajukan wajib pajak harus terlebih dahulu menentukan jenis permohonannya, yaitu permohonannya apakah berupa keberatan atau permintaan pengurangan, dengan meneliti secara seksama permohonan tersebut sebagai berikut:

a. Apakah isi surat permohonan mengenai:

a.1. Dasar pengenaan pajak yang tercantum dalam surat pemberitahuan pajak terhutang (SPPT) atau surat ketetapan pajak (SKP) misalnya

luas objek, kelas tanah atau bangunan dan/atau terdapat salah hitung/tertulis atau

a.2. Nama wajib pajak yang tercantum dalam SPPT atau SKP

a.3. Terdapat perbedaan penafsiran Undang-Undang maka pemohon tersebut harus diproses sebagai permohonan keberatan.

b. Apabila isi surat permohonan bukan menyangkut hal-hal yang dimaksud pada huruf a diatas, melainkan menyangkut hal-hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985, maka permohonan tersebut harus diproses sebagai permohonan pengurangan.<sup>12</sup>

Dalam Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor:SE-93/PJ.7./1987 Bagian II, pengajuan keberatan ditegaskan tentang ketentuan mengajukan keberatan harus memenuhi beberapa hal yakni:

1. Wajib pajak harus mengajukan keberatan secara tertulis kepada Kepala kantor Inspeksi Pajak Bumi dan Bangunan/ Kepala Kantor Dinas Luar Tingkat I Pajak Bumi dan Bangunan yang menerbitkan

---

<sup>12</sup> Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-95/PJ.g/1989, Tanggal 23 Desember 1989 Tentang Pelaksanaan Penyelesaian Keberatan dan Pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan, Hal 2.

SPPT /SKP dengan mengemukakan alasan-alasan secara jelas.

2. a. Sesuai dengan pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985, keberatan harus diajukan dalam 3 (tiga) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT dan/atau SKP oleh wajib pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu dapat dipenuhi karena keadaan diluar kekuasaannya.
- b. Sesuai dengan Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985, pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayar pajak.
3. Keberatan terhadap SPPT dan/atau SKP harus diajukan masing-masing dalam satu surat keberatan tersendiri untuk setiap tahun pajak.
4. Syarat yang harus dipenuhi oleh wajib pajak dalam pengajuan keberatan antara lain adalah sebagai berikut:
  - a. Bukti kepemilikan hak atas tanah/sertifikat;
  - b. Bukti surat ukur/rincik;
  - c. Akte jual beli/segel (akte jual beli dibawah tangan);
  - d. Girik/Petok D (SKPP, SPPT,SKP);

- e. Surat Penunjukkan Kaveling;
  - f. Izin mendirikan bangunan
  - g. Bukti resmi lainnya.
5. Tanggal penerimaan surat pengajuan keberatan pajak harus dicatat dalam KP.PBB oleh petugas yang ditunjuk pada Kantor Inspeksi Pajak Bumi dan bangunan.

Jangka waktu pengajuan permohonan keberatan yang telah ditentukan tiga bulan sejak tanggal diterimanya SPPT dan atau SKP oleh wajib pajak, apabila jangka waktu tersebut tidak dipenuhi, maka permohonan wajib pajak tidak akan diproses, dan Kepala Kantor Pelayanan PBB akan memberitahukan kepada Pemohon yang bersangkutan secara tertulis dengan memberikan penjelasan seperlunya agar pemohon mengerti sebab-sebab permohonannya tidak diproses.

#### 4. Keputusan Keberatan Pajak Bumi dan Bangunan.

Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setelah menerima permohonan keberatan dari wajib pajak melakukan proses penyelesaian keberatan PBB yang berdasarkan proses pengamatan yang meliputi:

1. Persyaratan administrasi, dalam hal ini merupakan taraf awal dalam mengajukan administrasi atau berkas yang diteliti dan dicocokkan dengan data sertifikat, surat IMB, data-data Pajak Bumi dan Bangunan yang lama oleh Kantor Pelayanan PBB.
2. Melakukan verifikasi lapangan yakni melakukan pencocokan data yang ada dengan data yang baru oleh kantor Pelayanan PBB.
3. Identifikasi Subjek dan objek pajak PBB yakni pengelompokan data berdasarkan objek pajak, memilih dan mengelompokkan serta mengumpulkan sesuai dengan informasi grafis dengan keadaan objek PBB di lapangan (Surat edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor : SE-93/PJ.7/1987 Bag III D).

Kepala Kantor Pelayanan PBB yang menerbitkan SPPT/SKP harus sudah memberikan keputusan selambat-lambatnya 12 Bulan sejak diterimanya permohonan keberatan (Pasal 16 ayat (!) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985. menurut ketentuan Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-93/PJ.7/1987 Bagian III B, permohonan dapat dikabulkan seluruhnya atau sebagian, menolak atau menambah besarnya

jumlah pajak yang terhutang dengan kriteria sebagai berikut:

- Keberatan diterima seluruhnya, apabila data/bukti-bukti yang dilampirkan dalam pengajuan keberatan dan/atau diperoleh dalam peninjauan terbukti kebenarannya.
- Keberatan diterima sebagian, apabila data/bukti-bukti yang dilampirkan dalam pengajuan keberatan dan/atau diperoleh dalam peninjauan, sebagian terbukti kebenarannya,
- Keberatan ditolak, apabila data/bukti-bukti yang dilampirkan dalam pengajuan keberatan dan/atau diperoleh dalam peninjauan tidak terbukti kebenarannya.
- Menambah besarnya jumlah pajak, apabila data/bukti-bukti yang dilampirkan dalam pengajuan keberatan dan/atau diperoleh dalam peninjauan, menunjukkan adanya peningkatan jumlah luas dan/atau nilai jual objek pajak.

5. Akibat Hukum bagi Petugas PBB yang tidak melaksanakan kewajiban untuk merealisasikan keberatan yang diajukan oleh wajib pajak PBB.

Setiap perbuatan hukum akan membawa konsekuensi hukum. Adapun pengertian tindakan hukum sebagaimana yang dikemukakan oleh Soerojo Wignjodipuro adalah: "tindakan yang dilakukan guna memperoleh sesuatu akibat yang dikehendaki dan diatur oleh hukum."<sup>13</sup>

Hukum yang dikendaki adalah hukum yang dapat berjalan dengan tertib, guna peningkatan ketertiban dalam pelaksanaannya, sudah seharusnya dilakukan berdasarkan ketentuan yang berlaku.

Demikian juga terhadap kewajiban aparat atau petugas pelayanan pajak Bumi dan Bangunan yang telah diuraikan sebelumnya, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 1980 tentang Peraturan Disiplin Pegawai Negeri Sipil Pasal 2 huruf t yang menyebutkan bahwa "PNS mempunyai kewajiban untuk mentaati perundang-undangan tentang Perpajakan, serta lebih ditegaskan pada *huruf n* bahwa "PNS wajib memberikan pelayanan sebaik-baiknya kepada masyarakat menurut bidang tugasnya masing-masing." Kewajiban aparat yang tidak dilaksanakan dengan semestinya merupakan suatu perbuatan melanggar

---

<sup>13</sup> Soerojo Wignjodipuro, Pengantar Ilmu Hukum, Gunung Agung, Jakarta, 1983, Hal 38.

hukum, antara lain petugas Kantor Pelayanan Pajak yang tidak melakukan kewajiban untuk merealisasikan keberatan yang diajukan oleh wajib pajak, dimana perbuatan tersebut dapat menimbulkan akibat hukum dengan melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Sedangkan menurut *Moegni Djodirjo*, mengklasifikasikan perbuatan melawan hukum sebagai berikut :

1. Perbuatan tersebut bertentangan dengan hak-hak orang lain.
2. Perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban dari hukum sendiri;
3. Perbuatan tersebut bertentangan dengan kesusilaan;
4. Perbuatan tersebut bertentangan dengan suatu keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai orang lain/benda, <sup>14</sup>

Sedangkan petugas yang lalai dalam melaksanakan kewajiban yang berkaitan langsung atau ada hubungannya dengan objek pajak perlu diperhatikan, karena dalam ketentuan Pasal 22

---

<sup>14</sup> Moegni Djodirjo, Perbuatan Melawan hukum, Ghalia, Jakarta, 1982 Hal 26.

Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan dijelaskan mengenai sanksi-sanksi petugas yang tidak melaksanakan kewajibannya, yakni :” Pejabat yang dapat memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21, dikenakan sanksi menurut peraturan Perundang-undangan yang berlaku,”<sup>15</sup>

Adapun penegasan lebih lanjut peraturan yang mengatur masalah tersebut adalah:

1. Sanksi Umum atau Sanksi Administrasi.

Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 1980 Tentang Disiplin Pegawai Negeri Sipil, Dalam Pasal 6 disebutkan mengenai Hukuman Disiplin bagi setiap pelanggaran disiplin dapat dikenakan hukuman disiplin pegawai yakni:

1. Hukuman disiplin ringan yang berupa:
  - a. Teguran lisan;
  - b. Tertulis, dan
  - c. Pernyataan tidak puas secara tertulis.
2. Hukuman disiplin sedang, yang berupa:

---

<sup>15</sup> Marsono, UU PBB, Djambatan, Jakarta, 1986, Hal 63.

- a. Penundaan kenaikan gaji berkala untuk paling lama satu tahun;
  - b. Penurunan gaji sebesar satu kali kenaikan gaji berkala untuk paling lama satu tahun;
  - c. Penundaan kenaikan pangkat untuk paling lama satu tahun;
3. Hukuman disiplin berat, yang berupa:
- a. Penurunan pangkat pada pangkat yang setingkat lebih rendah untuk paling lama satu tahun;
  - b. Pembebasan dari jabatan;
  - c. Pemberhentian dengan hormat tidak atas permintaan sendiri sebagai Pegawai Negeri Sipil; dan
  - d. Pemberhentian tidak dengan hormat sebagai Pegawai Negeri sipil.<sup>16</sup>

Pengaturan lain terdapat dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hal mana disebutkan bahwa "Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian

---

<sup>16</sup> Rozali Abdullah, Hukum Kepegawaian, Rajawali, Jakarta, 1986, Hal 79.

bagi orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu , mengganti kerugian tersebut". Hal mana dipertegas lagi oleh *Moegni Djojodirjo*, dikatakan bahwa suatu perbuatan hukum haruslah memenuhi beberapa kriteria yakni :

1. Adanya suatu perbuatan yang melanggar hukum;
2. Perbuatan tersebut menimbulkan kerugian;
3. Adanya hubungan sebab akibat atau kausal;
4. Adanya unsur kesalahan;<sup>17</sup>

Selanjutnya ditegaskan lagi dalam Pasal 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa "*setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya.*"<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> *Moegni Djojodirjo, op.cit*, Hal 23

<sup>18</sup> R Subekti dan Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pradnya Paramitha, Jakarta, 1999 Hal 289.

## **2.5. Upaya Hukum yang dapat dilakukan oleh Wajib Pajak**

Adapun upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Wajib Pajak Bumi dan Bangunan terhadap keberatan atas Putusan Direktorat Jenderal Pajak yang tidak memuaskan masyarakat sebagai wajib pajak, karena penetapan pajak terhutang dalam surat ketetapan pajak lebih besar dari surat pemberitahuan pajak terutang, dan setelah mengajukan keberatan akan tetapi tidak direalisasikan, hal ini dapat dilihat pada Surat Ketetapan Pajak (SKP) tahun bersangkutan sama besarnya dengan tahun lalu; adalah:

1. Mengajukan banding dengan surat minta banding, yang ditujukan kepada Sekretaris Majelis pertimbangan pajak, surat minta banding merupakan peradilan administrasi instansi pertama, wajib pajak dapat mengajukan banding kepada Majelis pertimbangan pajak terhadap putusan yang ditetapkan oleh Direktur Jenderal pajak atas keberatan yang diajukan, jangka waktu pengajuan banding adalah tiga bulan sejak tanggal keputusan ditetapkan, dengan dilampiri salinan surat keputusan atas keberatan dan diajukan

secara tertulis dalam bahasa Indonesia, serta permohonan disertai alasan-alasan yang jelas dan bukti-bukti yang diperlukan bagi Majelis Pertimbangan Pajak.

2. Jika usaha administrasi tidak berhasil, dapat diajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), karena seorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara, dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang, yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan tuntutan berupa ganti rugi.

Dengan adanya upaya hukum tersebut diharapkan wajib pajak dapat menggunakan sarana untuk mendapatkan keadilan atas ketetapan pajak yang dikeluarkan oleh fiskus (petugas pajak).

## BAB III

### METODOLOGI PENELITIAN

#### 3.1. Metode Penelitian

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.<sup>19</sup>

Menurut Sutrisno Hadi penelitian/*research* adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.<sup>20</sup>

Dengan demikian penelitian yang dilaksanakan tidak lain untuk memperoleh data yang telah teruji kebenaran ilmiahnya. Namun untuk mencapai kebenaran ilmiah tersebut ada dua pola berpikir menurut sejarahnya yaitu berpikir secara rasional dan berpikir secara empiris atau melalui pengalaman manusia. Oleh karena itu untuk menemukan

---

<sup>19</sup> Soejono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, UI Press, Jakarta, 1984, Hal.6.

<sup>20</sup> Sutrisno Hadi, Metode Research Jilid 1, Psikologi UGM, Yogyakarta, 1993, Hal 4.

metode ilmiah maka digabungkanlah metode pendekatan rasional dan metode pendekatan empiris, di sini rasionalisme memberikan kerangka pemikiran yang logis.

Sedangkan empirisme memberikan kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan suatu kebenaran.<sup>21</sup>

### 3.2. Metode Pendekatan

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian maka metode pendekatan yang digunakan adalah : Pendekatan Yuridis Empiris yang akan bertumpu pada data primer (hasil dari penelitian yang dilakukan di lapangan). Sedangkan pendekatan yuridis yaitu dengan melihat hukum hanya sebagai *law in book*. Pendekatan Empiris digunakan untuk mengetahui hal-hal yang mempengaruhi proses bekerjanya hukum dalam masyarakat. Dan untuk dapat mengetahui masalah yang menjadi penghambat serta akibat hukum yang ditimbulkan dalam pelaksanaan pembayaran pajak khususnya Pajak Bumi dan Bangunan.

---

<sup>21</sup> Ronny Hanitidjo Soemitro, Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, Hal 36.

### 3.3. Spesifikasi Penelitian

Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai pada penelitian ini, maka hasil penelitian ini nantinya akan bersifat *deskriptif analitis* yaitu memaparkan, menggambarkan atau mengungkapkan sistem hukum setempat ataupun berlakunya suatu perundang-undangan lainnya, eksistensinya dalam kehidupan masyarakat serta relevansinya, khususnya dalam membicarakan keadilan dalam sistem perpajakan khususnya pajak bumi dan bangunan dalam merealisasikan keadilan bagi wajib pajak. Hal tersebut kemudian dibahas dan dianalisis menurut ilmu dan teori-teori atau pendapat peneliti sendiri, dan terakhir akan menyimpulkannya, berkaitan dengan itu maka jenis-jenis penelitian yang akan dilakukan, antara lain :

Penelitian hukum, dimana pada penelitian ini hukum merupakan kegiatan pendahuluan dan bersifat mendasar untuk menemukan kaedah-kaedah tentang sistem hukum adat maupun sistem hukum nasional tentang pengaturan pajak khususnya Pajak Bumi dan Bangunan. Menurut Ronny Hanitijo Soemitro<sup>22</sup> dikatakan bahwa ada tiga kegiatan pokok dalam melakukan penelitian ini, yaitu menetapkan kriteria identifikasi untuk menyeleksi norma-norma yang dimasukkan sebagai

---

<sup>22</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri, Ghalia Indonesia, Jakarta, Hal 13.

hukum positif dan norma sosial yang bukan norma hukum, selanjutnya melakukan pengumpulan norma-norma yang sudah diidentifikasi, yang dikumpulkan ke dalam sistem hukum yang komprehensif. Secara konkrit langkah-langkah yang akan dilakukan dalam menetapkan kriteria identifikasi mana yang masuk norma yang mengatur tentang masalah perpajakan dan mana yang masuk sebagai norma sosial, selanjutnya adalah mengumpulkan norma-norma yang mengatur tentang pajak yang kemudian akan dijadikan sebagai bahan dalam mengkaji hukum positif.

Penelitian terhadap asas-asas hukum, yaitu penelitian terhadap kaedah-kaedah yang telah diinventarisasi pada penelitian sebelumnya. Dalam hal ini Ronny Hanitijo Soemitro<sup>23</sup> menyatakan bahwa penelitian terhadap asas-asas hukum dapat pula dilakukan dalam bidang hukum tidak tertulis yaitu hukum adat. Untuk itu peneliti terlebih dahulu harus mengabstraksikan tingkah laku yang teratur, sehingga akan menjadi norma hukum dan dari norma hukum itu dapat dicari asas-asas hukumnya. Konkritnya, dari norma hukum yang mengatur tentang pengaturan Pajak kemudian akan dicari asas-asas hukum yang melandasinya.

---

<sup>23</sup> Ibid, Hal 20.

### 3.4. Populasi dan Teknik Sampling

Populasi adalah seluruh objek atau seluruh gejala atau seluruh unit yang akan diteliti. Oleh karena populasi biasanya sangat besar dan luas, maka sering kali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi itu tetapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel untuk memberikan gambaran yang tepat dan benar. Dalam penelitian ini maka populasinya adalah seluruh Wajib Pajak Bumi dan Bangunan (masyarakat selaku wajib pajak). Adapun daerah yang akan dijadikan sebagai tempat/lokasi penelitian adalah di Kota Semarang, hal mana dilakukan karena banyaknya wajib pajak bumi dan bangunan yang merasakan ketidak-adilan dalam pembayaran pajak, yaitu sebanyak 30 Wajib Pajak. Disamping itu juga dilakukan dengan beberapa pertimbangan yang antara lain yaitu kota Semarang merupakan kota yang besar sehingga diharapkan dapat mewakili kota-kota kecil lainnya, serta menghemat biaya dan waktu.

Adapun yang akan menjadi populasi dalam penelitian ini adalah seluruh masyarakat kota Semarang sebagai wajib Pajak Bumi dan Bangunan karena mengingat begitu besarnya populasi yang akan diteliti maka diperlukan waktu yang lama

serta biaya yang mahal. Maka untuk mengatasi hal tersebut diperlukan sampel.

Dalam penentuan sampel ini, metode penentuan sampel yang digunakan adalah purposive sampling atau penentuan sampel secara bertujuan. Adapun mengenai sampel yang akan diambil menurut Ronny Hanitijo Soemitro berpendapat bahwa pada prinsipnya tidak ada peraturan yang ketat secara mutlak menentukan berapa persen sampel tersebut harus diambil dari populasi.<sup>24</sup>

Berdasarkan pendapat tersebut maka penulis menetapkan jumlah sampel sebagai berikut :

1. Masyarakat selaku Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Di Kota Semarang sebanyak 30 Orang
2. Petugas Pemungut Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Semarang sebanyak 10 orang
3. Kepala Kantor Pajak Bumi dan Bangunan Kota Semarang

### **3.5. Teknik Pengumpulan Data**

Data yang dikumpulkan meliputi data primer dan data sekunder.

---

<sup>24</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, Metodologi Penelitian Hukum, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, Hal 47.

- a. Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui observasi/pengamatan, interview/wawancara, questioner/angket. Sedangkan data primer dalam penelitian ini adalah menggunakan wawancara, teknik wawancara yang digunakan adalah bebas terpimpin. Adapun wawancara dilakukan terhadap Kepala Pajak Bumi dan Bangunan dan Pejabat Pemerintahan Kota yang telah ditentukan dalam sampel penelitian ini serta masyarakat sebagai Wajib Pajak Bumi dan bangunan, dimana pertanyaan-pertanyaan yang diajukan telah dipersiapkan terlebih dahulu sebagai pedoman bagi penerima informasi, akan tetapi dimungkinkan juga timbul pertanyaan lain yang disesuaikan dengan situasi dan kondisi saat berlangsungnya wawancara.
- b. Data Sekunder, yaitu data yang diperlukan untuk melengkapi data primer. Adapun data sekunder terdiri dari :
  - a. Bahan hukum primer yang merupakan bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, yaitu :
    - Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945;
    - Pasal 23 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945;

- Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria;
- Undang-Undang nomor 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan; Juncto Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan.
- Undang-Undang nomor 22 tahun 1999 tentang Otonomi Daerah;
- Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1999 tentang Keuangan Daerah;
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
  - b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa bahan hukum primer yaitu :
    - Buku-buku ilmiah;
    - Makalah-makalah;
    - Hasil-hasil penelitian.

### **3.6. Metode Analisa Data**

Data yang terkumpul mengenai penemuan hukum in concreto dan asas-asas hukum yang melandasi selanjutnya akan dianalisis secara deskriptif analitis, yaitu mencari dan

menemukan hubungan antara data yang diperoleh dari penelitian dengan landasan teori yang ada dan yang dipakai sehingga memberikan gambaran-gambaran konstruktif mengenai permasalahan yang diteliti. Disamping itu digunakan metode analisa yang kualitatif dengan tujuan untuk mengerti atau memahami gejala yang diteliti.<sup>25</sup>

Adapun metode kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan diteliti kembali dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup> Soejono Soekanto dan Sri Mamuji, Penelitian Hukum Normatif, Rajawali, Jakarta, 1984, Hal 20.

<sup>26</sup> Ibid, Hal 25.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **4.1. Hasil Penelitian**

##### **4.1.1. Gambaran Kondisi Wilayah Penelitian.**

###### **A. Letak Geografis**

Secara geografis Kota Semarang terletak antara  $6^{\circ}50' - 7^{\circ}05'$  Lintang Selatan dan  $109^{\circ}45' - 110^{\circ}30'$  Bagian timur, dengan batas-batas :

- Sebelah Barat : Kabupaten Kendal
- Sebelah Selatan : Kabupaten Semarang
- Sebelah Timur : Kabupaten Demak
- Sebelah Utara : Laut Jawa.

Adapun luas keseluruhan Kota Semarang adalah 37.367 Hektar yang dibagi dalam 16 (enam belas) Kecamatan, dengan jumlah penduduk pada tahun 2000 sebanyak 13.096.67 orang dalam 350.854 Kepala Keluarga.

Kota Semarang didirikan pada tanggal 2 Mei Tahun 1547 oleh Ki Pandan Aron II sewaktu diangkat menjadi Bupati Semarang di Semarang. Pada perkembangan lebih lanjut sesuai dengan perkembangan Hukum tata Pemerintahan di Indonesia berdasarkan Undang-Undang

Nomor 1 Tahun 1945. UU No.22 Tahun 1945, UU No. 1 Tahun 1957, UU No.18 Tahun 1965, UU No.5 Tahun 1974 Tentang Pemerintahan Di Daerah menjelaskan bahwa Kotamadya Semarang sebagai daerah Tingkat II dengan sebutan daerah tingkat II Kotamadya Semarang.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 1976, Wilayah Kotamadya Semarang diperluas menjadi seluas yang sekarang ini 37.367 Hektar dalam 16 Kecamatan 277 Kelurahan.

Secara topografi Kota Semarang mempunyai Daerah yang datar sekitar 49 persen dibagian utara Kota dan dibagian selatan Kurang lebih 29 persen berupa bergelombang dan sisanya kurang lebih 22 persen adalah daerah berbukit-bukit hingga terjal.

## **B. Kondisi Keuangan**

Pada Tahun anggaran 2001 sesuai dengan diberlakukannya UU No.22 Tahun 1999 Tentang Otonomi Daerah dan UU No.25 Tahun 1999 Tentang Perimbangan Keuangan secara penuh di Indonesia khususnya Di Pemerintah Kota Semarang, pada tahun 2001 ini Pemerintah kota menargetkan pendapatan selama Tahun Anggaran 2001 sebesar Rp.448.627.501.516,- dimana sebesar

Rp.48.380.380.000.- adalah pendapatan dari hasil pajak. Dalam realisasinya adalah sebesar RP.54.885.694.771,- dengan perincian RP.28.597.987.801.- dari PBB dan Penerimaan dari BPHTB yaitu sebesar RP.16.214.546.508.-. Kenaikan ini sangatlah tajam dalam prosentase peningkatan Pendapatan Daerah Kota Semarang. Pendapatan ini akan sangat bermanfaat untuk pembiayaan belanja daerah dalam rangka peningkatan kesejahteraan rakyat kota Semarang.

#### **4.1.2. Tuntutan Otonomi Daerah**

Dalam rangka memasuki era reformasi ini, dimana – mana menggema tuntutan akan adanya reformasi tentang pemberian otonomi daerah yang seluas-luasnya. Hal mana tentu saja akan memberi dampak Positif dan Negatif. Dampak positif sangatlah banyak dimana Pemerintah kota Semarang lebih dapat memanfaatkan potensi yang ada termasuk sumber daya manusianya, pembangunan lebih mengarah pada kehendak rakyat, dan salah satu dampak Negatifnya dimungkinkan munculnya Raja-Raja Kecil di daerah serta adanya upaya beberapa daerah untuk memisahkan diri untuk menjadi propinsi yang baru.

Kenyataan yang ada memang sering menyebabkan munculnya anggapan bahwa Pemerintah Pusat terlalu banyak

campur tangan dalam urusan Daerah. Program-program biasanya dibakukan dari Pusat, sehingga daerah harus melaksanakan program ini dan program itu secara uniform atau seragam.

Dalam hal-hal tertentu program yang berasal dari Pemerintah Pusat dapat dilaksanakan dengan baik di daerah, namun ada juga beberapa program yang kadang-kadang tidak sejalan dengan program daerah yang bersangkutan, adapun hal lainnya adalah ketika Pemerintah Pusat terlalu campur tangan terhadap manajemen sumber daya alam yang ada di daerah tersebut, hal mana di daerah tertentu didirikan proyek-proyek skala Internasional yang kadang-kadang tanpa melibatkan masyarakat setempat.

Maka untuk itulah muncul Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 Tentang Pemerintahan Daerah dan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan Pusat dan Daerah, yang mana dianggap lebih responsif atas tuntutan daerah dan setidaknya mampu meredam kekhawatiran Disintegrasi Bangsa.

Maka sudah selayaknya bahwa baik Pemerintah Pusat serta organisasi-organisasi dan aparat pelaksanaannya maupun Pemerintah daerah sendiri melakukan respon positif, disatu sisi daerah harus merespon dengan menyiapkan

segala sesuatunya termasuk persiapan sumber daya manusianya, strategi kebijakan, serta bagaimana dapat menggali potensi daerah serta kemampuan potensi lokal yang ada semaksimal mungkin. Disisi lain pemerintah pusat harus merespon dengan berbagai Infra Struktur dan Supra Struktur yang diperlukan guna pemberian Otonomi Daerah yang lebih banyak kepada daerah.

Di era reformasi ini aparat pemerintah dituntut untuk secepat mungkin dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat di segala bidang dan cara tersebut memuaskan. Aparat Pemerintah sudah berubah fungsinya menjadi melayani bukan untuk dilayani lagi, dalam arti aparat pemerintah harus memberikan pelayanan yang sebaik-baiknya kepada masyarakat.

#### **4.2. Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan yang di Lakukan oleh Pemerintahan Kota Semarang**

Berdasarkan data yang diperoleh pada Kantor Pelayanan PBB, dimana pada Tahun 2002 sebanyak 16.220 Wajib Pajak dengan pengambilan sampel sebanyak 30 orang wajib pajak yang pada umumnya mereka mengatakan bahwa mereka tidak keberatan adanya kewajiban membayar Pajak Bumi dan Bangunan. Dari sebanyak 16.220 wajib pajak

tersebut yang menyatakan bahwa mereka menyetor sesuai dengan nilai jual objek pajak (NJOP) sebagaimana yang tertera dalam SPOP (Surat Pemberitahuan Objek Pajak) yang diterima oleh wajib pajak, sedangkan yang membayar hanya sebanyak 377 menyatakan mereka menolak untuk menyetorkan hutang pajaknya hal mana disebabkan karena adanya kenaikan atas nilai Jual objek pajak tersebut tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, hal mana terbukti bahwa bangunan tersebut sudah tidak ada lagi/robok akan tetapi pajak yang terhutang masih tetap mencantumkan nilai bangunan tersebut. Peranan Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dalam rangka otonomi daerah menjadi cukup penting dalam meningkatkan pendapatan negara melalui sektor pajak.

Dengan tertibnya penelitian terhadap persyaratan pendaftaran peralihan hak melalui balik nama dan pendaftaran pemberian hak atas tanah melalui penerimaan Negara melalui pajak yang berupa dengan melampirkan bukti setor Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu cara membantu pemerintah dalam meningkatkan pendapatan negara melalui sektor pajak.

#### **4.3. Ketaatan Wajib Pajak Terhadap Kewajiban Membayar Pajak Bumi Dan Bangunan Di Kota Semarang**

Dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 yang kemudian diperbaharui dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan adalah merupakan pajak yang dikenakan terhadap bumi dan bangunan.

Berdasarkan hasil yang diperoleh pada Kantor Pelayanan PBB dimana dijumpai banyaknya 12 orang wajib pajak Bumi dan bangunan yang melakukan pellawanan terhadap pembayaran pajak tersebut<sup>27</sup>, adapun bentuk perlawanan tersebut adalah dengan tidak membayar Pajak Bumi dan Bangunan tersebut tepat pada waktunya. Adapun alasan-alasan yang dikemukakan oleh wajib Pajak Bumi dan Bangunan tersebut adalah kenaikan Nilai Jual tanah yang drastis sehingga tidak sesuai dengan fakta yang ada di lapangan, disamping itu juga adanya ketidaksesuaian antara apa yang harus dibayar dengan keadaan di lapangan, salah satu hal tersebut adalah Luas tanahnya yang sebenarnya adalah 500 meter persegi, tetapi pajak yang harus dibayar

---

<sup>27</sup> Hasil Wawancara dengan Slamet, pada tanggal 5 Pebruari 2004.

adalah sebagaimana yang tertulis dalam Surat Pemberitahuan objek pajak adalah 1000 meter persegi.

Disamping hal tersebut diatas, masih dijumpai dimana rumah tersebut sudah dirobohkan sedangkan atas bangunan tersebut masih tercantum dalam surat pemberitahuan objek pajak Pajak Bumi dan bangunan.

Terhadap hal tersebut diatas wajib pajak telah mengajukan keberatan kepada kantor pelayanan pajak, akan tetapi permohonan tersebut umumnya belum direalisasikan, sehingga wajib pajak akan melakukan pellawanan dalam pembayaran Pajak bumi dan Bangunan.

Berdasarkan hasil yang ditemukan di lapangan ada kalanya wajib pajak bumi dan bangunan tersebut membayar dua kali atas pajak tersebut, untuk lebih lanjutnya akan diuraikan sebagai berikut<sup>28</sup> *Markus* sebagai pemilik bangunan di Kota Semarang telah membayar pajak bumi dan bangunan tersebut pada akhir tahun 2003 melalui Kelurahan, akan tetapi untuk suatu keperluan dalam pengurusan Kartu tanda penduduk *Markus* memerlukan bukti pelunasan pembayaran PBB tersebut, akan tetapi bukti tersebut tidak bisa ditemukan, sehingga *Markus* meminta konfirmasi atas pembayaran tersebut ke Kantor Pelayanan Pajak tersebut

---

<sup>28</sup> Hasil wawancara dengan Markus, selaku wajib pajak, pada tanggal 7 Februari 2004.

(dimana dalam kantor pelayanan PBB) tersebut tertera belum lunas, sehingga *Markus* harus kembali membayar PBB tersebut, dan kemudian bukti pelunasan tersebut pada awal tahun 2004 telah ditemukan sehingga *Markus* akan meminta kembali atas pembayaran yang telah dilakukan. Untuk mendapatkan pembayaran tersebut sudah tidak dimungkinkan kembali.

Berdasarkan data yang diperoleh dari lapangan<sup>29</sup> bahwa kelebihan pembayaran yang telah dilakukan tersebut hanya dapat diminta (dituntut kembali) pada waktu tahun berjalan. Disamping hal sebagaimana yang diuraikan diatas terhadap kelebihan pembayaran yang dilakukan selama beberapa tahun tidak bisa diminta kembali dengan alasan kesalahan dari wajib pajak itu sendiri.

Apabila persoalan tersebut diatas kita kaitkan dengan tujuan daripada hukum pajak adalah membuat keadilan bagi wajib pajak adalah belum tercapai, sehingga hal tersebutlah yang menyebabkan adanya perlawanan-perlawanan dari wajib pajak bumi dan bangunan.

Adapun solusinya yaitu dengan mengkaji kembali cara penentuan pajak Pajak Bumi dan Bangunan disesuaikan dengan kondisi wajib pajak yang riil.

---

<sup>29</sup> Hasil Wawancara dengan Yanti, selaku petugas pajak, pada tanggal 10 Pebruari 2004.

#### **4.4. Langkah-Langkah Yang Di Tempuh Oleh Kantor Pelayanan Pajak Dalam Rangka Meningkatkan Pendapatan Daerah Melalui PBB**

Negara Republik Indonesia sebagai Negara Kesatuan menganut asas desentralisasi dalam penyelenggaraan pemerintahan, dengan memberikan kesempatan dan keleluasaan kepada Daerah untuk menyelenggarakan Otonomi Daerah. Karena itu, Pasal 18 Undang-Undang Dasar 1945, antara lain, menyatakan bahwa pembagian Daerah Indonesia atas daerah besar dan kecil, dengan bentuk dan susunan pemerintahannya ditetapkan dengan Undang-Undang.

Dalam Penjelasan pasal tersebut, antara lain, dikemukakan bahwa "oleh karena Negara Indonesia itu suatu *eenheidsstaat*, maka Indonesia tidak akan mempunyai Daerah dalam lingkungannya yang bersifat *staat* juga. Daerah Indonesia akan dibagi dalam Daerah Propinsi dan Daerah Propinsi akan dibagi dalam daerah yang lebih kecil. Di daerah-daerah yang bersifat otonom (*streek en locale rechtgemeenschappen*) atau bersifat administrasi belaka, semuanya menurut aturan yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang". Di daerah-daerah yang bersifat otonom akan diadakan Badan Perwakilan Daerah. Oleh karena itu, di

daerah pun, pemerintah akan bersendi atas dasar permusyawaratan.

Dengan demikian, Undang-Undang Dasar 1945 merupakan landasan yang kuat untuk menyelenggarakan otonomi dengan memberikan kewenangan yang luas, nyata, dan bertanggung jawab kepada daerah, sebagaimana tertuang dalam ketetapan MPR-RI Nomor XV/MPR/1998 tentang Penyelenggaraan Otonomi Daerah ; Pengaturan, pembagian dan pemanfaatan Sumber Daya Nasional yang Berkeadilan : serta Perimbangan Keuangan Pusat dan Daerah Dalam Kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Dalam Undang-Undang Nomor 22 tahun 1999 pemberian kewenangan otonomi kepada Daerah Kabupaten dan Daerah Kota didasarkan kepada asas desentralisasi saja dalam wujud otonomi yang luas adalah keleluasaan Daerah untuk menyelenggarakan pemerintah, kecuali kewenangan di bidang politik luar negeri, pertahanan keamanan, peradilan, moneter dan fiskal, agama serta kewenangan yang utuh dan bulat dalam penyelenggaraannya mulai dari perencanaan, pelaksanaan, pengawasan, pengendalian dan evaluasi.

Yang dimaksud dengan otonomi yang bertanggung jawab adalah berupa perwujudan pertanggungjawaban sebagai konsekuensi pemberian hak dan kewenangan kepada

Daerah dalam wujud tugas dan kewajiban yang harus dipikul oleh Daerah dalam mencapai tujuan pemberian otonomi, berupa peningkatan pelayanan dan kesejahteraan masyarakat yang semakin baik, pengembangan kehidupan demokrasi, keadilan dan pemerataan, serta pemeliharaan hubungan yang serasi antara Pusat dan Daerah serta antar Daerah dalam rangka menjaga keutuhan Negara Kesatuan Republik Indonesia.

a. Pembagian Daerah

Isi dan jiwa yang terkandung dalam Pasal 18 Undang-Undang Dasar 1945 beserta penjelasannya menjadi pedoman dalam penyusunan undang-undang ini dengan pokok-pokok pikiran sebagai berikut :

- 1) Sistem ketatanegaraan Indonesia wajib menjalankan prinsip pembagian kewenangan berdasarkan asas dekonsentrasi dan desentralisasi dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia.
- 2) Daerah yang dibentuk berdasarkan asas desentralisasi dan dekonsentrasi adalah Daerah Propinsi, sedangkan daerah yang dibentuk berdasarkan asas desentralisasi adalah Daerah Kabupaten dan Daerah Kota. Daerah yang dibentuk dengan asas desentralisasi berwenang

untuk menentukan dan melaksanakan kebijakan atas prakarsa sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat.

- 3) Pembagian Daerah di luar Daerah Propinsi dibagi habis ke dalam Daerah Otonom, dengan demikian, Wilayah Administrasi yang berada dalam daerah Kabupaten dan Daerah Kota dapat dijadikan Daerah Otonom atau dihapus.
- 4) Kecamatan yang menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1974 sebagai Wilayah Administrasi dalam rangka dekonsentrasi, menurut undang-undang ini kedudukannya diubah menjadi perangkat Daerah Kabupaten atau Daerah Kota.

#### b. Prinsip Penyelenggaraan Pemerintah Daerah

Prinsip penyelenggaraan Pemerintah Daerah adalah :

- 1) Digunakannya asas desentralisasi, dekonsentrasi dan tugas pembantuan.
- 2) Penyelenggaraan asas desentralisasi secara utuh dan bulat yang dilaksanakan di Daerah Propinsi, Daerah Kabupaten, dan Daerah Kota dan
- 3) Asas tugas pembantuan yang dapat dilaksanakan di Daerah Propinsi, Daerah Kabupaten, Daerah Kota dan Desa.

#### c. Susunan Pemerintahan Daerah dan Hak DPRD

Susunan Pemerintah Daerah Otonom meliputi DPRD dan Pemerintah Daerah. DPRD dipisahkan dari Pemerintah Daerah dengan maksud untuk lebih memberdayakan DPRD dan meningkatkan pertanggung jawaban Pemerintah Daerah kepada rakyat. Oleh karena itu hak-hak DPRD cukup luas dan diarahkan untuk menyerap serta menyalurkan aspirasi masyarakat menjadi kebijakan Daerah dan melakukan fungsi pengawasan.

d. Kepala Daerah

Untuk menjadi Kepala Daerah, seseorang diharuskan memenuhi persyaratan tertentu yang intinya agar Kepala Daerah selalu bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa, memiliki etika dan moral, berpengetahuan dan berkemampuan sebagai pimpinan pemerintahan, berwawasan dan berkemampuan sebagai pimpinan pemerintahan. Berwawasan kebangsaan serta mendapatkan kepercayaan rakyat.

Kepala Daerah di samping sebagai pimpinan pemerintahan, sekaligus adalah Pimpinan Daerah dan pengayom masyarakat sehingga Kepala Daerah harus mampu berfikir, bertindak dan bersikap dengan lebih mengutamakan kepentingan bangsa, negara dan masyarakat umum daripada kepentingan pribadi,

golongan dan aliran. Oleh karena itu, dari kelompok atau etnis dan keyakinan mana pun Kepala Daerah harus bersikap arif, bijaksana, jujur, adil dan netral.

e. Pertanggungjawaban Kepala Daerah

Dalam menjalankan tugas dan kewajiban Pemerintah Daerah, Gubernur bertanggung jawab kepada DPRD Propinsi, sedangkan dalam kedudukannya sebagai wakil Pemerintah, Gubernur bertanggung jawab kepada Presiden. Sementara itu, dalam penyelenggaraan Otonomi Daerah di Daerah Kabupaten dan Daerah Kota, Bupati dan Walikota bertanggung jawab kepada DPRD Kabupaten/DPRD Kota dan berkewajiban memberikan laporan kepada Presiden melalui Menteri Dalam Negeri dalam rangka pembinaan dan pengawasan.

f. Keuangan Daerah

1) Untuk menyelenggarakan Otonomi Daerah yang luas, nyata dan bertanggung jawab, diperlukan kewenangan dan kemampuan menggali sumber keuangan sendiri, yang didukung oleh perimbangan keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah serta antara Propinsi dan Kabupaten/Kota yang merupakan persyaratan dalam sistem Pemerintahan Daerah.

- 2) Dalam rangka menyelenggaraan Otonomi Daerah kewenangan keuangan yang melekat pada setiap kewenangan pemerintah menjadi kewenangan daerah.

Pemerintah Kota Semarang, mulai tahun 2001 merupakan tahun dimulainya Otonomi Daerah sebagai implementasi dari Undang-Undang Nomor 22 tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah. Pelaksanaan penganggaran berdasarkan kepada tahun kalender (time Band) sehingga pelaksanaannya dimulai dari bulan Januari dan diakhir pada bulan Desember setiap tahunnya. Otonomi daerah menuntut adanya kesiapan selain sumber daya aparatur Pemerintah dan infra struktur pendukung berupa kelembagaan menjamin pembiayaan.

Tujuan utama pelaksanaan Pemerintahan Daerah Kota Semarang untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur, secara materiil dan spiritual yang sejalan dengan kebijakan-kebijakan nasional. Dengan tujuan tersebut diharapkan akan tercapai keadaan kehidupan yang demokratis berkeadilan, melindungi hak asasi manusia, mendorong terciptanya manusia yang beradab mulia, mandiri dan sejahtera.

**a. Visi**

Rumusan dan kristalisasi tujuan tersebut sebagai visi dari arah Pemerintah Kota Semarang dalam pelaksanaan Pembangunan yaitu terciptanya Semarang Kota Metropolitan yang madani.

**b. Misi**

Misi Kota Semarang adalah :

- Menanggulangi kemiskinan dan memberdayakan masyarakat.
- Memulihkan sendi-sendi kehidupan bernegara, berbangsa dan bermasyarakat sesuai dengan asas dan tuntutan reformasi di segala bidang.
- Mempersiapkan masyarakat untuk menyongsong era baru yang semakin global dan penuh tantangan

Perencanaan tersebut pada Pemerintah Kota Semarang dijabarkan dalam bentuk Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) yang merupakan hasil kesepakatan antara kepala daerah (Walikota Semarang) dengan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Semarang yang dituangkan dalam bentuk Peraturan Daerah (PERDA) Kota Semarang.

**4.4.1. Kewenangan Pemerintah Daerah**

Kewenangan pemerintahan yang dimaksudkan kepada daerah dalam rangka desentralisasi disertai dengan

penyerahan dan pengalihan pembiayaan, sarana dan prasarana serta sumber daya manusia dengan kewarganegaraan yang diserahkan tersebut. (Pasal 8 UU No. 22 Tahun 1999).

- (1) Daerah berwenang mengelola sumber daya nasional yang tersedia di wilayahnya dan bertanggung jawab memelihara kelestarian lingkungan sesuai dengan perundang-undangan.
- (2) Kewenangan Daerah di wilayah laut, sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 meliputi :
  - a. Eksplorasi, ekplotasi, konservasi dan pengelolaan kekayaan laut sebatas wilayah laut tersebut ;
  - b. Pengaturan kepentingan administratif ;
  - c. Pengaturan tata ruang ;
  - d. Penegakan hukum terhadap peraturan yang dikeluarkan oleh Daerah atau yang dilimpahkan kewenangannya oleh Pemerintah ;
  - e. Bantuan penegakan keamanan dan kedaulatan negara.
- (3) Kewenangan Daerah Kabupaten dan Daerah Kota di Wilayah laut, sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah sejauh sepertiga dari batas laut Daerah Propinsi.
- (4) Pengaturan lebih lanjut mengenai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. (Pasal 10 UU No . 22 Tahun 1999)
- (1) Kewenangan Daerah Kabupaten dan Daerah Kota mencakup semua kewenangan pemerintahan selain kewenangan yang dikecualikan dalam Pasal 7 dan yang diatur dalam Pasal 9.
- (2) Bidang Pemerintahan yang wajib dilaksanakan oleh Daerah Kabupaten dan Daerah Kota meliputi Pekerjaan umum. Kesehatan. Pendidikan dan kebudayaan, pertanian, perhubungan, industri dan perdagangan, penanaman modal, lingkungan hidup, pertanahan, koperasi dan tenaga kerja.

#### **4.4.2. Bentuk Dan Susunan Pemerintah Daerah Kota Semarang**

##### **a. Bentuk Pemerintahan Daerah Kota Semarang**

Sesuai dengan Pasal 14 UU No. 22 Tahun 1999 di kota Semarang dibentuk Dewan Perwakilan Rakyat Daerah sebagai legislatif Daerah dan Pemerintah daerah yaitu Pemerintah Kota Semarang sebagai badan Eksekutif Daerah. Kepala Daerah Pemerintah Kota Semarang dipimpin oleh kepala Daerah dan Walikota Semarang di bantu perangkat daerah lainnya.

DPRD Kota Semarang sebagai lembaga Perwakilan Rakyat di daerah Kota Semarang sebagai wahana untuk melaksanakan Demokrasi berdasarkan Pancasila. DPRD sebagai badan legislatif daerah yang berkedudukan sejajar dan menjadi mitra dari Pemerintah daerah.

##### **b. Perangkat Pemda Kota Semarang**

Perangkat Daerah terdiri atas Sekretariat Daerah, Dinas Daerah dan lembaga teknis Daerah lainnya, sesuai dengan kebutuhan daerah.

##### **❖ Pasal 61 UU No. 22 Tahun 1999**

- (1) Sekretariat Daerah dipimpin oleh Sekretaris Daerah.
- (2) Sekretaris daerah Propinsi diangkat oleh Gubernur atas persetujuan pimpinan DPRD dari Pegawai Negeri Sipil yang memenuhi syarat.
- (3) Sekretaris Daerah Propinsi karena jabatannya adalah Sekretaris Wilayah Administrasi.
- (4) Sekretaris Daerah Kabupaten atau Sekretaris Daerah Kota diangkat oleh Bupati atau Walikota atas persetujuan pimpinan DPRD dari Pegawai Negeri Sipil yang memenuhi syarat.

- (5) Sekretaris Daerah berkewajiban membantu Kepala Daerah dalam menyusun kebijakan serta membina hubungan kerja dengan dinas, lembaga teknis dan unit pelaksana lainnya.
- (6) Sekretaris daerah bertanggung jawab kepada Kepala Daerah.
- (7) Apabila Sekretaris Daerah berhalang melaksanakan tugasnya, tugas Sekretaris Daerah dilaksanakan oleh pejabat yang ditunjuk oleh Kepala Daerah.

❖ **Pasal 62 UU No. 22 Tahun 1999**

- (1) Dinas daerah adalah unsur pelaksana Pemerintah Daerah.
- (2) Dinas dipimpin oleh seorang Kepala Dinas yang diangkat oleh Kepala Daerah dari Pegawai Negeri Sipil yang memenuhi syarat atas usul Sekretaris daerah.
- (3) Kepala Dinas bertanggung jawab kepada Kepala Daerah melalui Sekretaris Daerah.

❖ **Pasal 66 UU No. 22 Tahun 1999**

- (1) Kecamatan merupakan perangkat Daerah Kabupaten dan Daerah Kota yang dipimpin oleh Kepala Kecamatan.
- (2) Kepala Kecamatan disebut Camat.
- (3) Camat diangkat oleh Walikota atas usul Sekretaris Daerah Kabupaten/Kota dari Pegawai Negeri Sipil yang memenuhi syarat.
- (4) Camat menerima pelimpahan sebagian kewenangan Pemerintahan dari Bupati/Walikota.
- (5) Camat bertanggung jawab kepada Walikota.
- (6) Pembentukan kecamatan ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

❖ **Pasal 67 UU No. 22 Tahun 1999**

- (1) Kelurahan merupakan perangkat kecamatan yang dipimpin oleh Kepala Kelurahan.
- (2) Kepala Kelurahan disebut Lurah.
- (3) Lurah diangkat dari Pegawai Negeri Sipil yang memenuhi syarat Walikota atau usul camat.
- (4) Lurah bertanggung jawab kepada Camat.
- (5) Pembentukan Kelurahan ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

#### **4.4.3. Keuangan Daerah**

##### **a. Sumber Pembiayaan Daerah**

Untuk menentukan kebijaksanaan Pemerintah Kota Semarang dapat dibagi dari susunan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah baik yang menyangkut Anggaran rutin maupun Anggaran Pembangunan.

#### 1) Kebijakan Anggaran Pendapatan

Untuk setiap tahun anggaran, perkiraan pendapatan disusun berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut :

- a) Sisa anggaran tahun lalu
- b) Bagian pendapatan asli daerah.
- c) Bagian dana perimbangan
- d) Pinjaman daerah
- e) Bagian lain-lain pendapatan daerah yang sah
- f) Urusan kas dan bimbingan

Penjelasannya terhadap penjelasan diatas sebagai berikut :

##### 1. Sisa Anggaran Tahun Lalu

Hal ini merupakan sisa lebih dari target pendapatan dan rencana pengeluaran tahun-tahun sebelumnya. Hal tersebut dapat terjadi karena adanya penghematan-penghematan terhadap pengeluaran yang ada serta peningkatan pendapatan dari yang telah ditargetkan.

##### 2. Bagian Pendapatan Asli Daerah

Pada bagian ini yang tergolong pendapatan asli daerah diuraikan bersumber dari pajak daerah, redistribusi daerah, laba rugi usaha daerah dan lain-lain pendapatan.

### 3. Bagian Dana Perimbangan

Pada pos ini dana perimbangan dialokasikan bersumber dari :

- a. Bagi Hasil Pajak
- b. Bagi Hasil Bukan Pajak
- c. Dana Alokasi Umum
- d. Dana Alokasi Khusus

Pada pos bagi hasil pajak, ini bersumber pada 4 jenis pendapatan yaitu :

- 1) Pajak Bumi dan Bangunan
- 2) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- 3) Bagi Hasil Pajak Penghasilan APBD
- 4) Bagi Hasil Pajak

### 4. Pinjaman Daerah

Pinjaman daerah yang dilakukan Pemerintah Kota Semarang hanya bertujuan untuk pembiayaan-pembiayaan yang sangat urgen/penting dan harus mendapat persetujuan DPRD Kota Semarang.

### 5. Bagian-Bagian Lain Pendapatan Daerah Yang Sah

Pada pos ini merupakan bagian Pemerintah Kota Semarang yang dapat berupa bantuan dari

Pemerintah Propinsi maupun penerimaan dari bagi hasil Bea Balik Nama Kendaraan bermotor dan lain-lain.

#### 6. Urusan Kas Dan Perhitungan

Pada pos ini penerimaan dapat berupa perhitungan-perhitungan dari iuran wajib dari pegawai, penerimaan PPh, tabungan perumahan PNS dan penerimaan lain-lain.

#### 2) Kebijakan Anggaran Belanja Daerah

Untuk setiap tahun anggaran, perkiraan belanja daerah disusun berdasarkan belanja rutin dan belanja Pembangunan.

##### a) Belanja rutin

Belanja rutin ini untuk membelanjai :

- Pengalokasian dan belanja rutin sesuai dengan tugas pokok dan fungsi unit kerja.
- Secara efektif dan efisien

##### b) Belanja Pembangunan

Belanja pembangunan diarahkan untuk membiayai program-program dengan tujuan :

- Untuk menanggulangi dampak krisis ekonomi, kemiskinan dan pengangguran.

- Mengembangkan potensi Kota Semarang dalam kerangka Pembangunan berkelanjutan mencakup segala aspek kehidupan.
- Meningkatkan kesejahteraan rakyat, ketahanan, budaya, kesehatan, pendidikan serta pengetahuan dan teknologi.

#### **4.5. HASIL PEMBAHASAN**

##### **4.5.1. Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Pemerintah Kota Semarang.**

Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 Tentang Otonomi Daerah yang menuntut agar Pemda mampu untuk mengatur daerahnya sendiri, hal ini berarti Pemerintah Daerah tersebut perlu melakukan beberapa persiapan, adapun persiapan tersebut dapat berupa penyiapan sumber daya Masyarakat yang memadai. Selain itu adapun langkah lain yang dapat dilakukan dalam rangka untuk meningkatkan pendapatan Daerah adalah :

##### **1. Menentukan Nilai Jual Objek Pajak Yang Akurat Sebagai Sarana Menentukan Besarnya Pajak Yang Terhutang.**

Dalam menentukan berapa besar pajak yang akan dikenakan terhadap objek Tanah dan bangunan selama ini Di kota Semarang dilakukan berdasarkan Kepada Nilai Jual

Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan. Hal mana di dalam Praktek yang dilakukan oleh Pemerintah adalah berdasarkan letak tanah tersebut. namun perhitungan tersebut juga kadang-kadang didasarkan pada perkembangan tempat tersebut, sehingga menyebabkan wajib pajak PBB tertentu menyatakan keberatan atas penetapan tersebut, terutama yang diakibatkan dalam penerimaan warisan yang tidak diimbangi dengan peningkatan penerima warisan tersebut.

Untuk mengantisipasi langkah tersebut maka diperlukan adanya suatu langkah yang akurat dalam menghitung Nilai Jual Objek Pajak sesuai dengan kondisi tanah dan bangunan tersebut, Hal tersebut dapat dilakukan dengan menyadarkan Wajib Pajak Pajak Bumi dan Bangunan itu sendiri. Langkah lainnya yang tidak kalah penting adalah dengan membuat patokan harga dasar tanah yang akurat sesuai dengan harga yang sebenarnya, disamping itu juga dapat dilakukan dengan memberikan sanksi yang tegas kepada wajib pajak maupun Pejabat lain yang berkaitan tersebut agar selalu melaksanakan kewajibannya berdasarkan peraturan yang berlaku.

Pemungutan pajak Bumi dan Bangunan yang dilakukan oleh pemerintah belum dapat terealisasi sebagaimana

mestinya hal mana disebabkan adanya perlawanan-perlawanan yang bersifat aktif terhadap petugas pajak.

## **2. Faktor-Faktor Penghambat Dalam Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan**

Di Indonesia sejak tahun 1931 mulai diterapkan Sistem Self Assesment hal ini diharapkan akan memberikan kesadaran kepada Wajib Pajak itu untuk menghitung sendiri berapa besar pajak yang seharusnya dibayarkannya. Namun dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan yang diberlakukan bukanlah asas ini sehingga dalam praktek banyak menimbulkan beberapa kendala/hambatan. Hal ini seperti yang dikemukakan oleh Soerjono Soekanto, dimana dikatakan bahwa ada lima hal yang mempengaruhi berlakunya suatu hukum yaitu :

1. Faktor hukumnya sendiri (Undang-Undang)
2. Faktor Penegak Hukumnya
3. Faktor sarana dan Fasilitas Pendukung pelaksanaan hukum
4. Masyarakat dimana hukum itu akan diberlakukan

Faktor kebudayaan yakni sebagai hasil cipta, karya dan rasa Didasarkan pada karsa pergaulan hidup.<sup>30</sup> Berpedoman kepada Faktor tersebut diatas maka di Kota Semarang dimana dengan memperhatikan faktor pertama

---

<sup>30</sup> Soerjono Soekanto, Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum, Rajawali, Jakarta, Hal 19

tersebut yaitu faktor hukum itu sendiri. Sebagaimana kita ketahui bahwa Peraturan tentang Pajak Bumi dan Bangunan tersebut boleh dikatakan bahwa peraturan tersebut belum mampu memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat selaku wajib pajak. Dimana juga diketahui bahwa dari data yang diperoleh di lapangan tentang penunggakan Pajak Bumi dan bangunan yang dilakukan oleh wajib Pajak, untuk itu akan diuraikan dalam tabel berikut ini:

TABEL 1  
TUNGGAKAN PBB OLEH WAJIB PAJAK

Alternatif	Frekwensi	Persentase (%)
1. Pernah	10	30%
2. Tidak Pernah	20	70%
n= 30	30	100

Sumber data : Hasil Penelitian Lapangan yang diolah.

Berdasarkan data yang diuraikan diatas bahwa sebagian besar wajib pajak tidak pernah menunggak pembayaran pajak bumi dan bangunan, akan tetapi sebanyak 10 orang atau sebesar 30% (tiga puluh persen) wajib pajak pernah menunggak pembayaran pajak bumi dan bangunan, hal mana disebabkan karena keberatan yang diajukan oleh wajib pajak tersebut belum direalisasikan oleh aparat pajak,

sehingga wajib pajak melakukan perlawanan yang bersifat aktif.

Adapun alasan yang dikemukakan oleh wajib pajak terhadap pembayaran pajak bumi dan bangunan dapat diketahui dalam tabel 2 ini.

TABEL 2  
ALASAN MEMBAYAR PBB

Alternatif	Frekwensi (F)	Persentase (%)
Takut akan sanksi bila tidak membayar	4	13
Besarnya pajak masih sanggup dibayar	6	20
PBB bermanfaat untuk pembangunan	20	67
n=30	30	100

Sumber Data : Hasil Penelitian Lapangan yang diolah.

Berdasarkan tabel tersebut diatas, nampak bahwa sebagian besar wajib pajak mengatakan bahwa pembayaran PBB akan sangat penting bagi kelangsungan pembangunan, hal ini menunjukkan bahwa mereka membayar pajak karena kesadaran bukan karena paksaan.

Namun hal tersebut berbeda dengan wajib pajak lainnya yang mengatakan bahwa sebesar 13% (tiga belas persen) menyatakan bahwa mereka membayar pajak karena alasan takut sanksi apabila mereka tidak membayar, mereka seolah-olah beranggapan keberadaan Pajak Bumi dan Bangunan itu memberatkan.

Disamping itu juga ada pula wajib pajak yang mengatakan bahwa mereka membayar Pajak Bumi dan Bangunan karena besarnya pajak yang terutang yang wajib ia bayar masih sanggup untuk dilunasi, hal ini menggambarkan bahwa wajib pajak tersebut bersikap apatis tidak mau peduli dengan bagaimana dan untuk apa pajak itu digunakan sikap apatis ini dapat dilatarbelakangi oleh beberapa hal diantaranya karena mereka sibuk dalam bekerja, atau merasa bahwa pajak yang ia bayar tidak akan mengganggu perekonomian.

Untuk wajib pajak yang mengetahui adanya lembaga keberatan, umumnya mereka berpendapat bahwa prosedur untuk mengajukan permohonan keberatan tersebut tidak sulit, hal ini dapat dijelaskan pada tabel berikut ini.

**TABEL 3**  
**TANGGAPAN TERHADAP PROSEDUR PENGAJUAN**  
**PERMOHONAN KEBERATAN PBB**

Alternatif	Frekwensi (F)	Persentase (%)
Terlalu sulit	5	16
Mudah	25	84
n=30	30	100

Sumber data: Hasil penelitian lapangan yang diolah.

Berdasarkan tabel tersebut diatas, bahwa sebagian besar wajib pajak mengajukan keberatan berdasarkan pendapat bahwa prosedur atau tata cara mengajukan keberatan permohonan keberatan tersebut mudah, sehingga wajib pajak yang mempunyai keberatan dalam pembayaran pajak bumi dan bangunan mengajukan keberatan, karena mereka mengetahui tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

Adapun untuk mengetahui prosedur dalam mengajukan keberatan tersebut akan diuraikan lebih lanjut dibawah ini :

**TABEL 4**  
**PROSEDUR PENGAJUAN KEBERATAN**

Alternatif	Frekwensi (F)	Persentase(%)
Memenuhi syarat-syarat adminisratif yang ditentukan oleh KP PBB	30	100

Tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan	-	-
n=430	30	100

Sumber data : Hasil penelitian lapangan yang diolah.

Berdasarkan data tersebut diatas, nampak bahwa wajib pajak yang mengajukan keberatan seluruhnya telah memenuhi persyaratan administrasi oleh kantor pelayanan pajak bumi dan bangunan, sehingga keberatan tersebut memenuhi untuk direalisasikan.

Untuk mengetahui alasan wajib pajak mengajukan keberatan dapat dilihat pada tabel berikut ini :

TABEL 5

ALASAN-ALASAN PENGAJUAN KEBERATAN

Alternatif	Frekwensi (F)	Persentase (%)
Kesalahan Luas objek PBB	10	30
Kesalahan Klasifikasi	10	30
Kesalahan Penetapan	5	15
Kesalahan menafsirkan Undang-Undang	5	15
n = 30	30	100

Sumber Data : Hasil penelitian lapangan yang diolah

Dari alasan yang diajukan oleh wajib pajak, masalah yang banyak diajukan adalah kesalahan objek bumi dan bangunan karena luas tanah dan bangunan yang dimiliki oleh wajib pajak antara surat ketetapan pajak dan surat pemberitahuan pajak terutang tidak sesuai, SKP dan SPPT sehingga wajib pajak mengajukan keberatannya.

Berdasarkan alasan tersebut hal yang dominan juga disebabkan karena kesalahan klasifikasi objek tersebut, sehingga jumlah pajak yang dibayar tidak sesuai dengan nilai riil yang sebenarnya.

### **3. Penentuan Harga Dasar Tanah Yang Terbuka**

Adapun upaya yang dapat dilakukan dalam rangka untuk meningkatkan pendapatan pajak melalui Pajak Bumi dan Bangunan<sup>31</sup>. Adapun langkah yang dapat dilakukan adalah dengan menganalisa harga yang sebenarnya sesuai dengan harga pasar kemudian harga tersebut dimasukkan dalam data base sebagai dasar penghitungan NJOP, atau dengan kata lain menciptakan adanya harga tanah yang uniform sehingga pihak yang berkepentingan setiap waktu dapat mengikuti perkembangan mengenai harga tanah dan bangunan tersebut. Harga Dasar Ini perlu ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

---

<sup>31</sup> Wawancara dengan Slamet , Pada tanggal 7 Februari 2004.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **5. 1. Kesimpulan**

- 5.1.1. Bahwa Pajak Bumi dan Bangunan memberikan sumbangan yang besar bagi keuangan Daerah hal ini tercermin sejak dilaksanakannya penerimaan dari tahun ketahun mengalami kenaikan yang cukup besar. Namun dalam pelaksanaanya belum tercapai secara maksimal hal mana disebabkan banyaknya wajib pajak yang melakukan pelawanan pembayaran pajak secara aktif berupa menunda pembayaran pajak Bumi dan Bangunan.
- 5.1.2 Kantor pelayanan Pajak bumi dan bangunan belum melaksanakan kewajibannya dalam memungut pajak secara adil halmana tercermin dari tindakan aparaturnya perpajakan dalam menyingkapi permasalahan yang dihadapi oleh wajib pajak. Sehingga asas-asas keadilan dalam pemungutan pajak belum dapat direalisasikan dengan semestinya.
- 5.1.3 Adapun hambatan-hambatan dalam pemungutan pajak bumi dan bangunan di Pemerintahan Kota Semarang

disebabkan karena kepatuhan dari wajib pajak maupun aparat perpajakan masih rendah, disamping itu juga disebabkan oleh sarana dan prasarana yang belum memadai.

## **5.2. Saran-Saran**

- 5.2.1. Pajak Bumi dan Bangunan mempunyai peranan yang sangat Penting dalam menunjang Pembangunan Nasional pada umumnya dan Pembangunan Kota Semarang pada khususnya, sehingga pemungutan pajak tersebut harus dikelola dengan sebaik mungkin agar tujuan akhir dari perpajakan itu akan tercapai.
- 5.2.2. Dalam Pemungutan Pajak Bumi dan bangunan yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Semarang yang pelaksanaannya dilimpahkan kepada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan harus benar-benar memperhatikan keadilan dalam perpajakan sehingga masyarakat akan merasa membayar pajak bukan lagi merupakan suatu beban yang harus dihindari, sehingga rasa keadilan wajib pajak akan terealisasi.
- 5.2.3. Dalam penentuan berapa besar pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak haruslah dilakukan dengan

melibatkan wajib pajak itu sendiri (*self assesment*), sehingga bisa mencerminkan keadaan di lapangan sebenarnya, sehingga tidak memunculkan lagi perlawanan-perlawanan dari wajib pajak Bumi dan Bangunan.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU-BUKU

- Agus Subagio. Pengetahuan Perpajakan, Pusdiklat Anggaran, Jakarta, 1986.
- Bambang Waluyo. Perpajakan. Sinar Grafika, Jakarta, 1991.
- Brotodihardjo, R. Santoso. Pengantar Hukum Pajak Positif, Djambatan, Jakarta, 1980.
- Brotodihardjo, R. Santoso. Pengantar Ilmu Hukum Pajak, Refika Aditama, Jakarta, 2003.
- Bahari. Pengantar Hukum Pajak, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Hadi, Sutrisno. Metode Research Jilid I, Psikologi, UGM, Yogyakarta.
- Mardiasmo, Perpajakan edisi: 2, Andi Offset, Yogyakarta, 2003.
- , Perpajakan, Andi, Yogyakarta, 2003.
- Moleong, J. Lexy, Metode Penelitian Kualitatif, PT. Remaja Rosda Karya, Bandung.
- Nurmantu Safri, Pengantar Perpajakan, Yayasan Obor Indonesia, 2003.
- Subekti R, R. Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pradnya Paramitha, Jakarta.
- Soekanto, Soejono. Pengantar Penelitian Hukum, UI Press, Jakarta.
- , Kegunaan Sosiologi Hukum Bagi Kalangan Hukum, Alumni, Bandung.
- , Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum, Rajawali, Jakarta.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat, Rajawali, Jakarta.

Soemitro. Ronny Hanitijo, Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri, Cetakan 3, Ghalia Indonesia, Jakarta.

----- Metodologi Penelitian Hukum, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Soemitro, Rochmat., Zainal Muttaqin, Pajak Bumi dan Bangunan, Refika Aditama, Jakarta, 2001.

Soemitro, Rochmat, Asas dan Dasar Perpajakan 2, Eresco, Bandung, 1986.

-----, Pajak Bumi dan Bangunan, Eresco Bandung, 1989.

-----, Asas dan Dasar Perpajakan, Eresco Bandung, 1990.

-----, Pengantar Singkat Hukum Pajak, Eresco Bandung, 1992.

## **B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-Undang Dasar 1945, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang UUPA, Penerbit Djambatan, Jakarta, 1999.

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Jo UU Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Perubahan atas UU No. 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan, Sinar Grafika, Jakarta, 2000.

Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 Tentang Otonomi Daerah.

Undang-Undang Nomor 25.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

### **C. MAKALAH**

Antonius Indra Yuniarto, Tinjauan Aspek Keadilan Dalam Penagihan Pajak,  
Universitas Sanata Darma, Yogyakarta, 2001.