

BAB III

Tinjauan Teori dan Praktik Tentang Potensi dan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada Badan Keuangan Daerah Kabupaten Kendal

3.1 Tinjauan Teori

Tinjauan teori mencakup materi-materi tertentu yang diambil dari berbagai literatur, yang berhubungan erat dengan permasalahan yang akan dijadikan pedoman atau dasar dalam pembahasan permasalahan. Tujuannya adalah untuk membandingkan teori-teori dengan praktik sesungguhnya. Dalam penyusunan laporan ini, tinjauan yang akan digunakan diambil dari materi dalam mata kuliah Pajak dan Retribusi Daerah (PRD) mengenai Dasar-Dasar Perpajakan Daerah atau Pokok-Pokok Perpajakan Daerah.

3.1.1 Definisi Pajak

Definisi Pajak menurut pendapat beberapa ahli adalah sebagai berikut:

1. Menurut Undang-Undang Ketentuan Umum Perpajakan (KUP) Pasal 1 ayat (1), pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara dan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
2. Menurut Prof. Dr. Rochmat Soemitro S.H. dalam buku Siti Resmi (2014:1), pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal balik (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.
3. Menurut Prof. Dr. P. J. A Andriani dalam Sukrisno Agoes, Estralita Trisnawati (2013:6), pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut

peraturan-peraturan, dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.

3.1.2 Definisi Pajak Daerah

Definisi Pajak Daerah menurut pendapat beberapa ahli adalah sebagai berikut:

1. Menurut Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000, Pajak Daerah adalah iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada Daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang. Pajak Daerah dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana hasilnya digunakan untuk membiayai penyelenggaraan Pemerintahan Daerah dan pembangunan Daerah.
2. Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pasal 1 ayat (10) , yang dimaksud Pajak Daerah, yang selanjutnya disebut Pajak, adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
3. Menurut Mardiasmo (2002:05), Pajak Daerah adalah iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada Daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, digunakan untuk membiayai penyelenggaraan Pemerintah Daerah dan pembangunan Daerah.

3.1.3 Kriteria Pajak Daerah

Kriteria Pajak Daerah menurut Davey (1988) dalam bukunya *Financing Regional Government*, terdiri dari 4 (empat) hal yaitu:

1. Pajak yang dipungut oleh Pemerintah Daerah berdasarkan pengaturan dari daerah sendiri.
2. Pajak yang dipungut berdasarkan Peraturan Pemerintah Pusat tetapi penetapan tarifnya dilakukan oleh Pemerintah Daerah.
3. Pajak yang ditetapkan dan atau dipungut oleh Pemerintah Daerah.
4. Pajak yang dipungut dan diadministrasikan oleh Pemerintah Pusat tetapi hasil pungutannya diberikan kepada Pemerintah Daerah.

3.1.4 Jenis-Jenis Pajak Daerah

Jenis-jenis Pajak Daerah menurut wilayah pemungutannya dibagi menjadi 2 (dua) yaitu:

1. Pajak Provinsi

Pajak Provinsi adalah Pajak Daerah yang dipungut oleh Pemerintah Daerah tingkat Provinsi. Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 2 ayat (1) jenis Pajak Provinsi terdiri atas:

1. Pajak Kendaraan Bermotor;
 2. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor;
 3. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor;
 4. Pajak Air Permukaan; dan
 5. Pajak Rokok.
2. Pajak Kabupaten/ Kota

Pajak Kabupaten/ Kota adalah Pajak Daerah yang dipungut oleh Pemerintah Daerah tingkat Kabupaten/ Kota. Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 2 ayat (2) jenis Pajak Kabupaten/ Kota terdiri atas:

1. Pajak Hotel;
2. Pajak Restoran;
3. Pajak Hiburan;
4. Pajak Reklame;

5. Pajak Penerangan Jalan;
6. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan;
7. Pajak Parkir;
8. Pajak Air Tanah;
9. Pajak Sarang Burung Walet;
10. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
11. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

3.1.5 Dasar Hukum Pajak Daerah

Dasar hukum Pajak Daerah adalah Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagaimana terakhir telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009.

3.1.6 Asas Pemungutan Pajak Daerah

Menurut Mardiasmo (2011:1) dikenal 3 (tiga) asas pemungutan pajak, yaitu:

1. Asas Domisili (Asas Tempat Tinggal)

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

2. Asas Sumber

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

3. Asas Kebangsaan

Pengenaan pajak dihubungkan dengan kebangsaan suatu negara.

3.1.7 Dasar Pemungutan Pajak Daerah

Dasar pemungutan pajak yang dikenal dalam berbagai literatur perpajakan yaitu:

1. Stesel Nyata (*Riil Stesel*)

Pengenaan pajak didasarkan pada keadaan objek yang sesungguhnya (*riil* atau nyata), sehingga pemungutannya hanya bisa dilakukan pada akhir tahun setelah keadaan sesungguhnya Objek Pajak diketahui. Keunggulan stesel ini sebagai dasar pemungutan pajak lebih realistis. Kelemahan dari stesel ini, pajak baru dapat dibayar atau dikenakan setelah akhir periode, yaitu ketika keadaan Objek Pajak secara riil telah diketahui.

2. Stesel Anggapan (*Fictieve Stesel*)

Pengenaan pajak didasarkan pada keadaan yang diatur oleh ketentuan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku. Keadaan yang diatur ini merupakan suatu asumsi atau anggapan yang ditetapkan oleh ketentuan atau peraturan. Keunggulan stesel ini, pajak dapat dibayar selama tahun berjalan, tanpa harus menunggu akhir tahun. Kelemahan dari stesel ini, pajak yang dikenakan atau dibayar tidak menggambarkan keadaan pajak yang sebenarnya.

3. Stesel Campuran

Pengenaan pajak didasarkan pada 2 (dua) cara yang digunakan untuk mengatasi kelemahan Stesel Nyata dan Stesel Anggapan. Di awal tahun, pajak yang dikenakan didasarkan pada keadaan Objek Pajak pada tahun lalu, dan di akhir tahun pajak dikenakan berdasarkan keadaan Objek Pajak sesungguhnya. Kelebihan pajak bayar ini dapat direstitusi (kelebihannya dapat diminta kembali). Sebaliknya, jika akhir tahun yang lebih besar, maka Wajib Pajak yang bersangkutan melunasi kekurangannya.

3.1.8 Sistem Pemungutan Pajak

Menurut Mardiasmo (2012:7) terdapat 3 (tiga) sistem pemungutan pajak yaitu:

1. *Official Assessment System*

Official Assessment System adalah suatu system pemungutan yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak. Ciri-cirinya:

1. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada fiskus.

2. Wajib Pajak bersifat pasif.
3. Utang pajak timbul setelah dikeluarkan surat ketetapan pajak oleh fiskus.

2. *Self Assessment System*

Self Assessment System adalah suatu system pemungutan pajak yang member wewenang kepada Wajib Pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang. Ciri-cirinya:

1. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada Wajib Pajak sendiri.
2. Wajib Pajak aktif, mulai dari menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri pajak yang terutang.
3. Fiskus tidak ikut campur dan hanya mengawasi.

3. *With Holding System*

With Holding System adalah suatu sistem pemungutan yang memberi wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiskus dan bukan Wajib Pajak yang bersangkutan) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak. Ciri-cirinya wewenang menentukan besarnya pajak yang terutang ada pada pihak ketiga, pihak selain fiskus dan Wajib Pajak.

3.2 Tinjauan Praktik

3.2.1 Definisi Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, yang dimaksud dengan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah pajak atas bumi dan/ atau bangunan yang dimiliki, dikuasai dan/ atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

3.2.2 Subjek dan Objek Pajak Bumi dan Bangunan

Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan/ atau memperoleh manfaat atas bumi, dan atau memiliki, menguasai, dan atau

memperoleh manfaat atas bangunan. Sedangkan Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah bumi dan/ atau bangunan yang dimiliki, dikuasai dan/ atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah daerah. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/ atau laut. Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 77 ayat (2) yang termasuk dalam pengertian bangunan adalah:

1. jalan lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya, yang merupakan suatu kesatuan dengan komplek bangunan tersebut,
2. jalan tol;
3. kolam renang;
4. pagar mewah;
5. tempat olahraga;
6. galangan kapal, dermaga;
7. taman mewah;
8. tempat penampungan/ kilang minyak, air, gas dan pipa minyak; dan
9. menara.

3.2.3 Pengecualian Objek Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut Undang- Undang PDRD Objek pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah Objek Pajak yang:

1. digunakan oleh pemerintah dan daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan;
2. digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
3. digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau sejenis dengan itu;

4. merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
5. digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik; dan
6. digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan.

3.2.4 Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan

Dasar hukum yang mengatur tentang Pajak Bumi dan Bangunan antara lain:

1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah.
3. Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 213/PMK.07/2010 dan Nomor 58 Tahun 2010 tentang tahapan Persiapan Pengalihan PBB-P2 menjadi Pajak Daerah.
4. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 148/PMK.07/2010 tentang Badan atau Perwakilan Lembaga Internasional yang tidak dikenakan PBB-P2.
5. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.03/2010 sebagaimana terakhir telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 139/PMK.03/2014 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.
6. Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah.

3.2.5 Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan

Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah:

1. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yaitu harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat nilai jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau nilai jual objek pajak pengganti. Berdasarkan pengertian NJOP tersebut terdapat tiga pendekatan penilaian yang dapat dilakukan untuk menentukan besarnya nilai NJOP yaitu:

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

Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*) yaitu menentukan nilai suatu objek (properti) dengan jalan membandingkan objek yang dinilai dengan objek lain yang sejenis yang telah diketahui nilai jualnya. Pendekatan ini juga disebut dengan Pendekatan Perbandingan Harga (*Sales Comparison Approach*).

2. Pendekatan Biaya (*Cost Approach*)

Pendekatan Biaya (*Cost Approach*) yaitu menentukan nilai suatu objek (properti) dengan jalan menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek tersebut kemudian dikurangi dengan penyusutan.

3. Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*)

Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*) yaitu menentukan nilai suatu objek (properti) dengan jalan mengkapitalisasikan pendapatan bersih.

Besarnya NJOP ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk Objek Pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya. Penetapan besarnya NJOP dilakukan oleh Bupati.

2. Tarif Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 80 ayat (1) tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) ditetapkan paling tinggi sebesar 0,3 % (nol koma tiga persen) dari dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan. Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 11 Tahun 2011 Pasal 62, tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ditetapkan sebesar 0,1 % (nol koma satu persen) dari dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.

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

Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan selain tarif dan NJOP adalah batas tidak kena pajak yang disebut NJOPTKP. Berdasarkan UU PDRD Pasal 77 ayat (4) besarnya NJOPTKP paling rendah Rp. 10.000.000,- untuk setiap wajib pajak dan ditetapkan dengan Peraturan Daerah. Pengertian untuk setiap wajib pajak adalah bahwa apabila seorang wajib pajak memiliki lebih dari satu objek pajak , maka yang mendapat pengurangan NJOPTKP sebesar minimal Rp. 10.000.000,- hanya salah satu dari objek pajak yang dimiliki oleh wajib pajak tersebut. Sebelum berlakunya UU PDRD, ketentuan NJOPTKP ditetapkan oleh Menteri Keuangan sebesar paling tinggi Rp. 12.000.000,- per wajib pajak.

3.2.6 Cara Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan

Besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang terutang dapat dihitung dengan menggunakan formula:

$$\text{PBB-P2} = \text{Tarif} \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})$$

Contoh perhitungan:

1. Bapak Amir memiliki tanah dan bangunan dengan rincian sebagai berikut:

- Luas tanah: 500 m² ; NJOP tanah: Rp. 200.000,-/ m²
- Luas bangunan: 150 m² ; NJOP bangunan: Rp. 225.000,-/ m²

Hitung besarnya PBB atas tanah dan bangunan Bapak Amir tersebut apabila NJOPTKP sebesar Rp. 10.000.000,- dan tarif pajaknya sebesar 0,1%.

Jawab:

NJOP tanah	: 500 x Rp. 200.000,-	= Rp. 100.000.000,-
NJOP bangunan	: 150 x Rp. 225.000,-	= <u>Rp. 33.750.000,-</u>
NJOP tanah dan bangunan		= Rp. 133.750.000,-
NJOPTKP		= <u>Rp. 10.000.000,-</u>

NJOP Kena Pajak = Rp. 123.750.000,-

PBB = 0,1% x Rp. 123.750.000,- = Rp. 123.750,-

2. Bapak Praptono memiliki beberapa rumah di Kota Kendal dengan rincian sebagai berikut:

1. Rumah A terletak di Jalan Nangka Nomor 12 Kota Kendal
 - Luas tanah: 500 m², kelas 075
 - Luas bangunan: 200 m², kelas 025
 - NJOPTKP: Rp. 10.000.000,-
2. Rumah B terletak di Jalan Aggrek Nomor 25 Kota Kendal
 - Luas tanah: 400 m², kelas 072
 - Luas bangunan: 150 m², kelas 022
 - NJOPTKP: Rp. 10.000.000,-
3. Rumah C terletak di Jalan Mejangan Nomor 36 Kota Kendal
 - Luas tanah: 300 m², kelas 078
 - Luas bangunan: 100 m², kelas 028
 - NJOPTKP: Rp. 10.000.000,-

Hitung besarnya PBB atas tanah dan bangunan untuk masing-masing rumah milik Bapak Praptono apabila tarif pajaknya sebesar 0,1%.

Jawab:

1. Rumah A terletak di Jalan Nangka Nomor 12 Kota Kendal

NJOP tanah kelas 075 per m² = Rp. 243.000,-

NJOP bangunan kelas 025 per m² = Rp. 595.000,-

Perhitungan PBB:

NJOP tanah : 500 x Rp. 243.000,- = Rp. 121.500.000,-

NJOP bangunan : 200 x Rp. 595.000,- = Rp. 119.000.000,- +

NJOP tanah dan bangunan = Rp. 240.500.000,-

NJOPTKP = Rp. 0,- -

NJOP Kena Pajak = Rp. 240.500.000,-

PBB = 0,1% x Rp. 240.500.000 = Rp. 240.500,-

2. Rumah B terletak di Jalan Aggrek Nomor 25 Kota Kendal

NJOP tanah kelas 072 per m² = Rp. 394.000,-

NJOP bangunan kelas 022 per m² = Rp. 968.000,-

Perhitungan PBB:

NJOP tanah : 400 x Rp. 394.000,- = Rp. 157.600.000,-

NJOP bangunan : 150 x Rp. 968.000,- = Rp. 142.200.000,- +

NJOP tanah dan bangunan = Rp. 302.800.000,-

NJOPTKP = Rp. 10.000.000,- -

NJOP Kena Pajak = Rp. 292.800.000,-

PBB : 0,1% x Rp. 292.800.000,- = Rp. 292.800,-

3. Rumah C terletak di Jalan Mejangan Nomor 36 Kota Kendal

NJOP tanah kelas 078 per m² = Rp. 128.000,-

NJOP bangunan kelas 028 per m² = Rp. 365.000,-

Perhitungan PBB:

NJOP tanah : 300 x Rp. 128.000,- = Rp. 38.400.000,-

NJOP bangunan : 100 x Rp. 365.000,- = Rp. 36.500.000,- +

NJOP tanah dan bangunan = Rp. 74.900.000,-

NJOPTKP = Rp. 0,- -

NJOP Kena Pajak = Rp. 74.900.000,-

PBB : 0,1% x Rp. 74.900.000,- = Rp. 74.900,-

Keterangan: Apabila seseorang memiliki lebih dari satu rumah, maka yang mendapatkan pengurangan NJOPTKP hanya satu rumah yaitu rumah yang NJOP-nya paling besar.

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 139/ PMK.03/ 2014 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan, Nilai Jual Objek Pajak untuk Objek Pajak Sektor Perdesaan dan Sektor Perkotaan adalah sebagai berikut:

Tabel 3.1
Klasifikasi Nilai Jual Objek Pajak Bumi untuk Objek Pajak Sektor
Perdesaan dan Sektor Perkotaan (dalam Rupiah per m²)

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi	Nilai Jual Obyek Pajak
001	>67.390.000.00 s/d 69.700.000.00	68.545.000.00
002	>65.120.000.00 s/d 67.390.000.00	66.255.000.00
003	>62.890.000.00 s/d 65.120.000.00	64.000.000.00
004	>60.700.000.00 s/d 62.890.000.00	61.795.000.00
005	>58.550.000.00 s/d 60.700.000.00	59.625.000.00
006	>56.440.000.00 s/d 58.550.000.00	57.495.000.00
007	>54.370.000.00 s/d 56.440.000.00	55.405.000.00
008	>52.340.000.00 s/d 54.370.000.00	53.355.000.00
009	>50.350.000.00 s/d 52.340.000.00	51.345.000.00
010	>48.400.000.00 s/d 50.350.000.00	49.375.000.00
011	>46.490.000.00 s/d 48.400.000.00	47.445.000.00
012	>44.620.000.00 s/d 46.490.000.00	45.555.000.00
013	>42.790.000.00 s/d 44.620.000.00	43.705.000.00
014	>41.000.000.00 s/d 42.790.000.00	41.895.000.00
015	>39.250.000.00 s/d 41.000.000.00	40.125.000.00
016	>37.540.000.00 s/d 39.250.000.00	38.395.000.00
017	>35.870.000.00 s/d 37.540.000.00	36.705.000.00
018	>34.240.000.00 s/d 35.870.000.00	35.055.000.00
019	>32.650.000.00 s/d 34.240.000.00	33.445.000.00
020	>31.100.000.00 s/d 32.650.000.00	31.875.000.00
021	>29.500.000.00 s/d 31.100.000.00	30.345.000.00
022	>28.120.000.00 s/d 29.500.000.00	28.855.000.00
023	>26.690.000.00 s/d 28.120.000.00	27.405.000.00
024	>25.300.000.00 s/d 26.690.000.00	25.995.000.00

Sumber: Badan Keuangan Daerah Kabupaten Kendal 2017

Tabel 3.1
Klasifikasi Nilai Jual Objek Pajak Bumi untuk Objek Pajak Sektor
Perdesaan dan Sektor Perkotaan (dalam Rupiah per m²) Lanjutan

025	>23.950.000.00 s/d 25.300.000.00	24.625.000.00
026	>22.640.000.00 s/d 23.950.000.00	23.295.000.00
027	>21.370.000.00 s/d 22.640.000.00	22.005.000.00
028	>20.140.000.00 s/d 21.370.000.00	20.755.000.00
029	>18.950.000.00 s/d 20.140.000.00	19.545.000.00
030	>17.800.000.00 s/d 18.950.000.00	18.375.000.00
031	>16.690.000.00 s/d 17.800.000.00	17.245.000.00
032	>15.620.000.00 s/d 16.690.000.00	16.155.000.00
033	>14.590.000.00 s/d 15.620.000.00	15.105.000.00
034	> 13.600.000.00 s/d 14.590.000.00	14.095.000.00
035	>12.650.000.00 s/d 13.600.000.00	13.125.000.00
036	>11.740.000.00 s/d 12.650.000.00	12.195.000.00
037	>10.870.000.00 s/d 11.740.000.00	11305.000.00
038	>10.040.000.00 s/d 10.870.000.00	10.455.000.00
039	> 9.250.000.00 s/d 10.040.000.00	9.645.000.00
040	> 8.500.000.00 s/d 9.250.000.00	8.875.000.00
041	> 7.790.000.00 s/d 8.500.000.00	8.145.000.00
042	> 7.120.000.00 s/d 7.790.000.00	7.455.000.00
043	> 6.490.000.00 s/d 7.120.000.00	6.805.000.00
044	> 5.900.000.00 s/d 6.490.000.00	6.195.000.00
045	> 5.350.000.00 s/d 5.900.000.00	5.625.000.00
046	> 4.840.000.00 s/d 5.350.000.00	5.095.000.00
047	> 4.370.000.00 s/d 4.840.000.00	4.605.000.00
048	> 3.940.000.00 s/d 4.370.000.00	4.155.000.00
049	> 3.550.000.00 s/d 3.940.000.00	3.745.000.00

Sumber: Badan Keuangan Daerah Kabupaten Kendal 2017

Tabel 3.1
Klasifikasi Nilai Jual Objek Pajak Bumi untuk Objek Pajak Sektor
Perdesaan dan Sektor Perkotaan (dalam Rupiah per m²) Lanjutan

050	> 3.200.000.00 s/d 3.550.000.00	3.375.00.00
051	> 3.000.000.00 s/d 3.200.000.00	3.100.000.00
052	> 2.850.000.00 s/d 3.000.000.00	2.925.000.00
053	> 2.708.000.00 s/d 2.850.000.00	2.779.000.00
054	> 2.573.000.00 s/d 2.708.000.00	2.640.000.00
055	> 2.444.000.00 s/d 2.573.000.00	2.508.000.00
056	> 2.261.000.00 s/d 2.444.000.00	2.352.000.00
057	> 2.091.000.00 s/d 2.261.000.00	2.176.000.00
058	> 1.934.000.00 s/d 2.091.000.00	2.013.000.00
059	> 1.789.000.00 s/d 1.934.000.00	1.862.000.00
060	> 1.655.000.00 s/d 1.789.000.00	1.722.000.00
061	> 1.490.000.00 s/d 1.655.000.00	1.573.000.00
062	> 1.341.000.00 s/d 1.490.000.00	1.416.000.00
063	> 1.207.000.00 s/d 1.341.000.00	1.274.000.00
064	> 1.086.000.00 s/d 1.207.000.00	1.147.000.00
065	>977.000.00 s/d 1.086.000.00	1.032.000.00
066	> 855.000.00 s/d 977.000.00	916.000.00
067	> 748.000.00 s/d 855.000.00	802.000.00
068	> 655.000.00 s/d 748.000.00	702.000.00
069	> 573.000.00 s/d 655.000.00	614.000.00
070	> 501.000.00 s/d 573.000.00	537.000.00
071	> 426.000.00 s/d 501.000.00	464.000.00
072	> 362.000.00 s/d 426.000.00	394.00.00
073	> 308.000.00 s/d 362.000.00	335.000.00
074	> 262.000.00 s/d 308.000.00	285.000.00

Sumber: Badan Keuangan Daerah Kabupaten Kendal 2017

Tabel 3.1
Klasifikasi Nilai Jual Objek Pajak Bumi untuk Objek Pajak Sektor
Perdesaan dan Sektor Perkotaan (dalam Rupiah per m²) Lanjutan

075	> 223.000.00 s/d 262.000.00	243.000.00
076	> 178.000.00 s/d 223.000.00	200.000.00
077	> 142.000.00 s/d 178.000.00	160.000.00
078	> 114.000.00 s/d 142.000.00	128.000.00
079	> 91.000.00 s/d 114.000.00	103.000.00
080	> 73.000.00 s/d 91.000.00	82.000.00
081	> 55.000.00 s/d 73.000.00	64.000.00
082	> 41.000.00 s/d 55.000.00	48.000.00
083	> 31.000.00 s/d 41.000.00	36.000.00
084	> 23.000.00 s/d 31.000.00	27.000.00
085	> 17.000.00 s/d 23.000.00	20.000.00
086	> 12.000.00 s/d 17.000.00	14.000.00
087	> 8.400.00 s/d 12.000.00	10.000.00
088	> 5.900.00 s/d 8.400.00	7.150.000
089	> 3.500.00 s/d 5.900.00	5.000.00
090	> 2.900.00 s/d 3.500.00	4.100.00
091	> 2.000.00 s/d 2.900.00	2.450.00
092	> 1.400.00 s/d 2.000.00	1.700.00
093	> 1.050.00 s/d 1.400.00	1.200.00
094	> 760.00 s/d 1.050.00	910.00
095>	> 550.00 s/d 760.00	660.00
096	> 410.00 s/d 550.00	480.00
097	> 310.00 s/d 410.00	350.00
098	> 240.00 s/d 310.00	270.00
099	> 170.00 s/d 240.00	200.00
100	>170.00	140.00

Sumber: Badan Keuangan Daerah Kabupaten Kendal 2017

Berdasarkan tabel 3.1, dapat diketahui bahwa Nilai Jual Objek Pajak Bumi berbeda-beda sesuai dengan klasifikasinya masing-masing. Berikut ini adalah klasifikasi Nilai Jual Objek Pajak Bangunan untuk Objek Pajak Sektor Perdesaan dan Sektor Perkotaan:

Tabel 3.2
Klasifikasi Nilai Jual Objek Pajak Bangunan untuk Objek Pajak Sektor Perdesaan dan Sektor Perkotaan (dalam Rupiah per m²)

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi	Nilai Jual Obyek Pajak
001	>14.700.000.00 s/d 15.800.000.00	15.250.000.00
002	>13.600.000.00 s/d 14.700.000.00	14.150.000.00
003	>12.550.000.00 s/d 13.600.000.00	13.075.000.00
004	>11.550.000.00 s/d 12.550.000.00	12.050.000.00
005	>10.600.000.00 s/d 11.550.000.00	11.075.000.00
006	> 9.700.000.00 s/d 10.600.000.00	10.150.000.00
007	> 8.850.000.00 s/d 9.700.000.00	9.275.000.00
008	> 8.050.000.00 s/d 8.850.000.00	8.450.000.00
009	> 7.300.000.00 s/d 8.050.000.00	7.675.000.00
010	> 6.600.000.00 s/d 7.300.000.00	6.950.000.00
011	> 5.850.000.00 s/d 6.600.000.00	6.225.000.00
012	> 5.150.000.00 s/d 5.850.000.00	5.500.000.00
013	> 4.500.000.00 s/d 5.150.000.00	4.825.000.00
014	> 3.900.000.00 s/d 4.500.000.00	4.200.000.00
015	> 3.350.000.00 s/d 3.900.000.00	3.625.000.00
016	> 2.850.000.00 s/d 3.350.000.00	3.100.000.00
017	> 2.400.000.00 s/d 2.850.000.00	2.625.000.00
018	> 2.000.000.00 s/d 2.400.000.00	2.200.000.00
019	> 1.666.000.00 s/d 2.000.000.00	1.833.000.00

Sumber: Badan Keuangan Daerah Kabupaten Kendal 2017

Tabel 3.2
Klasifikasi Nilai Jual Objek Pajak Bangunan untuk Objek Pajak Sektor
Perdesaan dan Sektor Perkotaan (dalam Rupiah per m²) Lanjutan

020	> 1.366.000.00 s/d 1.666.000.00	1.516.000.00
021	> 1.034.000.00 s/d 1.366.000.00	1.200.000.00
022	> 902.000.00 s/d 1.034.000.00	968.000.00
023	> 744.000.00 s/d 902.000.00	823.000.00
024	> 656.000.00 s/d 744.000.00	700.000.00
025	> 534.000.00 s/d 656.000.00	595.000.00
026	> 476.000.00 s/d 534.000.00	505.000.00
027	> 382.000.00 s/d 476.000.00	429.00.00
028	> 348.000.00 s/d 382.000.00	365.000.00
029	> 272.000.00 s/d 348.000.00	310.000.00
030	> 256.000.00 s/d 272.000.00	264.000.00
031	> 194.000.00 s/d 256.000.00	225.000.00
032	> 188.000.00 s/d 194.000.00	191.000.00
033	> 136.000.00 s/d 188.000.00	162.000.00
034	> 128.000.00 s/d 136.000.00	132.000.00
035	> 104.000.00 s/d 128.000.00	116.000.00
036	> 92.000.00 s/d 104.000.00	98.000.00
037	> 74.000.00 s/d 92.000.00	83.000.00
038	> 68.000.00 s/d 74.000.00	71.000.00
039	> 52.000.00 s/d 68.000.00	60.000.00
040	>52.000.00	50.000.00

Sumber: Badan Keuangan Daerah Kabupaten Kendal 2017

Berdasarkan tabel 3.2, dapat diketahui bahwa Nilai Jual Objek Pajak Bangunan berbeda-beda sesuai dengan klasifikasinya masing-masing.

3.3 Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP), Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD), dan Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD).

3.3.1 Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP)

1. Formulir Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP)

Formulir Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) adalah surat yang digunakan untuk mengumpulkan data atau informasi Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan yang berisi informasi tentang data letak Objek Pajak, data Subjek Pajak, data tanah dan denah lokasi Objek Pajak.

2. Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak (LSPOP)

Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak (LSPOP) adalah surat yang digunakan untuk mengumpulkan data atau informasi Objek Pajak bangunan yang berisi informasi tentang data bangunan, data fasilitas, data tambahan bangunan dan data nilai individu.

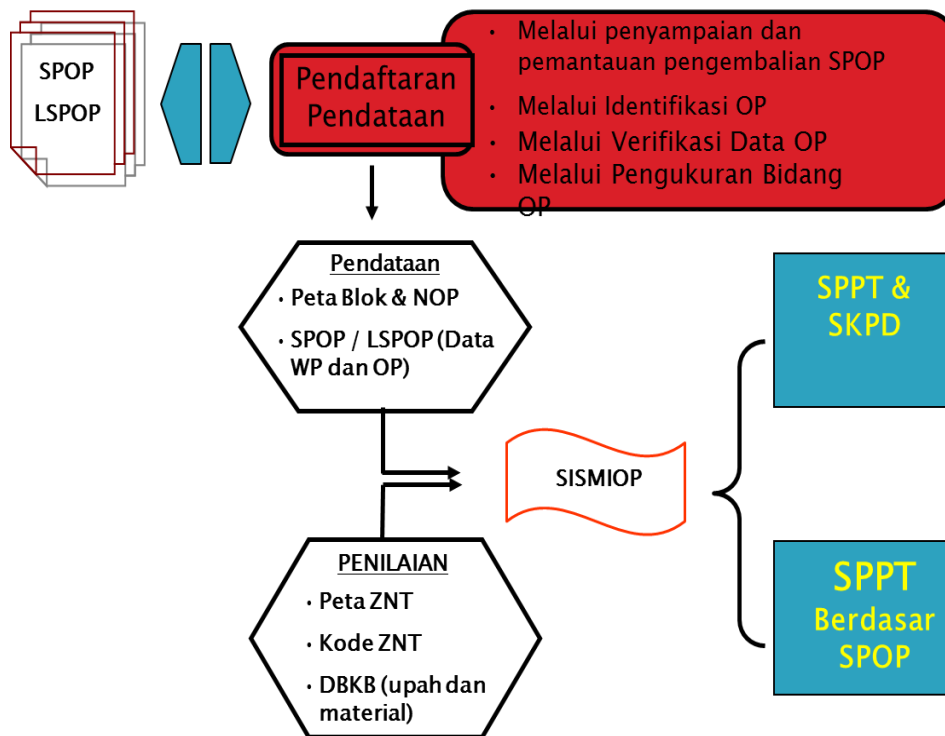
3.3.2 Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT)

Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya pajak yang terutang dalam 1 (satu) tahun pajak kepada Wajib Pajak. Pajak yang terutang berdasarkan SPPT harus dilunasi oleh Wajib Pajak selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak diterimanya SPPT oleh Wajib Pajak. Fungsi SPPT adalah sebagai berikut:

1. Sebagai dasar penagihan pajak
2. Sebagai bukti terdaftarnya Objek Pajak pada administrasi perpajakan (NOP)
3. Untuk kelengkapan administrasi perpajakan lainnya.
4. Sarana pemenuhan kewajiban pelunasan atau pembayaran PBB terutang.

Tata cara penerbitan SPPT dapat dilihat pada gambar berikut:

Gambar 3.1
Proses Penerbitan SPPT



Sumber: Badan Keuangan Daerah Kabupaten Kendal 2017

Keterangan:

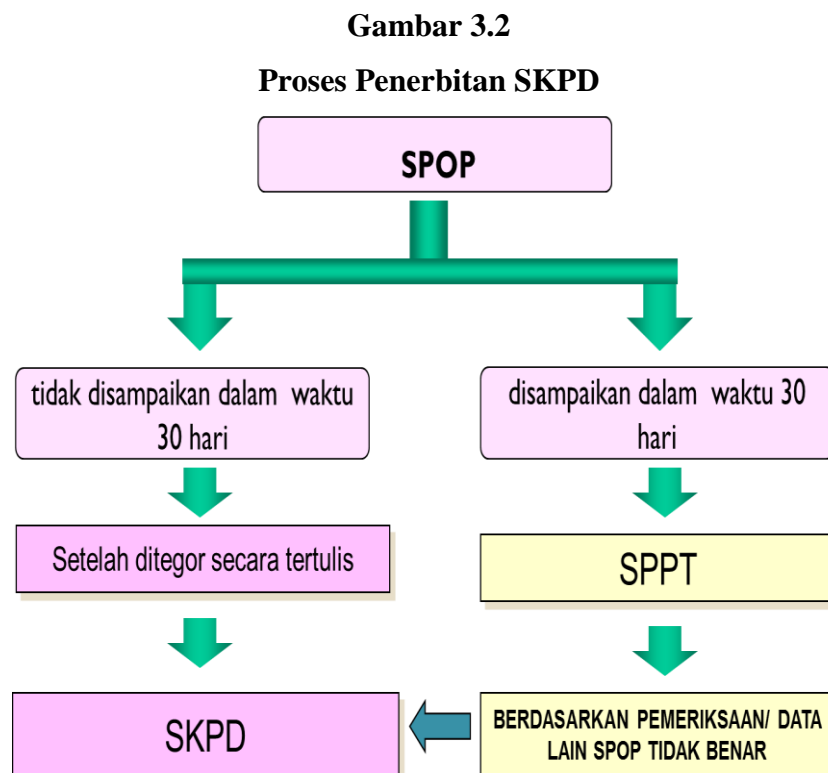
1. Zona Nilai Tanah (ZNT) adalah zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai satu Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satu satuan wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan tanpa terikat pada batas blok.
2. Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKP) adalah daftar yang dibuat untuk memudahkan perhitungan nilai bangunan berdasarkan pendekatan biaya yang terdiri dari biaya komponen utama dan/atau biaya komponen material bangunan dan biaya komponen fasilitas bangunan.

3.3.3 Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD)

Menurut Undang- Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang dimaksud dengan Surat Ketetapan Pajak (SKPD) adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak yang terutang. SKPD diterbitkan apabila:

1. SPOP tidak diisi dengan jelas, benar dan lengkap, serta tidak ditandatangani oleh Wajib Pajak.
2. SPOP tidak disampaikan kembali dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari dan setelah ditegur secara tertulis tidak disampaikan sebagaimana ditentukan dalam Surat Teguran.
3. Berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajakyang terutang lebih besar dari jumlah pajak yang dihitung berdasarkan SPOP yang disampaikan oleh Wajib Pajak.

Proses penerbitan SKPD dapat dilihat pada gambar berikut:



Sumber: Badan Keuangan Daerah Kabupaten Kendal 2017

3.3.4 Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD)

Menurut Undang- Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang dimaksud dengan Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD) adalah surat yang digunakan untuk melakukan tagihan pajak dan/ atau sanksi administratif berupa bunga dan/ atau denda. Pajak yang terutang, yang ditagih dengan STPD harus dilunasi selambat- lambatnya 1 (satu) bulan sejak tanggal diterimanya STPD oleh Wajib Pajak. Jika tidak dibayar atau kurang bayar, akan dikenakan denda administrasi sebesar 2 % per bulan dalam jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.

3.4 Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP)

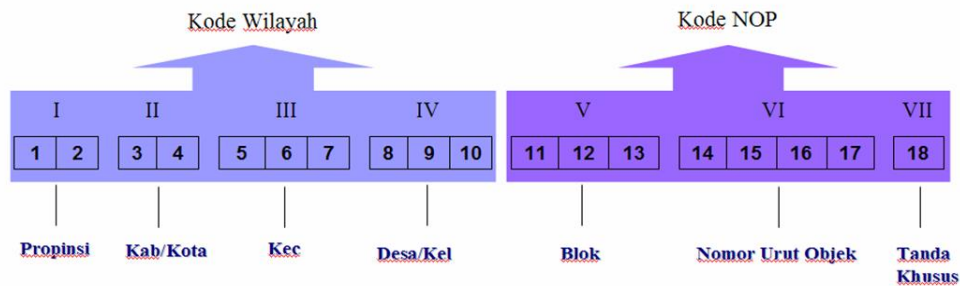
Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP) adalah suatu sistem yang terintegrasi untuk mengolah informasi atau data Objek dan Subjek PBB dengan bantuan komputer, mulai dari pengumpulan data (melalui pendaftaran, pendataan, dan penilaian), pemberian identitas Objek Pajak (Nomor Objek Pajak), perekaman data, pemeliharaan basis data, pencetakan hasil keluaran (berupa SPPT, STTS, dan sebagainya), monitoring penerimaan dan pelaksanaan penagihan pajak sampai dengan pelayanan kepada Wajib Pajak melalui Pelayanan Satu Tempat (PST).

Unsur pokok SISMIOP adalah:

1. Nomor Objek Pajak (NOP)

Nomor Objek Pajak adalah nomor identifikasi objek pajak yang mempunyai karakteristik unik, permanen, dan standar, dengan satuan blok dalam suatu wilayah administrasi pemerintahan desa/ kelurahan yang berlaku secara nasional. Unik karena satu objek PBB memperoleh satu NOP dan berbeda dengan NOP untuk objek PBB lainnya. Permanen karena NOP yang diberikan pada satu objek PBB tidak berubah dalam jangka waktu yang relatif lama. Standar karena struktur NOP harus berlaku secara nasional. Struktur NOP dapat dilihat pada gambar berikut:

Gambar 3.3
Struktur Nomor Objek Pajak



Sumber: Badan Keuangan Daerah Kabupaten Kendal 2017

Berdasarkan gambar 3.3, dapat diketahui bahwa digit ke 18 (delapan belas) merupakan kode tanda khusus yang digunakan untuk membedakan berdasarkan sektor, yaitu :

1. Angka 1 (satu) merupakan kode tanda khusus Objek Pajak Sektor Perkebunan;
2. Angka 2 (dua) merupakan kode tanda khusus Objek Pajak Sektor Perhutanan;
3. Angka 3 (tiga) merupakan kode tanda khusus Objek Pajak Sektor Pertambangan;
4. Objek Pajak Sektor Perdesaan dan Perkotaan diberikan kode tanda khusus dengan ketentuan sebagai berikut:
 1. Angka 7 (tujuh) merupakan kode tanda khusus Objek Pajak yang terletak di kelurahan atau desa yang belum dilakukan pembentukan basis data SISMIOP.
 2. Angka 8 (delapan) merupakan kode tanda khusus Objek Pajak bersama yang terletak di kelurahan atau desa yang belum dilakukan pembentukan basis data SISMIOP.
 3. Angka 9 (sembilan) merupakan kode tanda khusus Objek Pajak bersama yang terletak di kelurahan atau desa yang sudah dilakukan pembentukan basis data SISMIOP.

4. Angka 0 (nol) merupakan kode tanda khusus Objek Pajak yang terletak di kelurahan atau desa yang sudah dilakukan pembentukan basis data SISMIOP.

2. Blok

Blok adalah zona geografis yang terdiri dari sekelompok objek pajak yang dibatasi oleh batas alam dan/ atau buatan manusia yang bersifat permanen atau tetap .

3. Zona Nilai Tanah (ZNT)

ZNT adalah Zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai satu Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satu satuan wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan tanpa terikat pada batas blok. NIR adalah Nilai Pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah.

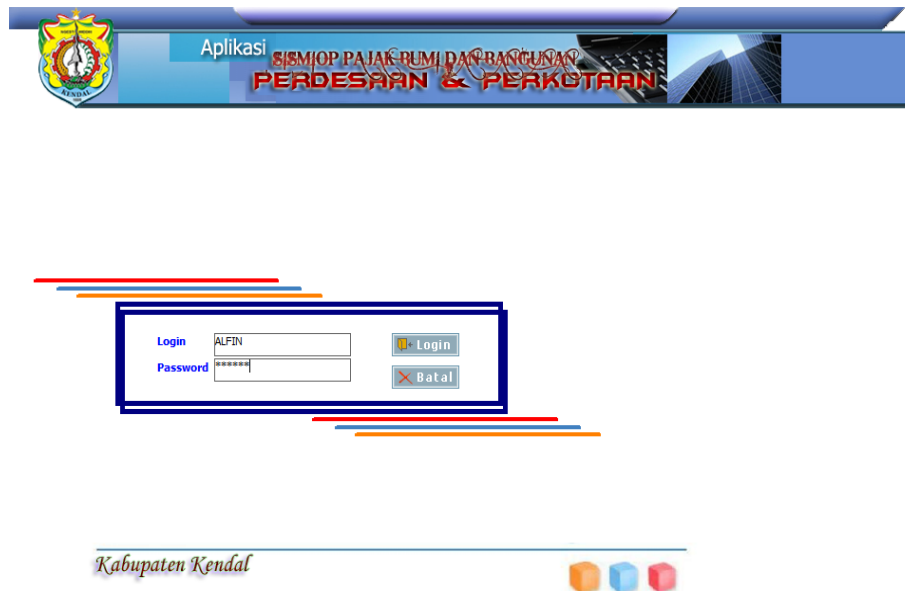
4. Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB)

DBKB adalah Daftar yang dibuat untuk memudahkan perhitungan nilai bangunan berdasarkan pendekatan biaya yang terdiri dari biaya komponen utama dan/atau biaya komponen material bangunan dan biaya komponen fasilitas bangunan.

5. Program komputer

Program komputer adalah aplikasi komputer yang dibangun untuk dapat mengolah dan menyajikan basis data SISMIOP yang telah tersimpan dalam format digital. Berikut ini adalah gambar program komputer yang digunakan oleh Badan Keuangan Daerah Kabupaten Kendal:

Gambar 3.4
Aplikasi SISMIOP Kabupaten Kendal



Sumber: Badan Keuangan Daerah Kabupaten Kendal

3.5 Potensi dan Realisasi Penerimaan PBB pada Badan Keuangan Daerah Kabupaten Kendal

3.5.1 Potensi Penerimaan PBB pada Badan Keuangan Daerah Kabupaten Kendal

Potensi penerimaan PBB pada Badan Keuangan Daerah Kabupaten Kendal ditentukan dengan 2 (dua) unsur yaitu:

1. Pokok Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
Pokok Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan merupakan jumlah pajak terutang berdasarkan SPPT yang diterbitkan oleh Badan Keuangan Daerah Kabupaten Kendal.
2. Tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).
Tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan merupakan akumulasi tunggakan pajak yang masih dapat ditagih selama 10 (sepuluh) tahun setelah SPPT diterbitkan.

Pokok Ketetapan PBB pada Badan Keuangan Daerah Kabupaten Kendal tahun 2014 sampai dengan tahun 2016 dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 3.3
Pokok Ketetapan PBB Pada Badan Keuangan Daerah
Kabupaten Kendal
Tahun 2014

No.	Kecamatan	Pokok Ketetapan	
		SPPT	Rp.
1.	Pegandon	20.448	Rp. 431.324.461,-
2.	Patean	34.793	Rp. 828.360.200,-
3.	Kangkung	27.871	Rp. 662.962.790,-
4.	Plantungan	30.178	Rp. 445.833.084,-
5.	Ngampel	19.926	Rp. 426.079.192,-
6.	Pageruyung	25.943	Rp. 570.377.996,-
7.	Limbangan	32.247	Rp. 777.459.738,-
8.	Kendal	23.276	Rp. 1.623.922.652,-
9.	Cepiring	22.267	Rp. 967.760.912,-
10.	Sukorejo	40.764	Rp. 1.036.860.961,-
11.	Rowosari	23.199	Rp. 692.388.580,-
12.	Brangsong	24.903	Rp. 911.310.280,-
13.	Kaliwungu Selatan	23.440	Rp. 588.105.637,-
14.	Weleri	22.120	Rp. 1.503.406.525,-
15.	Patebon	29.887	Rp. 1.162.043.935,-
16.	Kaliwungu	21.783	Rp. 2.992.599.260,-
17.	Gemuh	24.161	Rp. 997.590.758,-
18.	Singorojo	39.807	Rp. 693.456.480,-
19.	Ringinarum	17.658	Rp. 662.282.116,-
20.	Boja	41.940	Rp. 1.687.469.209,-
Jumlah		546.611	Rp. 19.661.594.766,-

Sumber: Badan Keuangan Daerah Kabupaten Kendal 2017

Tabel 3.4
Pokok Ketetapan PBB Pada Badan Keuangan Daerah
Kabupaten Kendal
Tahun 2015

No.	Kecamatan	Pokok Ketetapan	
		SPPT	Rp
1.	Pegandon	20.217	Rp. 421.734.562,-
2.	Patean	34.979	Rp. 816.571.970,-
3.	Kangkung	27.921	Rp. 653.489.503,-
4.	Plantungan	29.995	Rp. 429.026.556,-
5.	Ngampel	19.702	Rp. 415.636.656,-
6.	Pageruyung	26.111	Rp. 560.337.596,-
7.	Limbangan	32.105	Rp. 766.642.399,-
8.	Kendal	23.352	Rp. 1.619.466.825,-
9.	Cepiring	22.335	Rp. 965.826.138,-
10.	Sukorejo	43.884	Rp. 1.063.830.986,-
11.	Rowosari	22.948	Rp. 682.461.341,-
12.	Brangsong	24.799	Rp. 903.371.658,-
13.	Kaliwungu Selatan	23.284	Rp. 581.309.321,-
14.	Weleri	23.059	Rp. 1.629.747.120,-
15.	Patebon	29.737	Rp. 1.157.555.024,-
16.	Kaliwungu	21.823	Rp. 2.953.230.793,-
17.	Gemuh	24.134	Rp. 993.901.248,-
18.	Singorojo	39.851	Rp. 670.699.559,-
19.	Ringinarum	17.697	Rp. 660.839.449,-
20.	Boja	42.078	Rp. 1.677.448.969,-
Jumlah		550.011	Rp. 19.623.127.673,-

Sumber: Badan Keuangan Daerah Kabupaten Kendal 2017

Tabel 3.5
Pokok Ketetapan PBB Pada Badan Keuangan Daerah
Kabupaten Kendal
Tahun 2016

No.	Kecamatan	Pokok Ketetapan	
		SPPT	Rp
1.	Pegandon	20.309	Rp. 421.431.524,-
2.	Patean	35.026	Rp. 816.582.846,-
3.	Kangkung	28.066	Rp. 653.294.083,-
4.	Plantungan	29.980	Rp. 427.813.311,-
5.	Ngampel	19.721	Rp. 414.719.281,-
6.	Pageruyung	26.291	Rp. 559.618.647,-
7.	Limbangan	32.093	Rp. 763.644.768,-
8.	Kendal	25.347	Rp. 1.744.447.299,-
9.	Cepiring	22.516	Rp. 966.189.328,-
10.	Sukorejo	45.548	Rp. 1.076.305.123,-
11.	Rowosari	22.973	Rp. 681.231.017,-
12.	Brangsong	24.858	Rp. 904.569.475,-
13.	Kaliwungu Selatan	23.532	Rp. 581.549.262,-
14.	Weleri	23.103	Rp. 1.616.706.194,-
15.	Patebon	29.837	Rp. 1.159.646.114,-
16.	Kaliwungu	22.172	Rp. 2.968.743.461,-
17.	Gemuh	24.229	Rp. 993.742.671,-
18.	Singorojo	39.840	Rp. 669.169.442,-
19.	Ringinarum	17.713	Rp. 660.469.330,-
20.	Boja	42.333	Rp. 1.675.888.728,-
Jumlah		555.487	Rp. 19.755.761.904,-

Sumber: Badan Keuangan Daerah Kabupaten Kendal 2017

Berdasarkan tabel 3.3, tabel 3.4, tabel 3.5 dapat diketahui bahwa Pokok Ketetapan PBB mengalami perubahan setiap tahunnya. Perubahan tersebut disebabkan adanya perubahan pada jumlah Wajib Pajak, hal ini terjadi karena adanya mutasi Objek Pajak atau karena Wajib Pajak meninggalkan daerah tertentu dan tidak melapor ke Kelurahan atau Desa yang bersangkutan. Perubahan Pokok Ketetapan PBB juga terjadi karena kenaikan NJOP.

Potensi Penerimaan PBB dapat diketahui dengan menambahkan Pokok Ketetapan PBB dengan tunggakan pajak tahun sebelumnya. Potensi penerimaan PBB pada Badan Keuangan Daerah Kabupaten Kendal dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 3.6
Potensi Penerimaan PBB pada Badan Keuangan Daerah
Kabupaten Kendal

No.	Tahun	Pokok Ketetapan	Tunggakan Pajak	Total Potensi
1.	2014	Rp. 19.661.594.766	Rp. 4.330.352.983	Rp. 23.991.947.746
2.	2015	Rp. 19.623.127.673	Rp. 5.468.927.056	Rp. 25.092.054.729
3.	2016	Rp. 19.755.761.904	Rp. 6.066.820.696	Rp. 25.822.582.600

Sumber: Badan Keuangan Daerah Kabupaten Kendal 2017

Berdasarkan tabel 3.6, dapat diketahui bahwa Pokok Tunggakan Pajak pada Badan Keuangan Daerah Kabupaten Kendal setiap tahunnya mengalami kenaikan. Terjadinya tunggakan pajak ini kemungkinan dikarenakan Wajib Pajak yang mempunyai tanah dan atau bangunan tidak bertempat tinggal di Kabupaten Kendal sehingga sulit untuk ditemui, selain itu adanya kesalahan dalam penulisan Wajib Pajak, luas Objek Pajak yang tidak sesuai dengan kenyataan juga dapat menyebabkan Wajib Pajak tidak mau untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan yang terutang.

3.5.2 Realisasi Penerimaan PBB pada Badan Keuangan Daerah Kabupaten Kendal

Realisasi penerimaan PBB pada Badan Keuangan Daerah Kabupaten Kendal dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 3.7
Efektivitas Penerimaan PBB pada Badan Keuangan Daerah
Kabupaten Kendal

No.	Tahun	Target (a)	Realisasi (b)	Efektivitas (b/a x 100 %)
1.	2014	Rp. 19.661.594.766	Rp. 15.331.241.783	77,98 %
2.	2015	Rp. 19.623.127.673	Rp. 14.154.200.617	72,13 %
3.	2016	Rp. 19.755.761.904	Rp. 13.688.941.208	69,29 %

Sumber: Badan Keuangan Daerah Kabupaten Kendal 2017

Berdasarkan tabel 3.7, efektivitas penerimaan PBB dari Tahun 2014 sampai dengan Tahun 2016 terus mengalami penurunan. Pada Tahun 2014 efektivitas penerimaan PBB di Kabupaten Kendal sebesar 77,98 %, penerimaan PBB pada Tahun 2014 terealisasi sebesar Rp. 15.331.241.783 sedangkan target yang telah dianggarkan sebesar Rp. 19.661.594.766. Untuk tahun berikutnya yaitu Tahun 2015, target penerimaan yang dianggarkan sebesar Rp. 19.623.127.673 dan terealisasi sebesar Rp. 14.154.200.617 sehingga efektivitasnya sebesar 72,13 %. Selanjutnya pada Tahun 2016 efektivitas penerimaan PBB mencapai 69,29 %. Target penerimaan PBB yang dianggarkan sebesar Rp. 19.755.761.904 dan terealisasi sebesar Rp. 13.688.941.208.

3.6 Kendala-Kendala yang Dihadapi Badan Keuangan Daerah Kabupaten Kendal dalam Meningkatkan Penerimaan PBB

Selama periode 2014 sampai dengan 2016 tingkat efektivitas penerimaan PBB di Kabupaten Kendal selalu mengalami penurunan, hal ini kemungkinan disebabkan oleh:

1. Masih kurang sempurnanya sistem dan mekanisme kerja, hal ini dapat ditunjukkan dengan masih adanya keterlambatan dalam penyampaian dokumen PBB (SPPT) kepada Wajib Pajak yang biasanya terjadi di tingkat Kecamatan ataupun Kelurahan.
2. Krisis ekonomi dan politik yang berkepanjangan yang menyebabkan harga kebutuhan pokok meningkat, hal ini menyebabkan masyarakat lebih mementingkan pemenuhan kebutuhan pokoknya daripada pemenuhan pembayaran pajak.
3. Adanya tanah dan bangunan-bangunan yang sudah berubah hak kepemilikannya namun belum diubah SPPT nya, sehingga pemilik baru tidak mau membayar pajak dikarenakan nama Wajib Pajak yang tercantum di SPPT tidak sama.
4. Sulitnya menemui Wajib Pajak yang mempunyai tanah dan bangunan di Kabupaten Kendal dikarenakan Wajib Pajak tinggal di luar daerah sehingga menyebabkan terjadinya tunggakan pajak.

3.7 Upaya-Upaya yang Dilakukan Badan Keuangan Daerah Kabupaten Kendal untuk Meningkatkan Penerimaan PBB

Upaya-upaya yang dilakukan Badan Keuangan Daerah Kabupaten Kendal untuk meningkatkan penerimaan PBB adalah:

1. Meningkatkan profesionalisme petugas, yaitu dengan cara:
 1. Menumbuhkan motivasi kerja dengan memberikan bimbingan, petunjuk dan bonus bagi petugas pemungut yang mampu mencapai target pemungutan.
 2. Penekanan tentang disiplin pegawai dengan cara penerapan sanksi bagi petugas yang melanggar peraturan.

2. Meningkatkan operasionalisasi pemungutan, antara lain:
 1. Meningkatkan sarana dan prasarana baik dari segi kualitas maupun kuantitas dalam rangka penyelenggaraan pemungutan, seperti pengadaan kendaraan dinas, penambahan unit-unit pelayanan.
 2. Memanfaatkan secara optimal sumber daya yang ada yaitu dengan pembagian tugas secara adil dan merata sehingga pemungutan dapat berjalan dengan baik dan mampu menjangkau seluruh Wajib Pajak.
3. Melakukan penagihan PBB secara aktif dengan memberikan surat teguran, surat ketetapan pajak daerah, dan surat paksa kepada Wajib Pajak. Penagihan dilakukan dengan kerjasama antara Badan Keuangan Daerah Kabupaten Kendal dengan Kecamatan dan/ atau Kelurahan yang ada di Kabupaten Kendal.
4. Melakukan kerjasama dengan Kecamatan/ Kelurahan dalam rangka penyuluhan atau sosialisasi peraturan mengenai PBB guna meningkatkan kesadaran masyarakat akan kewajiban membayar PBB.
5. Badan Keuangan Daerah Kabupaten Kendal memasang spanduk dan iklan di media cetak maupun elektronik yang berisi tentang himbauan kepada Wajib Pajak tentang pentingnya pembayaran PBB.
6. Melakukan kerjasama dengan pejabat yang dalam tugas pekerjaannya berkaitan langsung atau ada hubungannya dengan Objek Pajak (Kepala Desa, Camat, PPAT, Notaris, Badan Pertanahan Nasional, dan pejabat lain yang ditunjuk oleh Pemerintah Daerah) dalam pendataan Objek Pajak atau Subjek Pajak dalam melakukan penilaian.
7. Melakukan kerjasama dengan Bank Jateng untuk mempermudah pembayaran PBB.