

**PENENTUAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
SEBAGAI DASAR PENGENAAN PAJAK DI WILAYAH KERJA  
KP PBB SEMARANG**

**T E S I S**

**Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan  
Untuk Memperoleh Derajat Sarjana S-2**

**Program Studi  
MAGISTER KENOTARIATAN**

Oleh :

**SONDHY HARYAWAN, SH  
B4B 003 150**



**PROGRAM PASCA SARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2005**

# TESIS

## **PENENTUAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN SEBAGAI DASAR PENGENAAN PAJAK DI WILAYAH KERJA KP PBB SEMARANG**

Di susun Oleh :

**SONDHY HARYAWAN, S.H.**  
B4B 003 150

Telah Dipertahankan di depan Dosen Penguji  
Pada Tanggal 26 Agustus 2005  
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

Mengetahui :

Tanggal 26 Agustus 2005.

Pembimbing Utama ,



**Budi Ispriyarso, S.H., M.Hum.**  
NIP. 131 682 450

Ketua Program Studi,



**Mulyadi, S.H., M.S**  
NIP. 130 529 429

## **PERNYATAAN**

Dengan ini penulis menyatakan bahwa Tesis ini adalah hasil pekerjaan penulis sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya yang telah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi manapun, dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum / tidak diterbitkan, sumbernya telah dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka dari tulisan ini.

Semarang, 26 Agustus 2005.

Penulis

**SONDHY HARYAWAN,S.H.**

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur kehadirat Allah SWT penulis panjatkan, karena berkat rahmat dan izinNya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis penulis yang berjudul : **" PENENTUAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN SEBAGAI DASAR PENGENAAN PAJAK DI WILAYAH KERJA KANTOR PELAYANAN PBB SEMARANG "**

Selanjutnya dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang tiada terhingga kepada ;

1. Yth. Bapak Prof. Ir. H. Eko Budihardjo, M.Sc selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang,
2. Yth. Bapak H. Achmad Busro, S.H., M.Hum selaku Ketua Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang,
3. Yth. Bapak H. Mulyadi, S.H., M.S selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro,
4. Yth. Bapak Budi Ispriyarso, S.H., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing Utama dan selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Bidang Administrasi Umum dan Keuangan,
5. Yth. Bapak Yunanto, S.H., M.Hum, selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Bidang Akademik.
6. Yth. Bapak Sukirno, S.H.,M.Si, selaku Dosen Wali.

7. Yth. Bapak Suherman, S.H., MM, Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Semarang.
8. Yth. Bapak Ngadino, SH, Notaris/ PPAT di Semarang.
9. Yth. Ibu Rr.Sri Harini, S.H, Notaris/ PPAT di Semarang.
10. Yth. Bapak Sukamto, S.H, Kepala Kelurahan Sendangmulyo Semarang.
11. Yth. Bapak Drs, AY, Buntoro, S.E, Kepala Kelurahan Gayamsari Semarang.
12. Yth. Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
13. Yth. Bapak / Ibu Staf dan Karyawan Program studi Magister Kenotariatan Univeritas Diponegoro Semarang.
14. Yth. Seluruh rekan-rekan angkatan 2003 Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Atas segala jerih payah dan dorongan moril kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini dengan sebaik mungkin dan tepat waktu. Semoga amal kebbaikannya dibalas berlipat ganda oleh Allah SWT.

Penulis menyadari bahwa tesis yang penulis susun ini masih jauh dari sempurna dan masih memerlukan penyempurnaan dan karenanya penulis harapkan agar materi tesis ini dapat disempurnakan melalui penelitian lanjutan oleh angkatan selanjutnya.

Dalam kesempatan ini penulis memohon maaf sebesar-besarnya pada semua pihak bila dalam proses penyusunan tesis ini ada kesalahan yang telah penulis lakukan baik yang sengaja maupun tidak sengaja.

Atas segala perhatian, bantuan dan kerja sama serta maafnya, penulis ucapkan terima kasih.

Semarang, 26 Agustus 2005.

Penulis

SONDHY HARYAWAN, S.H.

*Tesis ini ku Persembahkan untuk ;  
Istriku, anak-anakku  
Adhis dan Kiky  
Tercinta yang  
begitu  
menyayangi dan  
memperhatikanku selalu  
dengan segala pengorbanannya.*

*"Semoga Allah selalu berkati kita sekeluarga, Amien"*

## DAFTAR SINGKATAN

1. **ASR** ; ASSESSMENT SALES RATIO.
2. **BPHTB** ; BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
3. **CAV** ; COMPUTER ASSISTED VALUE
4. **DBK** ; DAFTAR BIAYA KOMPONEN
5. **DBKB** ; DAFTAR BIAYA KOMPONEN BANGUNAN
6. **DJP** ; DIREKTORAT JENDERAL PAJAK
7. **KP** ; KANTOR PELAYANAN
8. **KPP** ; KANTOR PELAYANAN PAJAK
9. **LKOK** ; LEMBAR KERJA OBJEK KHUSUS
10. **LSPOP** ; LAMPIRAN SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK
11. **NIR** ; NILAI INDIKASI RATA-RATA
12. **NJOP** ; NILAI JUAL OBJEK PAJAK
13. **PBB** ; PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
14. **PST** ; PELAYANAN SATU TEMPAT
15. **SPOP** ; SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK
16. **SPPT** ; SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERUTANG
17. **STP** ; SURAT TAGIHAN PAJAK
18. **STTS** ; SURAT TANDA TERIMA SETORAN
19. **ZNT** ; ZONA NILAI TANAH



## DAFTAR GAMBAR DAN TABEL

### GAMBAR ;

1. **GAMBAR 4.1** , SIKLUS DALAM PENENTUAN NJOP DI KP PBB SEMARANG.
2. **GAMBAR 4.2** , SIKLUS PENENTUAN NILAI BANGUNAN DENGAN PENDEKATAN BIAYA.
3. **GAMBAR 4.3** , BAGAN SISTIM PENILAIAN BUMI DAN BANGUNAN.
4. **GAMBAR 4.4** , BAGAN PEMBAYARAN, PELIMPAHAN DAN PEMBAGIAN HASIL PBB.

### TABEL ;

1. **TABEL 4.1** , PENERIMAAN PBB DI KOTA SEMARANG TAHUN 2002.
2. **TABEL 4.2** , PENERIMAAN PBB DI KOTA SEMARANG TAHUN 2003.
3. **TABEL 4.3** , PENERIMAAN PBB DI KOTA SEMARANG TAHUN 2004.

**ABSTRAK**  
**PENENTUAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN SEBAGAI**  
**DASAR PENGENAAN PAJAK DI WILAYAH KERJA KANTOR**  
**PELAYANAN PBB SEMARANG**

Dalam struktur penerimaan negara, penerimaan dari sektor perpajakan mempunyai peran yang strategis dan merupakan sumber utama (*potencial cost*), disamping penerimaan dari sektor minyak dan gas. Berdasar kewenangannya pajak dibedakan menjadi pajak Pusat dan pajak Daerah. Salah satu pajak Pusat yang hasil penerimaannya 90 % diserahkan kembali pada daerah dan merupakan pajak langsung tersebut adalah *Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)*. Dasar pengenaan PBB didasarkan atas Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat (1) UU No. 12 tahun 1994 tentang Perubahan atas UU No. 12 tahun 1985 tentang PBB. Mengenai tingginya NJOP selama ini sering dirasakan oleh masyarakat sebagai bentuk ketidakadilan sehingga pembayaran PBB menjadi lebih mahal, oleh karena itu penulisan ini mengkaji tentang Penentuan NJOP tersebut. NJOP yang tinggi/ mendekati harga pasar, hakekatnya menguntungkan masyarakat/ WP, terutama saat adanya pembebasan tanah juga bagi negara (fiscus).

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris dengan mengambil lokasi penelitian di KP PBB Semarang dengan spesifikasi penelitian deskriptif analisis dan populasi dari ; KP PBB Semarang, PPAT, Camat PPAT dan Kepala Kelurahan. Dalam penelitian ini teknik pengumpulan datanya didapat dari mengadakan wawancara, studi kepustakaan di analisis secara kualitatif untuk memperoleh kejelasan atas jawaban permasalahan yang diteliti.

Realisasi penentuan NJOP PBB di KP PBB Kota Semarang sampai dengan saat ini menggunakan pola standar yang sudah ada dan baku dengan faktor-faktor dasar yang normatif pula serta kendala yang terkesan klise, yaitu keterbatasan jumlah personil penilai lapangan serta adanya misteri pada nilai pasar yang sebenarnya .

Berdasarkan hasil penelitian tersebut diatas, dengan pola penentuan NJOP oleh KP PBB Semarang, penulis melihat masih adanya ketidakadilan dalam proses penentuannya, tidak efektif dan efisiennya penilaian objek Bangunan secara massal yang hanya mengandalkan data pada Computer Assisted Valuation (CAV), dan lebih efisien menggunakan penilaian objek Bangunan secara individu yaitu dengan melakukan pendataan melalui Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) dan Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak (LSPOP). Minimnya sosialisasi yang dilakukan oleh KP PBB Semarang, menjadikan WP miskin akan informasi tentang faktor-faktor yang dijadikan dasar dalam proses penentuan NJOP.

**Kata Kunci :** Penentuan Nilai Jual Objek Pajak.

**ABSTRACT**  
**THE SELLING VALUE DETERMINATION OF LAND AND BUILDING TAX  
OBJECT AS THE BASIS OF TAX CHARGING IN THE WORKING AREA OF THE  
LAND AND BIULDING TAX OFFICE SEMARANG**

In national income structure, income from taxation sector has strategic roles and the potential cost instead of income from oil and gas sector. On the basis of the authority, tax is divided into central tax and regional tax. One of central taxes, which 90 % of its result is given back to regions and as a direct tax, is *Land and Buildings Tax (PBB)*. The basis of PBB imposition is *The Selling Value of tax Objects (NJOP)*, as it's been ruled in article 6 clause (1) of the act number 12, 1994 about Revision to the Act number 12, 1985 about PBB. Concerning the height of NJOP, so far public feel it as prejudice, the payment is getting more expensive. Therefore, this thesis studied the NJOP formulation. A high NJOP (almost the same as market price), basically, is beneficial for public (tax payer). Particularly, when there is a land exemption for state (fiscus).

The research method applied the approach method of juridical empiric by taking the research spot in KP PBB Semarang (Semarang PBB Office) by descriptive analysis as the research specification and the population was from KP PBB Semarang, PPAT, PPAT District Head, and Village Head. The data was obtained by interview, library study, and they are analyzed qualitatively to get the precision on the answers of problems examined.

The realization of NJOP formulation in KP PBB (Semarang PBB Office), up to now, still use the existing standart pattern and by normative basic factors as well and common handicaps, that is, the lack of field valuator personnel and there is a mystery on the real market price.

On the basic of the research results above, by the NJOP formulation pattern by KP PBB Semarang (Semarang PBB Office), the writer saw that there was still prejudice in the formulation process. The valuation of building objects collectively was not effective and efficient, and only relied on the data in computer Assisted Valuation (CAV). It is more efficient to use building object valuation individually, that is, by conducting data collection through the Information Letter for Tax Objects (SPOP) and the Attachment of Tax Object Information Letter (LSPOP). The lack of socialization conducted by KP PBB Semarang (Semarang PBB Office) caused tax rate payers did not get information on the factors to be the basic of NJOP formulation process.

**Key Words :** The selling value Determination of tax object.

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN PERNYATAAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	vii
DAFTAR SINGKATAN .....	viii
DAFTAR TABEL DAN GAMBAR .....	ix
ABSTRAK .....	x
ABSTRACT .....	xi
DAFTAR ISI .....	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Permasalahan .....	6
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Kegunaan Penelitian .....	7
E. Sistematika Penulisan .....	8
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>10</b>
A. Pengertian Pajak .....	10
B. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) .....	16
B.1 Asas Pemungutan .....	18

B.2	Objek Pajak Bumi dan Bangunan .....	19
B.3	Objek Pajak yang Tidak dikenakan PBB .....	20
B.4	Subjek Pajak Bumi dan Bangunan .....	21
B.5	Tahun Pajak, Saat Terhutang, dan Tempat pajak Terhutang .....	22
B.6	Sistim Pungutan Pajak Bumi dan Bangunan ..	22
B.7	Sektor Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan	23
C.	Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) .....	24
C.1	Pengertian dan Pendekatan NJOP .....	24
C.1.1	Pengertian NJOP .....	24
C.1.2	Pendekatan NJOP .....	25
C.2	Tarif PBB .....	26
C.3	Nilai Jual Kena Pajak (NJKP).....	27
C.4	Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak - .....	
(NJOP.TKP)	.....	27
C.5	Tata Cara Penghitungan PBB .....	28
<b>BAB III</b>	<b>Metode Penelitian</b> .....	29
A.	Metode Penelitian .....	29
B.	Metode Pendekatan .....	30
C.	Spesifikasi Penelitian .....	30
D.	Lokasi Penelitian .....	31
E.	Populasi dan Sampel .....	31

F. Jenis dan Sumber data .....	33
G. Teknik Pengumpulan data dan Instrumen - .....	
Penelitian .....	35
H. Pengolahan Analisis Data .....	36
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>40</b>
A. Realisasi Penentuan Nilai Jual Objek Pajak Bumi - dan Bangunan Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Di- Wilayah Kerja KP PBB Semarang .....	40
A.1 Profil Kota Semarang .....	40
A.2 Realisasi Penentuan Nilai Jual Objek Pajak Di- Wilayah Kerja KP PBB Semarang .....	42
A.2.1 Penentuan Nilai Objek Pajak Bumi .....	43
A.2.2 Penentuan Nilai Objek Pajak Bangunan ..	47
A.2.3 Penerimaan PBB Kota Semarang .....	52
A.2.4 Pembayaran, Pelimpahan dan Pembagian Hasil Penerimaan PBB.....	54
B. Faktor-faktor Yang Dijadikan Dasar Dalam -..... Penentuan NJOP PBB Di Wilayah Kerja KP PBB - .....	
Semarang .....	58
B.1 Faktor Lokasi .....	58
B.2 Faktor Karakteristik Objek PBB .....	58
B.3 Faktor Lingkungan .....	59

B.4 Faktor Ukuran Objek PBB .....	59
B.5 Faktor Jenis Kegunaan .....	60
B.6 Faktor Sosial, Budaya dan Ekonomi .....	60
B.7 Faktor Komponen Material .....	61
B.8 Faktor Waktu .....	61
C. Hambatan/ Kendala serta Upaya mengatasi Di - ....	
Wilayah Kerja KP PBB Semarang .....	62
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>66</b>
A. Kesimpulan .....	66
B. Saran-Saran .....	68
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>70</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>74</b>

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Dalam struktur penerimaan negara, penerimaan perpajakan mempunyai peranan yang strategis dan merupakan komponen terbesar serta sumber utama (*potencial coast*) disamping penerimaan dari minyak bumi dan gas alam dalam negara untuk menopang pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan nasional. Selama krisis ekonomi berkepanjangan yang mulai melanda bangsa ini pada tahun 1997/ 1998 hingga saat ini, memberikan gambaran bahwa penerimaan perpajakan memberikan peranan dan sumbangan yang sangat berarti melalui penyediaan sumber dana bagi pembiayaan berbagai program penanggulangan dari dampak krisis tersebut.

Dalam satu dasawarsa terakhir, peranan penerimaan perpajakan menunjukkan perkembangan yang meningkat, sebagai contoh ; penerimaan dari sektor minyak bumi dan gas alam pada tahun 1990/ 1991 sebesar Rp.17.740.000.000,- (tujuh belas miliar tujuh ratus empat puluh juta rupiah) atau 42 % (empat puluh dua persen), sedangkan dari penerimaan pajak sebesar Rp. 22.010.900.000 (dua puluh dua miliar sepuluh juta sembilan ratus rupiah) atau 52,2 % (lima



puluh dua koma dua persen) dan pada tahun 1999/ 2000 sektor minyak bumi dan gas alam sebesar 58.481.600.000,- (lima puluh delapan miliar empat ratus delapan puluh satu juta enam ratus ribu rupiah) atau 31 % (tiga puluh satu persen), dari penerimaan pajak sebesar Rp. 112.815.200.000 (seratus dua belas miliar delapan ratus lima belas juta dua ratus ribu rupiah) atau 59,9 % (lima puluh sembilan koma sembilan persen) atau dari sektor perpajakan ini mengalami pertumbuhan rata-rata sebesar 20,3 % (dua puluh koma tiga persen) <sup>1</sup>

Melihat dari angka atau prosentase atas penerimaan sektor pajak bagi negara yang cukup besar tersebut dapat diartikan bahwa peranan perpajakan sebagai sumber penerimaan negara non migas sangat penting guna membiayai pengeluaran belanja Negara.

Berdasarkan kewenangannya, pajak dapat dibedakan menjadi pajak Pusat dan pajak Daerah, adapun yang termasuk sebagai pajak Pusat meliputi diantaranya adalah ;

1. Pajak Penghasilan (PPh), berdasarkan UU No. 7 tahun 1983, yang telah diubah dan ditambah terakhir dengan UU No. 10 tahun 1994 ;

---

<sup>1</sup> Suharno, Potret Perjalanan Pajak Bumi dan Bangunan, Direktorat PBB DAN BPHTB, Jakarta, 2003, hal 10.

2. Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah ( PPN dan PPn BM), berdasarkan UU No.8 tahun 1983, yang telah diubah dan ditambah dengan No. 11 tahun 1994 ;
3. Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (PBB dan BPHTB), berdasarkan UU No. 12 tahun 1984, yang telah diubah ditambah dengan No. 12 tahun 1994 ;
4. Bea Materai, berdasarkan UU No. 13 tahun 1985 ;
5. Bea Masuk, berdasarkan UU No.10 tahun 1995 ;
6. Cukai, berdasarkan UU No. 11 tahun 1995 ;

Adapun yang termasuk Pajak Daerah, meliputi ;

1. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor (BBN KB),
2. Pajak kendaraan Bermotor (PKB)
3. Pajak Pembangunan I (PP I),
4. Pajak Tontonan, dan lain-lain.

Sektor Perpajakan ini sebagai sumber pendapatan negara yang terbesar dan utama, dan salah satunya adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Mengenai Pajak Bumi dan Bangunan yang telah diatur dalam Undang-undang No. 12 tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 12 tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tersebut merupakan pajak Pusat akan tetapi 90 % (sembilan puluh persen) hasil penerimaannya

diserahkan kembali kepada Daerah, Khususnya Pemerintahan Kabupaten/ Kota. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) bagi penerimaan/ pendapatan negara pada umumnya dan daerah pada khususnya yang dalam struktur keuangan Daerah (APBD), penerimaan daerah ini digolongkan sebagai bagian daerah dari hasil pajak yang diperoleh dari penerimaan/ pendapatan Pusat, dengan komposisi pembagiannya, untuk Pemerintahan Pusat mendapatkan bagian sebesar 10 % (sepuluh persen) dan Pemerintahan Daerah mendapatkan bagian sebesar 90 % (sembilan puluh persen) atas penerimaan PBB.

Dilihat dari perannya terhadap struktur keuangan Pemerintah Daerah, meski angkanya bervariasi untuk antar Daerah, namun secara umum dapat dikatakan bahwa sumbangan penerimaan yang berasal dari PBB ini cukup signifikan dalam menopang keuangan Pemerintahan Daerah khususnya untuk Daerah Kabupaten/ Kota, sehingga dapat dikatakan bahwa PBB ini merupakan salah satu sumber utama penerimaan khususnya bagi Pemerintahan Daerah.

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) ini merupakan pajak property yang lebih menganut pada prinsip manfaat (*beneficial principle*), dikenakan atas harta tak bergerak dan dalam penghitungan pajaknya di dasarkan pada objeknya. Oleh karena itu Pajak Bumi dan Bangunan sifatnya Objektif atau disebut sebagai Pajak Objektif. PBB dikenakan

setiap tahun dan pajak terhutang tersebut harus dipikul sendiri oleh wajib pajak dan tidak dapat dilimpahkan pada orang lain, jadi PBB merupakan pajak Langsung yang dasar pengenaannya didasarkan pada penilaian atas nilai jual objeknya (NJO) yang akan dikenakan pajak, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 ayat (1) Undang-undang Nomor 12 tahun 1985 dan yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

Mengingat pentingnya kedudukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tersebut sebagai dasar/ acuan pengenaan pajak dalam berbagai jenis kegiatan khususnya yang berkaitan dengan akurasi data objek pajak dan nilai jual objek pajak terdapat ketidakjelasan dalam penentuan nilai jual objek PBB ini terindikasi antara lain adanya kesepakatan antara dua pihak yaitu Penguasa/ Pemerintah (fiscus) dan masyarakat (wajib pajak), yang pada kenyataannya tidak melibatkan pemilik obyek pajak dalam penentuan NJOP PBB tersebut namun hanya Notaris/ PPAT atau Camat PPAT dan Lurah saja.

Dalam era demokratisasi sekarang ini berbagai hal termasuk di dalamnya demokratisasi dalam penentuan NJOP PBB perlu dilibatkannya unsur masyarakat (wajib pajak/ pemilik objek PBB) secara langsung untuk mendapatkan harga yang wajar dalam penentuan NJOP PBB, sehingga tidak terjadi adanya keluhan di

masyarakat akan tingginya NJOP PBB yang tidak sesuai dengan harga pasar.

Penentuan NJOP yang tinggi sebagai dasar untuk pengenaan atas PBB, di satu sisi memang memberikan kontribusi terhadap penerimaan yang besar bagi kas negara, namun demikian selama ini pada umumnya penentuan NJOP masih jauh dari harga pasar yang wajar, di sisi lain NJOP yang mendekati nilai sebenarnya/ harga pasar tentunya akan dirasa memberatkan masyarakat karena pembayaran PBBnya menjadi lebih tinggi. Rendahnya NJOP selama ini sebenarnya juga sangat merugikan pihak masyarakat sendiri, khususnya berkaitan dengan pembebasan tanah.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan apa yang telah penulis uraikan pada latar belakang masalah tersebut, dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

- 1) Bagaimanakah realisasi penentuan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan di wilayah kerja KP PBB Semarang ?
- 2) Faktor-faktor apa saja yang menjadi dasar dalam penentuan NJOP PBB ?
- 3) Apakah Hambatan/ kendala dalam penentuan NJOP PBB dan bagaimana upaya untuk mengatasi kendala tersebut ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Sebagaimana dari permasalahan yang telah dirumuskan di atas, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui :

1. Realisasi penentuan NJOP PBB di wilayah kerja Kantor Pelayanan PBB Kota Semarang .
2. Faktor-faktor yang menjadi dasar dalam penentuan NJOP PBB .
3. Hambatan/ kendala dalam penentuan NJOP PBB dan upaya untuk mengatasi kendala tersebut ?

### **D. Kegunaan Penelitian**

Kegunaan yang diperoleh dari penelitian ini adalah sebagai berikut ;

1. Manfaat teoritikal ini yakni diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya ilmu pengetahuan hukum.
2. Manfaat praktikal yaitu diharapkan dapat memecahkan problem-problem hukum yang berkaitan dengan Pemerintahan daerah, pembuatan peraturan-peraturan daerah yang demokratis. Disamping itu diharapkan dapat sebagai sumbangan pemikiran bagi daerah dalam pelaksanaan otonomi daerah, khususnya dalam masalah penentuan NJOP PBB.

## **E. Sistematika Penulisan**

Hasil penelitian yang diperoleh setelah dilakukan analisis kemudian disusun dalam bentuk laporan akhir dengan sistematika penulisannya sebagai berikut :

**BAB I : PENDAHULUAN**, berisi tentang uraian latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, serta sistematika penulisan.

**BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**, berisi uraian tentang pengertian tentang Pajak, Asas Pemungutan, Objek PBB, Objek Pajak Tidak Kena PBB, Subjek PBB, Tahun Pajak, Saat terhutang dan Tempat Pajak terhutang, Asas Pengenaan PBB, Sektor-sektor pengenaan PBB, Pengertian tentang NJOP, Tarif PBB, Nilai Jual Kena Pajak, Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak, dan Tata cara penghitungan PBB.

**BAB III : METODE PENELITIAN**, yang menjelaskan menguraikan tentang metode pendekatan, lokasi penelitian, teknik sampling, jenis dan sumber data serta analisa data.

**BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**, merupakan bab yang berisikan Hasil Penelitian dan Pembahasan meliputi :

- a. Realisasi terhadap Penentuan NJOP PBB di wilayah kerja  
KP PBB Semarang.

- b. Dasar yang dijadikan faktor dalam penentuan NJOP PBB dalam upaya memenuhi asas keadilan di masyarakat sebagai wajib pajak.
- c. Hambatan/ kendala dalam penentuan NJOP PBB dan cara mengatasi hambatan/ kendala dalam penentuan NJOP PBB di wilayah kerja KP PBB Semarang.

BAB V : PENUTUP, berisikan kesimpulan dari pembahasan yang telah diuraikan dan disertai pula saran-saran sebagai rekomendasi berdasarkan temuan-temuan yang diperoleh di lapangan dalam penelitian



## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Pengertian Pajak**

Pajak dapat didefinisikan sebagai suatu pungutan yang merupakan hak pemerintah, pungutan tersebut didasarkan pada Undang-undang, pungutannya dapat dipaksakan kepada subjek pajak dan tidak ada balas jasa yang langsung dapat ditunjukkan penggunaannya. Pengertian tersebut sesuai dengan yang diungkapkan oleh Suparmoko, yang mengartikan pajak sebagai pembayaran iuran dari rakyat kepada Pemerintah yang dapat dipaksakan dengan tanpa balas jasa yang secara langsung dapat ditunjukkan.<sup>2</sup>

Musgrave secara tegas menyatakan bahwa pajak dan pungutan ditarik dari sektor swasta tanpa mengakibatkan timbulnya kewajiban bagi Pemerintah terhadap pihak pembayar. Soemitro juga menegaskan bahwa dari segi makro ekonomi pajak adalah peralihan kekayaan dari sektor swasta ke sektor Pemerintah, berdasarkan peraturan-peraturan yang dapat dipaksakan dan mengurangi income anggota masyarakat, tanpa memperoleh imbalan yang secara langsung tetapi sebaliknya

---

<sup>2</sup> Mangkosobroto, Guritno, Kebijakan Ekonomi Publik di Indonesia, (Substansi dan Urgensi), 1994, hal 15

pajak merupakan income bagi Pemerintah dari masyarakat yang digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara.<sup>3</sup>

Ditinjau dari segi hukum, Prof.DR.H. Rochmat Soemitro,SH mendefinisikan Pajak adalah " perikatan yang timbul karena Undang-undang (jadi dengan sendirinya) yang mewajibkan seseorang yang memenuhi syarat (tatbestand) yang ditentukan dalam Undang-undang, untuk membayar suatu jumlah tertentu kepada negarayang dapat dipaksakan, dengan tiada mendapat imbalan yang secara langsung dapat ditunjuk, yang digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara (pengeluaran rutin dan pengeluaran pembangunan, Fungsi budgeter) " <sup>4</sup>

Berdasarkan berbagai pendapat diatas dapat diambil kesimpulan tentang ciri-ciri yang melekat pada pengertian pajak yaitu :

1. Pajak dipungut berdasarkan Undang-undang yang bersifat memaksa bagi warganya.
2. Pajak yang dibayar tidak diberikan kontraprestasi secara langsung bagi pembayar pajak.
3. Pajak dipungut dari masyarakat dan dikembalikan lagi kepada masyarakat dalam bentuk pembangunan.

---

<sup>3</sup> Soemitro, Rochmat, Asas Dan Dasar Perpajakan 1, PT. Eresco, Bandung, 1987, hal 52

<sup>4</sup> Ibid, hal 51

Pada dasarnya pajak mempunyai dua fungsi utama, yaitu fungsi Budgetair dan fungsi Regulator. Sebagai fungsi Budgetair, pajak merupakan alat mengumpulkan dana melalui Kas Negara bagi pembiayaan pembangunan. Pemerintah sangat mengharapkan penerimaan pajak selalu meningkat karena pajak merupakan sumber penerimaan negara/ pemerintah yang utama. Disamping itu pengeluaran pemerintah setiap tahunnya meningkat sejalan dengan makin meningkatnya pula kebutuhan masyarakat. Hal ini sesuai pula dengan apa yang dikemukakan oleh Adolf Wagner sebagai "*Law of Ever Increasing State*", yaitu hukum tentang selalu meningkatnya kegiatan pemerintah.<sup>5</sup>

Sebagai fungsi Regulator, pajak dimaksudkan untuk mengatur perekonomian yang sesuai dengan kebijakan pemerintah. Artinya, pajak dapat digunakan oleh pemerintah sebagai alat untuk menjalankan perannya. Peranan pemerintah dalam arti luas adalah mengatur kegiatan-kegiatan produsen dan konsumen untuk mencapai tujuan masing-masing.

Pemerintah dalam rangka mengenakan pajak yang di bebankan kepada masyarakat, dalam pembentukan sistemnya menurut Adam Smith harus memenuhi beberapa persyaratan, antara lain:

---

<sup>5</sup> Soeparmoko, M, Keuangan Negara dalam Teori dan Praktek, BPFE-UGM, Yogyakarta, 1995, hal 14

1. Pendapatan yang akan menjadi dasar perhitungan pajak harus dapat ditentukan dengan tepat ;
2. Distribusi beban pajak yang adil, dimana setiap orang harus dikenakan pajak sesuai dengan kemampuannya (*principle of ability to pay*);
3. Pengenaan pajak harus difokuskan pada siapa penanggung pajak (subjek pajak), bukan pada apa yang akan dikenakan pajak (objek pajak);
4. Sistem perpajakan harus fleksibel agar kebijakan pajak dapat diimplikasikan secara efektif untuk mencapai tujuan-tujuan kebijakan ekonomi makro;
5. Pengaruh beban pajak terhadap keputusan-keputusan ekonomi harus seminimal mungkin untuk mencapai sistem pasar yang efisien;
6. Struktur pajak harus dapat digunakan sebagai kebijakan fiskal untuk mencapai stabilisasi dan pertumbuhan ekonomi, seperti pendisainan struktur pajak untuk mencapai efisiensi alokasi sumber daya alam (*resources*);
7. Sistem administrasi perpajakan harus jelas dan pasti sehingga mudah dimengerti dan dipahami oleh masyarakat wajib pajak;
8. Penerimaan pajak yang mencukupi (*revenue adequacy*) untuk membiayai pengeluaran pemerintah;

9. Biaya administrasi perpajakan harus seminimal mungkin dengan tetap mengandung kepastian (*certainty*), dapat diterima (*acceptable*) dan dilaksanakan (*applicable*).<sup>6</sup>

Sementara menurut Mansury, sistim perpajakan yang baik harus mencakup di dalamnya 3 (tiga) unsur pokok, yaitu ;

1. Kebijakan Perpajakan (*tax policy*), yaitu pemilihan alternatif dengan berdasarkan asas-asas perpajakan untuk mencapai sasaran tertentu;
2. Undang-undang perpajakan (*tax law*), yaitu seperangkat peraturan perpajakan yang terdiri dari undang-undang dan peraturan pelaksanaannya;
3. Administrasi perpajakan (*tax administration*), yaitu penyelenggaraan pungutan pajak oleh instansi yang telah ditetapkan, untuk mencapai sasaran yang telah digariskan dalam kebijakan perpajakan , berdasarkan hukum yang diatur dalam undang-undang perpajakan.<sup>7</sup>

Adapun prinsip pajak yang baik , sebagai mana dikemukakan oleh Adam Smith Pajak harus mencerminkan adanya 4 (empat) prinsip, yaitu ;

---

<sup>6</sup> Soeharno, Pajak Properti (Kajian Teoritis dan Empiris), Direktorat PBB DAN BPHTB, Jakarta, 2003, hal 8

<sup>7</sup> Mansury, R, Kebijakan Perpajakan, Yayasan Pengembangan dan Penyebaran Pengetahuan Perpajakan (YP4), Jakarta, 2000, hal 18

1. Kesamaan/ keadilan (*equity*), bahwa keadaan yang sama atau orang yang berada dalam keadaan yang sama harus dikenakan pajak yang sama.
2. Prinsip kepastian (*certainty*), bahwa dalam membuat Undang-undang atau peraturan yang mengikat harus jelas, tegas dan tidak mengandung arti ganda atau dapat memberi peluang untuk ditafsirkan lain;
3. Prinsip kecocokan/ kelayakkan (*convenience*), bahwa pajak harus dipungut pada saat yang tepat, dan
4. Prinsip ekonomi (*economy*), bahwa biaya pemungutan harus relatif kecil dibandingkan dengan uang pajak yang masuk <sup>8</sup>

## **B. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Dasar Hukumnya**

Lahirnya Undang-undang No. 11 tahun 1959 tentang Pajak Hasil Bumi merupakan Undang-undang Pajak Hasil Bumi pertama yang dibuat di zaman kemerdekaan dan diberlakukan untuk meningkatkan penerimaan Negara, hasil yang diperoleh dari tanah dijadikan sebagai dasar pengenaan pajak, bukan dari nilai tanah. Pada tahun 1965 nama pajak tersebut diubah menjadi Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA).

---

<sup>8</sup> Soemitro, Rochmat, Asas dan Dasar Perpajakan 1, PT.Eresco, Bandung, 1987, hal 14 – 28

Sejak terjadinya krisis ekonomi tahun 1980, harga minyak dunia turun drastis dan akhirnya Pemerintah melaksanakan Reformasi Sistem Perpajakan Nasional atau yang lebih dikenal dengan istilah *tax reform*, dan salah satu dari hasil tax reform tersebut adalah dengan lahirnya Undang-undang No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, dan mulai diberlakukannya Undang-undang tersebut secara efektif yaitu pada tanggal 1 Januari 1985, menyederhanakan sistem pajak dengan menghapuskan 7 (tujuh) dasar hukum pajak atas property, yaitu :

1. Ordonasi Pajak Rumah Tangga 1908;
2. Ordonasi Verponding Indonesia 1923;
3. Ordonasi Verponding 1928;
4. Ordonasi Pajak Kekayaan 1932;
5. Ordonasi Pajak Jalan 1942;
6. Undang-undang Darurat Tahun 1957 tentang Peraturan Umum Pajak Daerah, Pasal 14 huruf j, k, l;
7. Undang-undang No. 11 Prp. Tahun 1959 tentang Pajak Hasil Bumi.

Undang-undang No. 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan ini didasarkan atas pemikiran bahwa Bumi dan Bangunan memberikan keuntungan dan atau kedudukan social ekonomi yang lebih baik bagi orang atau badan pemegang hak, untuk itu atas manfaat yang diperolehnya layak memberikan sebagian keuntungannya kepada negara melalui pajak. Di samping Kesederhaan pengenaan pajak PBB ini

tercermin dari pemberlakuan tarif tunggal, yaitu sebesar 0.5 % (nol koma lima persen) dan dasar pengenaan pajak yang satu jenis, yaitu berdasar Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP).

Menyadari akan pentingnya penerimaan PBB bagi pembiayaan pembangunan Daerah, maka pada tahun 1989 dilakukan pembaruan sistem administrasi penerimaan PBB melalui Sistem Tempat Pembayaran (Sistep), yang kali pertama di uji cobakan di daerah Tangerang, selajutnya tahun 1990/ 1991 direplikasikan pada 12 Kabupaten/ Kota, hingga 60 Kabupaten/ Kota pada tahun 1991/ 1992, dan akhirnya diberlakukan secara nasional pada tahun 1993/ 1994.

Adapun pokok-pokok ketentuan Sistep antara lain meliputi :

1. Hanya ada satu tempat pembayaran untuk setiap wilayah pembayaran PBB tertentu sebagaimana tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) yang diusahakan berdekatan dengan lokasi objek pajak.
2. Pembayaran PBB dilakukan sekaligus dalam satu kali pembayaran dan tidak dapat diangsur.
3. Jatuh tempo pembayaran PBB diatur seragam sehingga hanya terdapat satu tanggal jatuh tempo.
4. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB telah tersedia di tempat pembayaran sebelum SPPT diterima oleh wajib pajak.
5. Administrasi PBB harus dilaksanakan dengan dukungan komputer.



6. Sistem pemantauan STTS dan pelaporan pembayaran didesain sedemikian rupa sehingga perkembangan pembayaran PBB diketahui lebih cepat oleh instansi terkait.
7. Secara sistem, Sistem mampu menerbitkan daftar negatif (*negative list*) wajib pajak yang memenuhi kewajiban PBB pada saat jatuh tempo pembayaran sehingga penegakan hukum (*law enforcement*) dapat dilaksanakan.<sup>9</sup>

Dasar Hukum pungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tersebut diatas diatur dalam Undang-undang No. 12 tahun 1994 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, sedangkan Peraturan Pelaksanaannya yang berkaitan dengan dasar pengenaan PBB yaitu Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) diatur antara lain dengan Peraturan Pemerintah No. 25 tahun 2002 tentang Penetapan Nilai Jual kena Pajak untuk penghitungan PBB dan Keputusan Menteri Keuangan No. 201/ KMK.04/ 2000 tentang penyesuaian besarnya NJOP.TKP sebagai dasar penghitungan PBB.

### **B.1 Asas Pemungutan**

Dalam kaitannya dengan PBB, ada 4 (empat) asas utama yang harus diperhatikan dalam pemungutannya, yaitu :

---

<sup>9</sup> Soeharno, Potret Perjalanan Pajak Bumi dan Bangunan, Direktorat PBB DAN BPHTB, Jakarta, 2003 , hal 26-27

1. **Sederhana**, dengan pengertian mudah dimengerti dan dapat dilaksanakan. (tercermin dalam UU NO.12 Th 1985)
2. **Adil**, dalam arti keadilan vertical maupun horizontal dalam pengenaan PBB yang disesuaikan dengan pemampuan wajib pajak.
3. **Kepastian Hukum**, dengan pengenaan PBB telah diatur dengan Undang-undang dan peraturan atau ketentuan Pemerintah, sehingga mempunyai kekuatan dan kepastian hukum.
4. **Gotong Royong**, dimana semua masyarakat baik yang berkemampuan rendah atau tinggi ikut berpartisipasi melaksanakan Undang-undang tentang PBB serta ketentuan peraturan perundang-undangan.<sup>10</sup>

## **B.2 Obyek Pajak Bumi dan Bangunan**

Objek PBB adalah Bumi dan atau Bangunan (Pasal 2 ayat (1) UU No. 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan). Yang dimaksud dengan bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Indonesia, dan tubuh bumi

---

<sup>10</sup> Suharno, *Op.Cit.* hal 31

yang berada dibawahnya (Pasal 1 ayat (1) UU No. 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 12 Tahun 1994). Sedangkan bangunan, berdasarkan Pasal 1 ayat (2) Undang-undang tersebut, adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan/ atau perairan. Adapun yang termasuk dalam pengertian bangunan adalah :

1. Jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemen, dan lain-lain yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut;
2. Jalan tol;
3. Kolam renang;
4. Pagar mewah;
5. Tempat olah raga;
6. Galangan kapal, dermaga;
7. Taman mewah;
8. Tempat penampungan / kilang minyak, air, gas, pipa minyak;
9. Fasilitas lain yang memberikan manfaat.

### **B.3 Objek Pajak yang Tidak Dikenakan PBB**

Sesuai dengan Pasal 3 ayat (1) UU No. 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 12 Tahun 1994 tentang

Pajak Bumi dan Bangunan, objek pajak yang tidak dikenakan PBB adalah objek pajak yang :

1. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, social, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
2. Digunakan untuk kuburan/ makam, peninggalan purbakala, atau sejenis dengan itu;
3. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
4. Digunakan oleh perwakilan diplomatic, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
5. Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.<sup>11</sup>

#### **B.4 Subjek Pajak Bumi dan Bangunan**

Subjek PBB menurut Pasal 4 ayat (1) UU No. 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 12 Tahun 1994 adalah orang atau badan yang secara nyata:

---

<sup>11</sup> Ibid. hal 34

1. Mempunyai suatu hak atas bumi, dan atau;
2. Memperoleh manfaat atas bumi, dan atau;
3. Memiliki, menguasai, dan atau memperoleh manfaat atas bangunan.

Menurut ketentuan Undang-undang, subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak disebut Wajib Pajak (WP).

#### **B.5 Tahun Pajak, Saat Terhutang, dan Tempat Pajak Terhutang.**

Tahun Pajak adalah jangka waktu satu tahun takwin, yaitu dari tanggal 1 Januari sampai dengan 31 Desember.

Saat yang menentukan pajak terhutang untuk PBB adalah menurut keadaan objek Pajak pada tanggal 1 Januari.

Adapun Tempat Pajak terhutang adalah tempat dimana Kabupaten/ Kota yang meliputi letak objek pajak.

#### **B.6 Sistem Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan**

Sistem perpajakan nasional menganut sistem *Self Assessment*, WP diberikan kepercayaan untuk menghitung, memperhitungkan, melaporkan, dan membayar pajak terhutang sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Namun khusus PBB mengalami beberapa kendala, yaitu antara lain :

- a. Besarnya jumlah WP dan Objek pajak
- b. Relatif masih rendahnya tingkat pendidikan sebagian anggota masyarakat, terutama di wilayah pedesaan.

Dengan kendala demikian, maka untuk PBB digunakan system *Self Declaration* , yang dimungkinkan pihak Fiscus/ Pemerintah untuk melaksanakan pendataan jika WP tidak mendaftarkan Objek pajaknya sendiri, namun pemberian kepercayaan disini adalah diberikannya kesempatan kepada WP untuk mendaftarkan dan melaporkannya sendiri objek pajak yang dikuasai, dimiliki, atau dimanfaatkannya (*self Declaration*) dengan menggunakan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP).<sup>12</sup>

#### **B.7 Sektor Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan**

Untuk mempermudah pelaksanaannya, administrasi PBB mengelompokkan objek pajak berdasarkan karakteristiknya dalam beberapa sektor, yaitu Pedesaan, Perkotaan, Perkebunan, Perhutanan, dan Pertambangan;

1. Sektor Pedesaan, objek PBB dalam suatu wilayah yang bercirikan seperti : Sawah, Ladang, empang tradisional, dan lain-lain.

---

<sup>12</sup> Soeharno, *Ibid*, hal 35

2. Sektor Perkotaan, objek PBB dalam suatu wilayah yang memiliki ciri-ciri perkotaan seperti: Pemukiman penduduk yang memiliki fasilitas perkotaan, real estate, kompleks perkotaan, industri, perdagangan dan jasa.
3. Sektor Perkebunan, objek PBB yang diusahakan dalam bidang budidaya perkebunan, baik yang diusahakan oleh Badan Usaha Milik Negara/ Daerah maupun Swasta.
4. Sektor Kehutanan, objek PBB di bidang usaha yang menghasilkan komoditas hasil hutan, seperti : Kayu tebangan, Rotan, Damar, dan lain-lain.
5. Sektor Pertambangan, objek PBB di bidang usaha yang menghasilkan komoditas hasil tambang seperti : Emas, Batubara, Minyak dan Gas dan lain-lain.<sup>13</sup>

## **C. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)**

### **C.1. Pengertian dan Pendekatan NJOP**

#### **C.1.1 Pengertian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)**

Dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-undang No.12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No.12 tahun 1994, Nilai Jual

---

<sup>13</sup> Ibid, hal 35

Objek Pajak (NJOP) adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.

### **C.1.2 Pendekatan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)**

Adapun untuk penentuan NJOP dapat dilakukan melalui 3 (tiga) pendekatan, yaitu :

#### **1. Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*)**

Pendekatan ini dilakukan dengan cara membandingkan objek pajak yang akan di nilai dengan objek pajak lain yang sejenis yang sudah lebih dulu diketahui harga pasarnya dengan penyesuaian yang dipandang perlu, sebagai syarat utama dalam pendekatan ini adalah tersedianya harga jual beli atau sewa yang wajar.

#### **2. Pendekatan Biaya (*Cost Approach*)**

Pendekatan ini digunakan untuk menentukan NJOP bangunan yang dilakukan dengan cara menghitung biaya yang dikeluarkan untuk membuat bangunan baru dari objek yang bersangkutan (*reproduction cost new*) dikurang dengan



penyusutan , perkiraan biaya dihitung dari setiap komponen utama bangunan, material, dan fasilitas lainnya.

3. Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan (*Income Capitalization Approach*).<sup>14</sup>

Pendekatan yang dilakukan dengan menghitung atau memproyeksikan seluruh sewa atau penjualan dalam satu tahun dari suatu objek dikurangi dengan biaya operasional yang selanjutnya dikapitalisasi dengan suatu tingkat suku bunga tertentu. Pendekatan ini umumnya digunakan khusus untuk objek komersial yang dibangun untuk menghasilkan pendapatan.

## **C.2 Tarif Pajak Bumi dan Bangunan**

Berdasarkan ketentuan Pasal 5 UU NO. 12 tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan UU NO. 12 tahun 1994, dalam tarif PBB ini dikenal dengan tarif tunggal yaitu, sebesar 0,5 % (nol koma lima persen) dari Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) dan berlaku sama untuk semua jenis objek pajak.

---

<sup>14</sup> Soeharno, *Ibid*, hal 35

### **C.3 Nilai Jual Kena pajak (NJKP)**

Nilai Jual Kena pajak adalah dasar penghitungan pajak yang berdasarkan ketentuan Pasal 6 ayat (3) UU PBB besarnya telah ditentukan, yaitu sebesar 20 % (dua puluh persen) dan setinggi-tingginya sebesar 100 % (seratus persen), dan menurut Peraturan Pemerintah (PP) No.46 tahun 1985, NJKP ditentukan sebesar 20 % (dua puluh persen) untuk semua jenis objek pajak. Dalam perkembangannya PP tersebut telah diubah beberapa kali dan terakhir dengan PP NO.25 tahun 2002 yang mulai berlaku tanggal 1 Januari 2002 dan dinyatakan bahwa NJKP ditetapkan sebesar :

1. 40 % (empat puluh persen) untuk objek sektor perkebunan, pertambangan, dan perhutanan.
2. 40 % (empat puluh persen) untuk objek sektor pedesaan dan perkotaan yang NJOP-nya > Rp 1 miliar.
3. 20 % (dua puluh persen) untuk objek sektor pedesaan dan perkotaan yang NJOP-nya kurang dari Rp 1 miliar.

### **C.4 Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOP.TKP)**

NJOP sebagai dasar pengenaan PBB sebelum dihitung beban PBBnya, terlebih dahulu dikurangi dengan NJOP.TKP, yang besarnya bervariasi untuk masing-masing daerah Kota/ Kabupaten dengan batas maksimum sebesar Rp.12.000.000,- (dua belas juta

rupiah), sebagaimana telah diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan No. 20/ KMK.04/ 2000 tanggal 6 Juni 2000 tentang Penyesuaian besarnya NJOP.TKP sebagai dasar penghitungan PBB juncto Keputusan Direktur Jenderal Pajak No: KEP-25/ PJ/ 2000 tentang Tata Cara Penetapan NJOPTKP sebagai dasar Penghitungan PBB.

### **C.5 Dasar Penghitungan PBB**

Sebagaimana telah diatur dalam PP No. 46 tahun 2000 yang berlaku mulai tanggal 1 Januari 2001, dasar penghitungan PBB ditentukan sebagai berikut ;

1. 20 % dari NJOP Untuk objek PBB yang nilainya < Rp.1 miliar perhitungannya adalah ;  $0,5 \% \times 20 \% \times (NJOP - NJOP.TKP)$
2. 40 % dari NJOP Untuk objek PBB yang nilainya > Rp.1 miliar perhitungannya adalah ;  $0,5 \% \times 40 \% \times (NJOP - NJOP.TKP)$

Pengenaan PBB tersebut diberitahukan kepada WP dengan menerbitkan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang) yang berisikan tentang nama serta alamat WP, data-data mengenai objek pajak, besarnya pajakter utang, tempat pembayaran dan jatuh tempo pembayaran.

## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### A. Metode Penelitian

Istilah " metodologi " berasal dari kata "metode" yang berarti "jalan ke" namun demikian, menurut kebiasaan metode dirumuskan, dengan kemungkinan-kemungkinan , sebagai berikut :

1. Suatu tipe pemikiran yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian ;
2. Suatu teknik yang umum bagi ilmu pengetahuan ;
3. Cara tertentu untuk melaksanakan suatu prosedur. <sup>15</sup>

Menurut Ronny Hanitijo Soemitro penelitian merupakan kegiatan yang menggunakan penalaran empirik dan atau non empirik dan memenuhi persyaratan metodologi disiplin ilmu yang bersangkutan. <sup>16</sup>

Metode penelitian adalah cara-cara berfikir dan berbuat, yaitu dipersiapkan dengan baik-baik untuk mengadakan penelitian dan untuk mencapai suatu tujuan penelitian. <sup>17</sup>

---

<sup>15</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, Makalah Pelatihan Metodologi Ilmu Sosial, UNDIP, 1999 / 2000, hlm. 43

<sup>16</sup> Ibid, hlm. 3.

<sup>17</sup> Kartini Kartono, Pengantar Metodologi Riset Sosial, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 15-16.

## **B. Metode Pendekatan**

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris (yuridis sosiologis) yaitu suatu Pendekatan yang dilakukan untuk menganalisa tentang sejauh manakah suatu peraturan/ perundang-undangan atau hukum yang sedang berlaku ini berlaku secara efektif, dalam hal ini pendekatan tersebut digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan tentang pelaksanaan Penentuan Nilai jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan di wilayah kerja KP PBB Semarang serta menganalisis hukum yang dilihat dari perilaku masyarakat sebagai wajib pajak yang mempola pada peraturan Perundang-undangan yang berlaku, khususnya peraturan Perundang-undangan Perpajakan.<sup>18</sup>

Berbagai temuan dari lapangan yang bersifat individual, kelompok yang akan dijadikan bahan utama dalam mengungkapkan permasalahan yang diteliti dengan berpegang pada ketentuan yang normatif.

## **C Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian ini adalah penelitian deskriptif analitis. Penelitian ini melakukan analisis hanya sampai pada taraf deskripsi, yaitu menganalisis dan menyajikan fakta secara sistimatis sehingga dapat lebih mudah untuk dipahami dan disimpulkan. Biasanya,

---

<sup>18</sup> Waluyo, Bambang, Penelitian Hukum Dalam Praktek, Sinar Grafika, Jakarta, 1991, hal 16

penelitian deskriptif seperti ini menggunakan metode survey.<sup>19</sup> Dikatakan deskriptif, maksudnya dari penelitian ini diharapkan dapat diperoleh gambaran secara menyeluruh dan sistematik mengenai pelaksanaan Penentuan NJOP PBB di wilayah kerja KP PBB Semarang. Sedangkan analisis dilakukan terhadap berbagai aspek hukum yang mengatur tentang pelaksanaannya. Lebih jauh penelitian ini berusaha sesuai dengan temuan-temuan di lapangan.

#### **D. Lokasi Penelitian**

Penelitian ini dilakukan di wilayah kerja Kantor Pelayanan PBB kota Semarang.

#### **E. Populasi Dan Sampel**

##### **a. Populasi**

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas : objek / subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.<sup>20</sup>

Jadi populasi bukan hanya orang, tetapi juga benda-benda alam yang lain. Populasi juga bukan sekedar jumlah yang ada

---

<sup>19</sup> Altherton & Klemmack dalam Irawan Soehartono, Metode Penelitian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya, Bandung, Remaja Rosda Karya, 1999, hlm. 63.

<sup>20</sup> Sugiono, Metode Penelitian Administrasi, Bandung, Penerbit Alfabeta, 2001, hlm. 57.

objek/ subjek yang dipelajari, tetapi meliputi seluruh karakteristik/ sifat yang dimiliki oleh subjek atau objek itu. <sup>21</sup>

Populasi dalam penelitian adalah para pihak yang memiliki hubungan dengan pelaksanaan penentuan NJOP PBB di kota Semarang yang terdiri dari pejabat berwenang yang terlibat secara langsung, dalam hal ini yaitu dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan di kota Semarang, Notaris/ PPAT, Kantor Kelurahan.

b. Teknik Sampling

Teknik sampling yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah secara random sampling, yaitu penarikan sampel yang dilakukan dengan cara mengambil subjek acak yang didasarkan pada tujuan tertentu yakni :

1. Kantor Pajak Bumi dan Bangunan, yang dijadikan sample adalah dasar penerapan peraturan Perundang-undangan yang terkait dengan penentuan NJOP PBB.
2. Notaris/ PPAT, yang dijadikan sample adalah peran dan keterlibatannya dalam proses penentuan NJOP PBB, serta
3. Kantor Kelurahan, yang dalam hal ini mewakili masyarakat sebagai wajib pajak.

---

<sup>21</sup> Ibid, Hal 61

Sedangkan sample yang akan menjadi sumber data/ responden dalam penelitian ini, adalah :

1. Ketua, Wakil Ketua atau Kepala bagian / seksi Kantor Pajak PBB Semarang,
2. Notaris/ PPAT sebanyak 3 (tiga) sample, dan
3. Kantor Kelurahan sebanyak 3 (tiga) sample.

#### **F. Jenis Dan Sumber Data**

Jenis sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh langsung dari sumber pertama di lapangan melalui penelitian, yaitu yang mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang bewujud laporan, makalah-makalah hasil seminar tentang obyek penelitian dan seterusnya.<sup>22</sup>

Ronny Hanitijo Soemitro membagi jenis dan sumber data atas data primer dan data sekunder.

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat. Sedangkan data sekunder yaitu data yang diperoleh dari bahan kepustakaan dengan membaca dan mengkaji bahan-bahan-bahan kepustakaan. Data sekunder dalam penelitian hukum terdiri dari

---

<sup>22</sup> Soeryono Soekanto dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Raja Grafindo, Jakarta, hlm. 12



bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier. Bahan hukum primer berupa : norma dasar Pancasila, UUD 1945, Undang-undang, Yurisprudensi dan Traktat dan berbagai peraturan perundang-perundangan sebagai peraturan organiknya.

Bahan hukum sekunder berupa : Rancangan peraturan perundang-undangan, buku-buku hasil karya para sarjana dan hasil-hasil penelitian sebelumnya yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Dan bahan hukum tertier berupa bibliografi dan indeks kumulatif.<sup>23</sup>

Dalam penelitian ini yang dijadikan data primer adalah data yang diperoleh dari lapangan, yaitu bersumber dari hasil wawancara dan observasi dengan responden.

Data sekunder yang dibutuhkan adalah data yang bersumber dari :

- a. Bahan-bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat, seperti :
  1. Amandemen Ke Empat Undang-undang Dasar 1945,
  2. Kitab Undang-undang Hukum Perdata,
  3. Kitab Undang-Undang Hukum Pidana,
  4. Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana,

---

<sup>23</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, Metode Penelitian Hukum, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982, hlm. 52-53

5. Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata,
  6. Undang-Undang No.32 Tahun 2004 tentang Otonomi Daerah,  
Undang-Undang No.33 Tahun 2004 tentang Perimbangan  
Keuangan Antara Pemerintahan Pusat dan Daerah,
  7. Undang-Undang No. 12 Tahun 1994 Juncto UU No.12 Th 1985  
tentang Pajak Bumi dan Bangunan,
  8. Undang-Undang No 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak  
dan peraturan Perundangan-undangan lainnya yang terkait  
dengan objek penulisan ini.
- b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan  
penjelasan mengenai bahan hukum primer yang terdiri dari :
1. Buku Hukum yang membahas perpajakan khususnya tentang  
PBB.
  2. Buku-buku/ malakah yang membahas tentang perpajakan di  
Indonesia.
  3. Majalah, Tabloit, Surat Kabar yang membahas tentang  
perpajakan khususnya tentang PBB.

#### **G. Teknik Pengumpulan Data dan Instrumen Penelitian**

Pengumpulan data lapangan akan dilakukan dengan cara :

- a. Wawancara, baik secara terstruktur maupun tidak terstruktur.

Wawancara terstruktur dilakukan dengan berpedoman pada daftar pertanyaan-pertanyaan yang sudah disediakan peneliti, sedangkan wawancara tidak terstruktur yakni wawancara yang dilakukan tanpa berpedoman pada daftar pertanyaan. Materi diharapkan berkembang sesuai dengan jawaban informasi dan situasi yang berlangsung.

- b. Catatan lapangan diperlukan untuk menginventarisir hal-hal baru yang terdapat di lapangan yang ada kaitannya dengan daftar pertanyaan yang sudah dipersiapkan. Instrumen dalam penelitian ini terdiri dari instrumen utama dan instrumen penunjang. Instrumen utama adalah penelitian sendiri, sedangkan instrumen penunjang adalah daftar pertanyaan, catatan lapangan dan rekaman tape recorder.<sup>24</sup>

## **H. Pengolahan dan Analisis Data**

### **H.1. Pengolahan Data**

Setelah semua data dapat dikumpulkan dengan metode observasi dan interview, maka dilakukan pengolahan data dengan cara sebagai berikut :<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> S. Nasution, Metode Penelitian Naturalistik-Kualitatif, Bandung, Tarsito, 1992, hlm. 9.

<sup>25</sup> Hilman Hadikusuma, Metode Pembuatan Kertas kerja Atau Skripsi Ilmu Hukum, Mandar Maju, Bandung, 1995, hlm. 34.

- a. Semua catatan dari buku tulis pertama diedit, yaitu diperiksa dan dibaca sedemikian rupa. Hal-hal yang diragukan kebenarannya atau masih belum jelas, setelah dibandingkan antara yang satu dengan yang lain, dilakukan pertanyaan ulang kepada responden yang bersangkutan ;
- b. Kemudian setelah catatan-catatan itu disempurnakan kembali, maka dipindahkan dan ditulis kembali, maka dipindahkan dan ditulis kembali ke dalam buku tulis yang kedua, dengan judul catatan hasil wawancara dari responden. Isi buku tulis kedua ini memuat catatan keterangan menurut nama-nama responden ;
- c. Selanjutnya setelah kembali dari lapangan, penulis mulai menyusun semua catatan keterangan, dengan membandingkan-bandingkan antara keterangan yang satu dan yang lain dan mengelompokkannya dan mengklasifikasikan data-data tersebut ke dalam buku ketiga, menurut bidang batas ruang lingkup masalahnya, untuk memudahkan analisis data yang akan disajikan sebagai hasil penelitian lapangan.

## H.2. Analisis Data

Analisis data pada penelitian ini dilakukan secara kualitatif, yaitu dari data yang diperoleh kemudian disusun secara

sistematis kemudian dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang dibahas.

Analisis data kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.<sup>26</sup>

Pengertian dianalisis disini dimaksudkan sebagai suatu penjelasan dan penginterpretasian secara logis, sistematis. Logis sistematis menunjukkan cara berfikir deduktif - induktif dan mengikuti tata tertib dalam penulisan laporan-laporan penelitian ilmiah.

Setelah analisis data selesai maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif, yaitu dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang diteliti.<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup> Soerjono Soekanto, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Raja Grafindo, Jakarta, hlm. 12.

<sup>27</sup> H.B. Sutopo, Metodologi Penelitian Kualitatif Bagian II, UNS Press, Surakarta, 1988, hlm. 37.

Dari hasil tersebut kemudian ditarik suatu kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Realisasi Penentuan Nilai Jual Objek Pajak Bumi Dan Bangunan Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Di Kantor Pelayanan PBB Semarang.**

##### **A.1. Profil Kota Semarang**

Kota Semarang merupakan Ibukota dari Propinsi Jawa Tengah, yaitu salah satu Propinsi di Indonesia , dengan luas wilayahnya kurang lebih sekitar 37.366.838 Ha (tiga puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh enam ribu delapan ratus tiga puluh delapan hektar) atau seluas 373.7 Km<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh tiga koma tujuh kilometer persegi), dengan letak geografis pada koordinat, 6°,59'.11" Lintang Selatan dan 110°,24'.25" Bujur Timur, dengan penduduknya yang berjumlah sekitar 1.400.000 (satu juta empat ratus) jiwa, dimana sebagian besar wilayah Kota Semarang ini terdiri dari dataran tinggi atau pegunungan, dengan batas-batas wilayah ;

- Batas Utara dibatasi oleh Laut Jawa ;
- Batas Timur berbatasan dengan Kabupaten Demak ;
- Batas Selatan berbatasan dengan Kabupaten Semarang/ Ungaran ; dan

- Batas Barat, berbatasan dengan Kabupaten Kendal.

Kota Semarang setelah mengalami pemekaran kota dengan luasnya tersebut terbagi menjadi 16 (enam belas) Kecamatan, dengan 177 (seratus tujuh puluh tujuh) Kelurahan, yaitu ;

1. Kecamatan Gayamsari, dengan 7 (tujuh) Kelurahan ,
2. Kecamatan Genuk, dengan 13 (tiga belas) Kelurahan ,
3. Kecamatan Pedurungan, dengan 12 (dua belas) Kelurahan,
4. Kecamatan Semarang Tengah, dengan 15 (lima belas) Kelurahan,
5. Kecamatan Semarang Timur, dengan 10 (sepuluh) Kelurahan,
6. Kecamatan Semarang Utara, dengan 9 (sembilan) Kelurahan,
7. Kecamatan Banyumanik, dengan 11 (sebelas) Kelurahan,
8. Kecamatan Candi Sari, dengan 7 (tujuh) Kelurahan,
9. Kecamatan Gajah Mungkur, dengan 8 (delapan) Kelurahan,
10. Kecamatan Semarang Selatan, dengan 10 (sepuluh) Kelurahan,
11. Kecamatan Tembalang, dengan 12 (dua belas) Kelurahan,
12. Kecamatan Gunung Pati, dengan 16 (enam belas) Kelurahan,



13. Kecamatan Ngaliyan, dengan 10 (sepuluh) Kelurahan,
14. Kecamatan Barat, dengan 16 (enam belas) Kelurahan,
15. Kecamatan Mijen, dengan 14 (empat belas) Kelurahan,
16. Kecamatan Tugu, dengan 7 (tujuh) Kelurahan.

Wilayah Kota Semarang terbagi menjadi dua bagian wilayah yang disebut dengan kota bawah dan Kota atas, karena mayoritas wilayahnya dataran tinggi/ pegunungan, maka Kota Semarang hampir tidak mempunyai area persawahan dan sebagian besar area perkebunan yang ada, karena tuntutan kebutuhan dan perkembangan kota, pada area ini sudah beralih fungsi menjadi area pemukiman/ perumahan penduduk dan Industri.

#### **A.2. Realisasi Penentuan NJOP PBB Di Wilayah Kerja KP PBB Semarang.**

Hasil penelitian yang penulis peroleh di lapangan mengenai Realisasi Penentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB di wilayah kerja KP PBB Semarang, langkah awal yang dilakukan adalah dengan mengadakan penilaian antara Bumi dan Bangunan secara terpisah, adapun langkah-langkah yang ditempuh adalah sebagai berikut ;

### **A.2.1 Penentuan Nilai Jual Objek Pajak Bumi**

Kegiatan KP PBB Semarang dalam penentuan Nilai Jual Objek Pajak Bumi selama ini, ditempuh dengan beberapa langkah, diantaranya yaitu ;

1. Mengumpulkan data atau informasi yang diperoleh dari berbagai sumber transaksi, misalnya seperti ;  
Notaris/ PPAT , Camat PPAT, Lurah, Agen pengembang property/ developer/ broker, lelang, media massa, pameran, penjual/ pembeli, dari sumber ini diharapkan agar mendapat data dengan tingkat akurasi yang dapat dipercaya dan dipertanggung jawabkan.
2. Data transaksi yang sudah terkumpul tersebut di analisis, dengan cara ;
  - a. Melakukan penyesuaian kembali (*readjustment*) dari jenis data yang terkumpul, mengingat transaksi yang terdapat di pasar. Hal tersebut dilakukan karena diduga data tersebut cenderung telah terdistorsi atau menjadi tidak wajar sehingga tidak reliable lagi,
  - b. Apabila terdapat data transaksi dari tanah dan bangunan, maka terlebih dahulu harus dipisah

dengan mengurangi nilai bangunannya. Dari hasil analisis tersebut diharapkan akan memperoleh harga bumi yang mencerminkan nilai bumi yang sebenarnya.

3. Pembentukan Bank data Nilai Pasar untuk Bumi (khusus perkotaan), dengan tujuan ;
  - a. Data transaksi yang telah dianalisis tersebut, dikelola menjadi bank data nilai bumi/ tanah/ property,
  - b. Informasi Nilai Bumi dalam bank data nilai pasar tersebut akan dijadikan sebagai objek acuan/ referensi nilai untuk analisis Nilai Indikasi Rata-rata (NIR)/ Zona Nilai Tanah (ZNT) ,
4. Melakukan Analisis terhadap NIR/ ZNT, dengan cara ;
  - a. Membuat konsep ZNT berdasarkan indikasi area yang dianggap mempunyai nilai yang sama,
  - b. Analisis NIR dilakukan dengan melakukan penyesuaian/ adjustment waktu, aksesibilitas terhadap objek acuan/ referensi nilai yang tersedia pada bank data nilai pasar bumi/ tanah,
  - c. Area yang mengindikasikan mempunyai NIR yang sama akan membentuk 1 (satu) zona tersendiri

- yang dinamakan Zona Nilai Tanah (ZNT) dan diberi kode tertentu (*contoh ZNT terlampir*),
- d. Kode ZNT adalah tidak sama (unik) dalam 1 (satu) blok,
  - e. Penyempurnaan NIR/ ZNT tersebut tergantung pada tingkat perkembangan/ pertumbuhan ekonomi daerah, untuk daerah yang pertumbuhan/ perkembangan ekonominya sangat dinamis, seperti perkotaan, diperbaiki/ disempurnakan tiap tahun, sedangkan untuk daerah yang perkembangannya biasa saja disempurnakan tiap 3 (tiga) tahun sekali
  - f. Penggolongan NIR/ ZNT ini bertujuan untuk mempermudah dalam penentuan pajaknya, hal tersebut sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan No. 523/ KMK.04/ 2000.
  - g. Keterlibatan unsur Masyarakat dalam hal ini adalah masyarakat sebagai Stakeholder dilibatkan dalam penentuan NJOP dengan cara KP PBB mempresentasikan (musyawarah) kepada elemen-elemen masyarakat seperti, Kepala Kelurahan, Ketua Rt/ Rw dan tokoh masyarakat, tentang hasil dari proses penentuan NJOP tersebut,

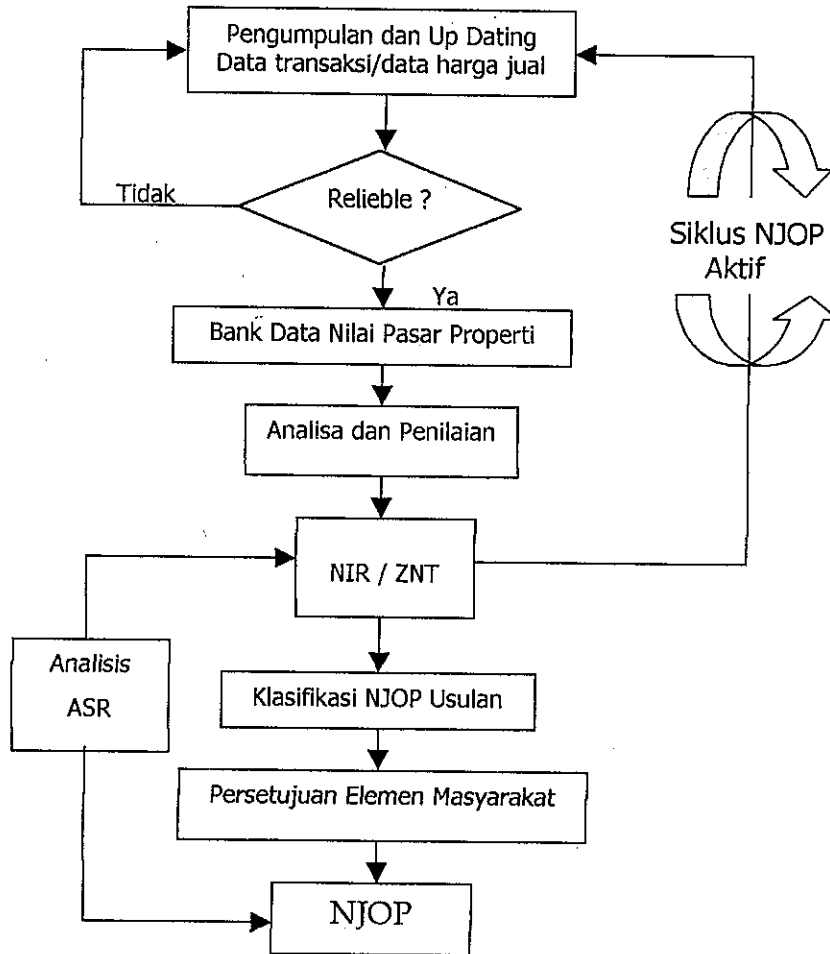
4. Hasilnya di beritahukan kepada kepala Daerah setempat dan Instansi terkait, juga melakukan dengar pendapat dengan DPRD untuk mendapatkan dukungan
5. KP PBB mengajukan hasilnya tersebut sebagai usulan melalui Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak (DJP) Jawa Tengah untuk mendapat persersetujuan dari Menteri Keuangan mengenai penetapan NJOP yang akan dijadikan dasar atas pengenaan PBB untuk tahun pajak berjalan.<sup>28</sup>

Penjelasan hal tersebut diatas tentang langkah-langkah yang ditempuh oleh KP PBB Semarang terhadap realisasi penentuan NJOP PBB, dapat penulis perjelas melalui gambar 4.1, tentang siklus penentuan NJOP PBB di bawah ini;

---

<sup>28</sup> Hasil Wawancara di KP PBB Semarang dengan Soeprpto dan Susanto, Bagian Penilaian, Tanggal 8 Agustus 2005 s/d 12 Agustus 2005

**Gambar 4.1**  
**Siklus Dalam Penentuan NJOP Di KP PBB Semarang**



### A.2.2 Penentuan Nilai Jual Objek Bangunan

Dalam penentuan nilai bangunan ini menggunakan analisis biaya pembuatan bangunan baru dengan memperhitungkan akan nilai penyusutannya.

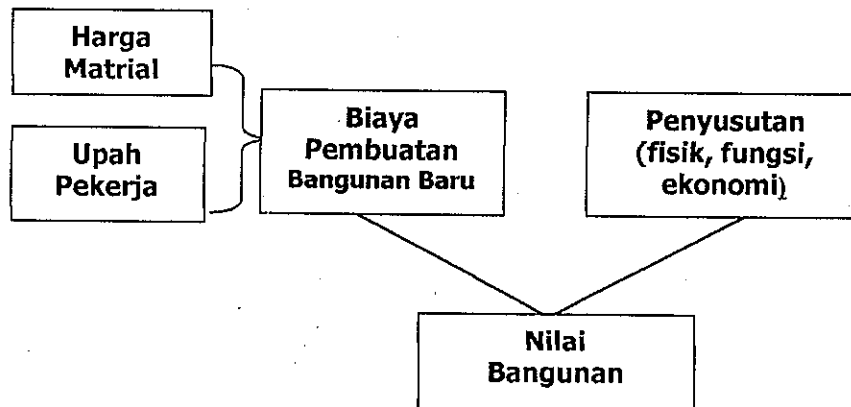
Dalam Penentuan nilai bangunan dengan pendekatan biaya ini diterapkan, mengingat sangat

banyaknya jumlah objek PBB dan letaknya yang menyebar, sedangkan di lain pihak jumlah tenaga penilai yang ada sangat terbatas, maka dalam pelaksanaannya dilakukan dengan menggunakan 2 (dua) cara, yaitu dengan cara ;

1. Penilaian secara massal;

Dalam penilaian secara massal ini, NJOP Bangunan dihitung berdasarkan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB). Perhitungan ini dilakukan dengan menggunakan Computer Assisted Valuation (CAV), CAV sendiri yaitu suatu cara penilaian untuk menentukan besarnya NJOP dengan menggunakan bantuan komputer yang sudah ada dan terprogram berdasarkan kriteria yang sudah ditentukan, atau dapat penulis perjelas dengan gambar 4.2 berikut ;

**Gambar 4.2**  
**Siklus Penentuan Nilai Bangunan dengan Pendekatan Biaya**



2. Penilaian secara Individu.

Penilaian Individu ini diterapkan untuk objek pajak yang mempunyai nilai tertentu (tinggi), baik objek khusus maupun objek pajak umum yang telah dinilai dengan CAV namun hasilnya tidak mencerminkan nilai yang sebenarnya karena keterbatasan aplikasi program. Pelaksanaan penilaian individual dilakukan dengan memperhitungkan seluruh karakteristik dari objek pajak tersebut, yang meliputi; luas bangunan, jenis penggunaan bangunan (JPB) tentang kondisi umum seperti; tahun dibangun/ direnovasi, jumlah lantai, komponen atapnya, jenis dinding, langit-langit, dan fasilitas yang ada dalam

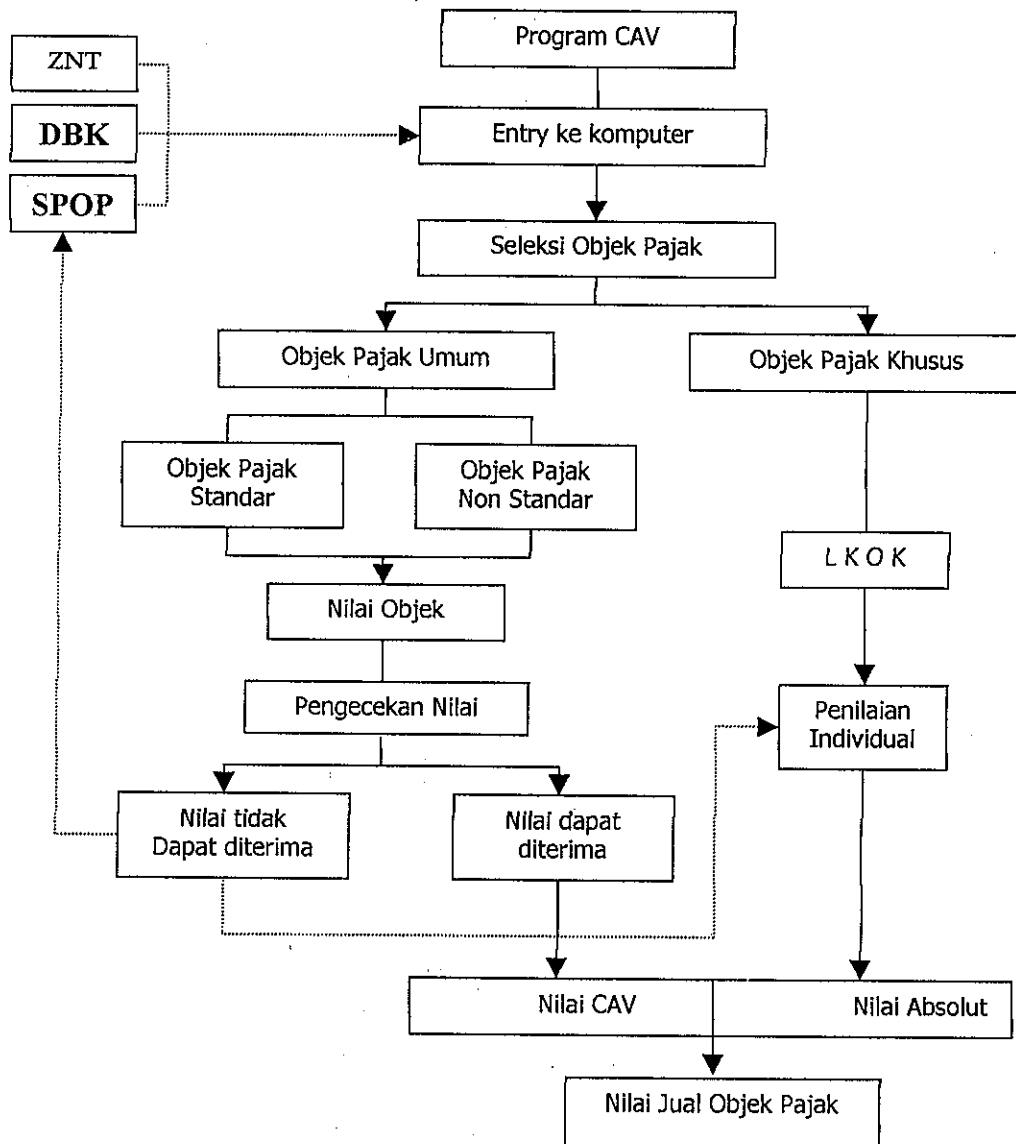


bangunan tersebut, missal ; listrik, telepon, AC, pemadam kebakaran, lift, escalator, dan lain-lain. Dalam penilaian individual, pelaksanaan pendataan dilakukan dengan menggunakan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) dan Lampiran SPOP (LSPOP) serta Lembar Kerja Objek Khusus (LKOK) untuk data tambahan atau informasi tambahan.

Setiap penilaian harus memperhatikan tanggal penilaian yang menjadi dasar ketetapan PBB yaitu per tanggal 1 Januari tahun pajak bersangkutan sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (2) UU No. 12 tahun 1994 tentang Perubahan atas UU No. 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Untuk mempermudah cara penghitungan PBB dan hasil penilaian tersebut baik untuk penilaian Bumi maupun Bangunan, selanjutnya diklasifikasikan dan digolongkan berdasarkan besarnya NJOP per m<sup>2</sup>, untuk Bumi ada terdapat 50 (lima puluh) jenis klasifikasi, sedangkan untuk Bangunan terdapat 20 (dua puluh) jenis klasifikasi. (*data klasifikasi Nilai Jual Objek Bumi dan klasifikasi Nilai Jual Objek Bangunan terlampir*).

Penentuan Klasifikasi dan Besarnya NJOP sebagai dasar pengenaan PBB tersebut diatur berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 523/ KMK.04/ 1998.

**Gambar 4.3**  
**Bagan Sistem Penilaian Bumi dan Bangunan**



### **A.2.3 Penerimaan PBB Kota Semarang**

Penerimaan ini merupakan suatu kegiatan administrasi PBB yang erat kaitannya dengan hal-hal seperti ; pembayaran, pemungutan, penyetoran, penagihan, pelimpahan dan pembagian hasil dari penerimaan PBB tersebut. Penerimaan PBB di KP PBB Semarang dari tahun ketahun menunjukkan suatu peningkatan yang signifikan, baik peningkatan dari target yang direncanakan maupun terhadap angka realisasi penerimaannya. Dengan Luas Wilayah Kota Semarang berbanding jumlah penduduk yang ada, terdapat 439.085 (empat ratus tiga puluh sembilan ribu delapan puluh lima) objek pajak PBB yang berada pada sektor perkotaan atau kurang lebih sekitar 1 : 3 (satu berbanding tiga).

Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Semarang dalam penerimaan PBB-nya dibedakan ke dalam beberapa Sektor diantaranya, yaitu ; Sektor Perkotaan dan Sektor Kehutanan, Adapun penerimaan dari masing-masing sektor tersebut dari data yang penulis peroleh selama mengadakan penelitian di KP PBB Semarang untuk 3 (tiga) tahun terakhir adalah sebagaimana dapat terlihat melalui table berikut ini ;

**Penerimaan PBB tahun 2002,2003, 2004 di Kota Semarang**

**Tabel 4.1**  
**Penerimaan PBB tahun 2002**  
**(dalam ribuan rupiah)**

Kota/Kab	Sektor	Pokok	R.Terima	Realisasi	(%)	(%)
	PDS	0	0	0	0	0
Kota	PKT	44.181.508	45.043.061	37.012.320	83,77	82,17
Semarang	PKB	0	28.000	21.357	0	76,28
	PHT	499.289	478.000	499.289	100	104,45
	PTR	4.135.816	4.553.181	66.083.458	147,09	133,61

**Tabel 4.2**  
**Penerimaan PBB tahun 2003**  
**(dalam ribuan rupiah)**

Kota/Kab	Sektor	Pokok	R.Terima	Realisasi	(%)	(%)
	PDS	0	0	0	0	0
Kota	PKT	50.043.356	44.908.061	43.896.040	87,71	97,75
Semarang	PKB	0	0	0	0	0
	PHT	510.592	499.289	510.592	100	102,26
	PTR	6.411.335	8.578.217	8.761.744	133,79	102,14

**Tabel 4.3**  
**Penerimaan PBB tahun 2004**  
**(dalam ribuan rupiah)**

Kota/Kab	Sektor	Pokok	R.Terima	Realisasi	(%)	(%)
	PDS	0	0	0	0	0
Kota	PKT	55.101.064	48.943.356	50.825.932	112,58	103,85
Semarang	PKB	0	0	0	0	0
	PHT	527.602	527.602	527.602	100	100
	PTR	6.415.961	6.803.117	13.140.275	204,80	193,15

**Sumber Data ; Kantor Pelayanan PBB Semarang.**

**Keterangan :**

- PDS = Pedesaan,
- PKT = Perkotaan,
- PKB = Perkebunan,
- PHT = Kehutanan,
- PTR = Pertambangan.

Dengan melihat tabel diatas, dapatlah diketahui tentang perkembangan/ pertumbuhan pokok ketetapan PBB di Kota Semarang selama 3 tahun terakhir, yaitu dari tahun 2002 sampai dengan 2004, mengalami pertumbuhan rata-rata sekitar 11 % (sebelas persen) .

**A.2.4 Pembayaran, Pelimpahan dan Pembagian atas Hasil Penerimaan PBB**

Pembayaran PBB oleh wajib Pajak (WP) yang didasarkan atas Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), yang berisikan tentang nama, alamat WP, data objek pajak, nominal pajak terhutang, tempat pembayaran dan tanggal jatuh tempo pembayaran dengan masa daluwarsa selama 10 (sepuluh) tahun pajak ini, selanjutnya di akhiri dengan diterbitkannya

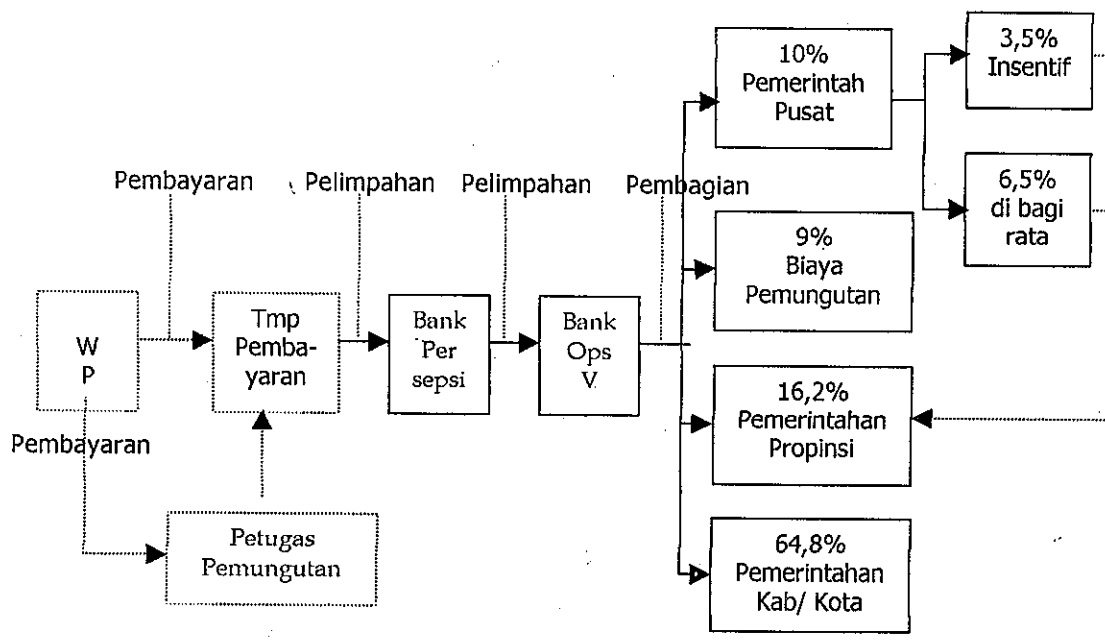
Surat Tanda Terima Setoran (STTS), atas pelunasan pajak terhutangnya tersebut.

Mekanisme pembayaran PBB ini diikuti dengan mekanisme berikutnya yaitu pelimpahan dari tempat pembayaran kepada Bank Persepsi dan dari Bank Persepsi selanjutnya dilimpahkan pada Bank Operasional V, atas pelimpahan tersebut Bank Operasional V membagi hasil atas penerimaan PBB sesuai dengan ketentuan yang ada, yaitu ;

1. 10 % (sepuluh persen) untuk Pemerintah Pusat,
2. 16,2 % (enam belas koma dua persen) untuk pemerintahan Propinsi,
3. 64,8 % (enam puluh empat koma delapan persen) untuk Pemerintahan Kabupaten/ Kota, dan
4. 9 % (sembilan persen) merupakan biaya pemungutan.

Bagan pembayaran, penerimaan dan pembagian hasil PBB dapat terlihat pada gambar berikut ini ;

**Gambar 4.4**  
**Pembayaran, Pelimpahan dan Pembagian Hasil PBB**



Hasil penelitian yang penulis peroleh dengan mengadakan wawancara secara langsung dengan petugas penilai dilapangan KP PBB Semarang yang dalam hal ini diwakili oleh bapak Soeprpto dan bapak Susanto, menurut hemat penulis kegiatan tersebut masih bersifat normatif sekali artinya hanya berdasar pada petunjuk yang sudah ada dan baku, sehingga penulis menganggap kurang responsive dan akomodatif terhadap gejala yang ada di masyarakat terutama yang menyangkut asas keadilan dalam perpajakan khususnya PBB.

Hal tersebut penulis pandang kerana masih adanya ketidakadilan dalam penentuan NJOP-nya, sebagai contoh soal ; pada penilaian objek bangunan secara massal yang hanya berdasarkan CAV yang mana model tersebut sangat beresiko terhadap kekeliruan, baik hal itu dari human error (kesalahan manusia), mesin (komputer), atau system kebijakannya yang kurang dipahami tanpa melihat kondisi secara detail, sehingga dapat menimbulkan penafsiran yang berbeda dalam penetapannya.

Dalam Penilaian Bumi, ketidak adilan yang penulis maksudkan di dalam contoh soal ini adalah, apabila seorang Wajib Pajak yang mempunyai objek PBB yang luas akan tetapi dengan kondisi yang karakteristik tanahnya berbeda, dalam penentuannya tetap dianggap sama, juga pada objek PBB yang memiliki ukuran, jenis, lokasi dan harga pasar (*market Value*) yang sama namun nilai penetapannya berbeda.<sup>29</sup>

---

<sup>29</sup> Hasil, Wawancara dengan Ngadino, SH, Notaris PPAT, Semarang, Tanggal 13 Juni 2005.



**B. Faktor-faktor Yang Menjadi Dasar Dalam Penentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB Di Wilayah Kerja KP PBB Semarang.**

Tinggi rendahnya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) suatu objek PBB ditentukan/ dipengaruhi oleh beberapa faktor yang dijadikan dasar dalam perhitungannya, faktor-faktor tersebut diantaranya ;

**B.1 Faktor Lokasi.**

Lokasi adalah salah satu faktor dasar yang penting dalam perhitungan penentuan NJOP, Keberadaan suatu objek PBB yang bersifat aksesibilitas artinya, adanya kemudahan untuk mencapai lokasi suatu objek PBB, hal seperti ini mempunyai nilai ekonomi tersendiri terhadap objek PBB yang dimaksud, sebagai contoh; Lokasi objek PBB yang berada di jalan protokol yang mudah dijangkau tentunya akan lebih bernilai secara ekonomi dibanding dengan objek PBB yang berada pada gang yang kecil dan sempit. Kondisi objek pajak demikian tentunya berada pada kelompok/ golongan penilaian yang lebih tinggi.

**B.2. Faktor Karakteristik Objek PBB.**

Karakteristik/ keadaan fisik dari objek PBB juga berpengaruh dalam perhitungan penentuan NJOP-nya, seperti; tanah darat/ kering yang sudah siap bangun tentunya berbeda

penilaiannya dengan tanah yang masih berupa sawah atau tanah yang berupa rawa dan jurang.

### **B.3. Faktor Lingkungan.**

Suatu lingkungan yang sudah tertata dengan apik, bersih, ramai dengan segala sarana dan fasilitas yang mendukung seperti lingkungan hunian elite, kompleks pertokoan, perkantoran atau perumahan, tentunya akan mempengaruhi nilai ekonomi objek tersebut dan tidak demikian dengan lingkungan yang kotor dan kumuh serta belum tertata, sehingga dalam perhitungan penentuan NJOP-nya berada pada kelompok yang berbeda nilainya.

### **B.4. Faktor Ukuran Objek PBB**

Ukuran juga menjadi faktor yang dijadikan dasar dalam penghitungan penentuan NJOP, karena perdalam perhitungan penentuan NJOP suatu objek ditentukan pula pada luas objek per  $m^2$ , di dalam hal ini objek PBB yang berukuran lebih kecil tentunya akan lebih kecil pula nilai NJOP-nya, bila dibandingkan dengan objek PBB yang mempunyai ukuran lebih luas.

### **B.5. Jenis Kegunaan Objek PBB**

Kegunaan tanah ikut menentukan akan perhitungan dalam penentuan NJOP, apakah tanah tersebut tanah kosong atau sudah ada bangunan, pertuntutkannya apakah digunakan untuk tujuan social, budaya atau dipergunakan untuk perumahan, kawasan industri dan lain sebagainya karena hal tersebut mempunyai klasifikasi/ pengelompokan yang tentunya berbeda-beda, sehingga berbeda pula dasar perhitungan penentuan pada nilai NJOP-nya.

### **B.6. Faktor Sosial, Budaya dan Ekonomi**

Pada faktor ini dalam perhitungan penentuan NJOP-nya harus dapat diperhatikan dan dipertimbangkan dari segi Sosial, Ekonomi dan Budaya sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (1) huruf a UU No. 12 tahun 1994 tentang perubahan atas UU NO. 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, yang tidak dikenakan PBB. Adapun dari faktor ekonomi, sebagaimana salah satu dari asas perpajakan telah menyebutkan, bahwa pemungutan pajak tidak diperbolehkan menghalang-halangi, kebahagiaan, kesejahteraan atau memberatkan masyarakat sebagai wajib pajak, sehingga dalam perhitungan penentuannya

dapat dijadikan dasar pertimbangan, sehingga upaya menuju asas keadilan dalam pengenaan pajak dapat terealisasi.

#### **B.7. Faktor Komponen Material (harga material, upah pekerja, penyusutan fisik, fungsi dan ekonomi)**

Faktor komponen merupakan juga menjadi dasar dalam perhitungan penentuan NJOP khususnya dalam penentuan objek bangunan, karena masing-masing objek mempunyai komponen yang berbeda termasuk kondisi umum dan fasilitas yang dimiliki pada objek tersebut, adanya penyusutan fisik yang disebabkan karena usia bangunan, perubahan/ alih fungsi bangunan, sebagai contoh; dahulu objek digunakan untuk rumah tinggal pada perkembangannya digunakan sebagai fasilitas sosial, dan adanya perubahan pada nilai/ harga pasar (*market value*).

#### **B.8. Faktor waktu**

Pada faktor waktu ini amat penting juga diketahui kapan per tanggal jual beli atau penawarannya suatu objek PBB

tersebut, karena hal ini akan dijadikan dasar analisis penentuan Nilai Indikasi Rata-ratanya untuk tahun pajak berikutnya.<sup>30</sup>

### **C. Hambatan/ Kendala Serta Upaya Mengatasi Kendala Dalam Penentuan NJOP PBB Di KP PBB Semarang.**

Hasil yang penulis peroleh dari penelusuran di lapangan dalam penelitian ini dengan mengadakan panelitian baik tentang pengaturan dan pelaksanaan dalam penentuan NJOP PBB di KP PBB Semarang , juga penulis mengadakan wawancara secara langsung dengan para pelaku yang terlibat secara langsung dalam proses penentuan NJOP PBB ini, diantaranya ; Kepala KP PBB Kota Semarang, Notaris/ PPAT dan Kepala Kelurahan di wilayah kerja KP PBB Semarang, mengenai hambatan/ kendala yang dihadapi serta upayanya dalam mengatasi hal tersebut.

Kendala utama yang dihadapi KP PBB Semarang dalam upaya penentuan NJOP PBB di Kota Semarang selama ini, antara lain;

1. Adanya informasi yang tidak wajar atau semestinya sehingga akan menyulitkan dalam penentuan NJOP PBB-nya ; dalam masalah transaksi Jual Beli tanah dan bangunan, harga jual beli yang semestinya terkadang menjadi kabur, hal semacam tersebut terjadi

---

<sup>30</sup> Hasil Wawancara di KP PBB Semarang dengan Soeprapto dan Susanto, Bagian Penilaian,, Tanggal 8 Agustus 2005 s/d 12 Agustus 2005

karena unsur-unsur adanya supply dan demand di lapangan, artinya dari sisi pembeli dalam upayanya menekan pengeluaran dengan meminta pada pihak Notaris/ PPAT untuk dapat disesuaikan antara harga Jual Belinya dengan standar dari NJOP PBB objek jual beli tersebut dengan maksud untuk menekan pengeluaran (*cost*)/ keringganan dalam pengenaan pada pajak-pajak lainnya, seperti pada pengenaan atas pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) nya. Dalam Hal ini peran Notaris/ PPAT sangat penting dan strategis dalam upaya memberikan informasi tentang nilai Jual Beli yang sebenarnya, sehingga akan tercapai harga yang wajar dan dapat memenuhi asas keadilan dalam pengenaan NJOP PBB-nya. Hal tersebut juga diakui oleh Notaris/ PPAT yang penulis wawancari, namun demikian hal tersebut tidak diberlakukan secara umum.<sup>31</sup>

**Upaya yang dilakukan** ; adalah dengan mengadakan pengecekan secara langsung pada objek yang dimaksud dan atau mengadakan perbandingan tentang harga tersebut melalui Kepala Kelurahan, Agen Property/ pengembang/ developer/ broker, pameran property, penawaran jual beli atau melalui majalah Koran dan juga mengharapkan adanya kerja sama yang lebih baik lagi antara pihak KP PBB Semarang dengan para pelaku yang terlibat

---

<sup>31</sup> Hasil Wawancara dengan Rr.Sri Harini,SH Notaris/ PPAT, Semarang, Tanggal 20 Mei 2005.

secara langsung dalam hal ini seperti ; Camat PPAT, Notaris/ PPAT, Kepala Kelurahan dan agen-agen property untuk menciptakan suatu hubungan kerja sama yang lebih sinergis.

2. Kendala keterbatasan akan Sumber Daya Manusia (SDM)/ tenaga penilai di lapangan mengenai keterbatasan dari jumlah personil yang ada berbanding sangat banyaknya jumlah objek yang terletak menyebar, sehingga menjadi tidak efisien lagi dan sangat mustahil akan dapat memberikan pelayanan yang akurat dan adil.

**Upaya yang dilakukan** ; diharapkan adanya pemahaman dari Pusat yang dalam hal ini Menteri Keuangan melalui Direktorat Jenderal Pajak, sehingga adanya penambahan personil khususnya pada petugas penilai yang berkualitas dan sudah siap diterjunkan di lapangan.

3. Kendala keterbatasan akan kualitas SDM petugas penilai di lapangan dalam hal kualitas keilmuannya tentang aspek-aspek terhadap objek yang di nilai, terutama dalam bidang teknik, seperti teknik Sipil dan teknik Arsitektur yang mana diharapkan akan lebih dapat memberikan pertimbangan-pertimbangan dalam penilaian terhadap, penilaian konstruksi gedung bertingkat atau terhadap nilai arsitektur suatu bangunan atau lainnya, sehingga hasil penilaiannya akan lebih valid dan dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah.

**Upaya yang dilakukan** ; Untuk petugas penilaian yang sudah ada untuk dapat diberikan kesempatan meneruskan pendidikan yang lebih spesifik terhadap bidangnya masing-masing, terutama bidang teknik, baik teknik sipil atau teknik arsitektur, atau bidang lain yang menunjang terhadap kemampuan dalam penilaian sehingga dapat memberikan kontribusinya yang lebih dapat dipertanggung jawabkan.<sup>32</sup>

---

<sup>32</sup> Sumber, Wawancara dengan Suherman, SH., MM Kepala KP PBB Semarang, Tanggal 8 Agustus 2005



## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang penulis lakukan di KP PBB Semarang mengenai pokok permasalahan yang penulis ajukan, maka dapat disimpulkan sebagai berikut ;

1. Realisasi Penentuan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan di KP PBB Semarang dilakukan dengan cara mengadakan penilaian secara terpisah, yaitu mengadakan penilaian terhadap objek Bumi dan penilaian terhadap objek Bangunan, dalam penilaian objek Bumi pendataan yang didasarkan atas sumber dari PPAT, Agen property seperti pengembang/ broker, pameran, majalah, Koran maupun dari penjual/ pembeli. Dalam hal ini pola tersebut masih memungkinkan ketidakadilan bagi masyarakat sebagai wajib pajak, ketidakadilan tersebut terjadi dikarenakan kepentingan pihak-pihak tertentu sehingga memunculkan sumber data yang tidak wajar, seperti ; harga transaksi riil yang menjadi tidak wajar karena permintaan penjual atau kentingan pengembang.

Hal tersebut sangat mungkin terjadi mengingat pola penilaian NJOP ini kurang dipahami oleh mayoritas masyarakat, Adapun untuk penilain objek Bangunan, ketidakadilan dapat terjadi

pada penilaian objek Bangunan yang dilakukan secara massal, dengan penilaian yang lakukan hanya berdasar pada data yang sudah ada dalam komputer (CAV) saja memungkinkan adanya kesalahan data yang dikarenakan oleh faktor manusianya maupun mesin (komputer), akan lebih efisien pada penilaian secara individu dengan sumber data melalui Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP).

2. Faktor-faktor yang dijadikan dasar dalam perhitungan penentuan NJOP PBB di KP PBB Semarang, antara lain ;
  - a. Faktor Lokasi yang bersifat aksesibilitas, mudah dijangkau dan bukan berarti jarak objeknya,
  - b. Faktor Karakteristik/ keadaan secara fisik,
  - c. Faktor Lingkungan yang sudah hidup/ ramai dengan tersedianya sarana dan fasilitas.
  - d. Faktor Kegunaan/ peruntukannya,
  - e. Faktor sosial, budaya dan ekonomi,
  - f. Faktor Komponen Material Bangunan,
  - g. Faktor ukuran objek
  - h. Faktor Waktu, bahwa pentingnya tanggal transaksi jual beli.

Faktor-faktor yang digunakan dasar perhitungan NJOP tersebut diatas mempunyai konsekuensi semestinya banyak melibatkan masyarakat, sehingga dapat memenuhi rasa keadilan.

3. Hambatan yang dialami KP PBB Semarang dalam penentuan NJOP PBB, diantaranya ; Informasi harga transaksi yang tidak wajar/ tidak transparan dan diantisipasi dengan meningkatkan kualitas kerja KP PBB agar lebih sinergis lagi.

Keterbatasan SDM/ personil penilai, tidak sebanding dengan jumlah objek pajak yang menyebar dan antisipasi terhadap kondisi tersebut dengan lebih mengefektikan tenaga penilai yang ada serta banyak memberi kesempatan kepada petugas penilainya mengikuti pendidikan-pendidikan yang diadakan oleh Dirjen Pajak

## **B. Saran- Saran**

1. Ketidakadilan dalam penentuan nilai jual objek pajak di KP PBB Semarang, tentunya sangatlah sulit untuk dihindari namun demikian paling tidak ada upaya menekan kesenjangan terhadap ketidakadilan tersebut, sosialisasi dari KP PBB secara terus menerus kepada wajib pajak melalui elemen/ kelompok masyarakat, sehingga akan meningkatkan pemahaman WP terhadap proses penentuan NJOP serta berusaha menemukan

suatu pola untuk menguak misteri nilai pasar yang sempurna/ sebenarnya.

2. Dapat lebih banyak melibatkan unsur masyarakat dalam pengumpulan data harga pasar yang nantinya akan digunakan sebagai dasar penentuan NJOP, sehingga akan dapat lebih memenuhi rasa keadilan yang diharapkan oleh masyarakat dan pada penentuan NJOP nantinya dapat disesuaikan dengan atau mendekati harga pasar (*market value*) yang ada dan berlaku.
3. KP PBB Semarang harus lebih aktif dalam membuka hubungan kerja sama sekaligus sebagai pelatihan bagi SDM-nya baik dengan instansi-instansi terkait maupun dengan pihak perguruan tinggi, dengan mengadakan seminar tentang bidang-bidang terkait yang diperlukan.

## DAFTAR PUSTAKA

- A.A.G Peters dan Koesriani Siswosoebroto, *Hukum dan Perkembangan Sosial*, Buku Teks Sosiologi Hukum Buku III, Sinar Harapan, Jakarta. 1990.
- Budiardjo, Miriam, *Masalah Kenegaraan*, PT. Gramedia, Jakarta, 1975
- Dicey, AN. *Introduction to The Study of The Contitution*, English Book Society, London. 1971
- Gie, The Liang, *Pertumbuhan Pemerintah Daerah Di Negara RI*, Liberty Yogyakarta 1994
- Haan, P. De, *Bestuursrecht In Sociale Rehchtsstat*, deel, Kluwer Deventer, 1986
- H.B. Sutopo, *Metodologi Penelitian Kualitatif Bagian II*, UNS Press, Surakarta, 1998
- Hoessien, Bhenyamin, *Reformasi Pemerintalaan Daerah di Indonesia*, Makalah yang dalam TOT, Pusat Pengembangan Daerah Otonom, Jakarta, 1999.
- Machmud, Amir, *Demokrasi Undang - undang dan Peran Masyarakat Dalam Prisma Nomor 8 LP3 ES*, Jakarta, 1984.
- Manan, Bagir, *Menyongsong Otonomi Daerah*, Cetekan Pertama, PSH FH UII, Yogyakarta, 2001.
- Mangkosoebroto, Guritno, *Kebijakan Ekonomi Publik di Indonesia, (substansi dan Urgensi)*, 1994
- Mardjono, Hartono, *Reformasi Politiksuatu Keharusan*, Gema Insani Press Jakarta, 1999.
- Muslimin, Amrah, *Aspek-aspek Hukum otonomi Daerah*, PT. Alumni, Bandung, 1986.

- Port, C.W. Van Der, *Handboek Van Het Nderlande Slaadrechct*, Tjeenk Willink, Zwolle, 1983
- Pound, Roscou, *The Development Of Constitutional Guaranties Of Libery*, Yale University Press, London, 1957
- Rahardja, Satjipto, *Hukum di Era Reformasi*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000
- Rasyid, Mohammad, Ryass, *Makna Pemerintahan*, PT. Yusrif Watampone, Jakarta, 1997
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Makalah Pelatihan Metodologi Ilmu Sosial*, UNDIP, 1999 / 2000,
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982
- Sidharta, B Arief, *Refleksi Tentang Hukum*, PT. Citra Aditiya Bakti, Bandung. 1996
- Sidharta, B.Arief, *Refleksi tentang Fundasi dan Sifat Keilmuan Ilmu Hukum Sebagai Landasan Pembangunan Hukum Nasional*, Desertasi Universitas Padjajaran Bandung. 1996
- Soemitro, Rochmat, *Pengantar Singkat Hukum Pajak*, PT Eresco, Bandung, 1992
- Soemitro, Rochmat, *Pajak di tinjau dari Segi Hukum*, PT Eresco, Bandung. 1990
- Soemitro, Rohmat, *Asas dan Dasar Perpajakan*, PT Eresco, Bandung. 1990
- Soeryono, Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo, Jakarta, 1991
- Suharno, *Potret Perjalanan Pajak Bumi dan Bangunan*, Direktorat PBB DAN BPHTB, Jakarta, 2003
- Suharno, *Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Dalam Era Otonomi Daerah*, Direktorat PBB DAN BPHTB, Jakarta, 2003

- Suharno, *Pajak Properti Di Indonesia (Kajian Teoritis dan Empiris)*, Direktorat PBB DAN BPHTB, Jakarta, 2003
- Sukismo, B, *Pembuatan Peraturan Perundang-undangan yang Demokratis*, Makalah Seminar Forum Peduli Keadilan Masyarakat Banyumas, Purwokerto, 2002 (a)
- Sukismo, B, *Introduksi dan Aplikasi Metode Penelitian Normatif*, Makalah Seminar Forum Keadilan Masyarakat Banyumas, Purwokerto, 2000 (b)
- Sukismo, B, *Usaha Memahami Wewenang Pemerintahan*, Makalah Seminar Forum Peduli Masyarakat Banyumas, Purwokerto, 2000 (c)
- Sukismo, B, *Ilustrasi Penelitian Hukum Normatif*, Makalah Seminar Sehari Forum Peduli Masyarakat Banyumas, Purwokerto 2000 (d)
- Waluyo, Bambang, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 1991

### **Peraturan Perundang-undangan**

- Undang-undang Dasar 1945, Amandemen I, Amandemen II, III dan IV
- Undang-undang Nomor : 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan
- Peraturan Pemerintah RI Nomor 47 Tahun 1985 Tentang Pembagian Hasil Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah
- Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 1003/ KMK. 04/1985 Tentang Penentuan Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.
- Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 796/ KMK. 04/ 1993 Tentang Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Atas Rumah Sakit Swasta.
- Undang-undang Nomor : 12 Tahun 1994 Perubahan Atas Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

Surat Edaran Menteri Keuangan RI Nomor 10/ PJ-6/ 1995 Tentang Pengeunaan Pajak Bumi dan Bangunan Atas Perguruan Tinggi Swasta.

Undang-undang Nomor : 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 443/ KMK. 01/ 2000 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak, Kantor Pelayanan Pajak, Kantor Pelayanan Pajak Bumi Dan Bangunan Penyedikan Pajak dan Kantor Penyuluhan Pengamatan Potensi Perpajakan.

Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Nomor : IV/MPR/2000 tentang Rekomendasi Kebijakan Dalam Penyelenggaraan Otonomi Daerah.

Undang-undang Nomor : 32 Tahun 2004 Tentang Otonomi Daerah.

Undang-undang Nomor : 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah.

### **Majalah/ Tabloid/ Surat Kabar**

Berita Pajak, PT Ikrar Mandiri Abadi, Jakarta, No.1387/ Tahun XXXI/ 15 Januari 1999.

Berita Pajak, PT Ikrar Mandiri Abadi, Jakarta, No.1388/ Tahun XXXI/ 1 Februari 1999.

Berita Pajak, PT Ikrar Mandiri Abadi, Jakarta, No.1433/ Tahun XXXIII/ 15 Januari 2000.

Berita Pajak, PT Ikrar Mandiri Abadi, Jakarta, No.1507/ Tahun XXXVI/ 15 Januari 2004