

BAB III
PEMBAHASAN PROSEDUR PEMUNGUTAN PAJAK BUMI
DAN BANGUNAN (PBB) PERDESAAN DAN PERKOTAAN
(P2) PADA BPKAD KABUPATEN PATI

3.1 Tinjauan Teori

Dalam pembahasan bab berikut ini terdapat beberapa teori yang menjadi dasar untuk melakukan praktek yaitu :

3.1.1 Pajak Secara Umum

Uraian Pajak Secara Umum adalah sebagai berikut :

3.1.1.1 Definisi Pajak

Pengertian pajak dan pandangan para ahli dalam bidang tersebut memberikan berbagai definisi tentang pajak yang berbeda-beda, tetapi pada dasarnya definisi tersebut mempunyai tujuan yang sama :

Menurut Undang-Undang No.28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang No.6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum Perpajakan (KUP) bahwa "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 bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat".

Menurut Prof.Dr. P. J. A. Andriani, dalam R. Santoso Brotodihardjo, S.H , dalam buku Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (KUP) yaitu: "Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan, dengan tidak mendapatkan prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk dan yang gunanya untuk

membayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas negara menyelenggarakan pemerintahan”.

Menurut Mardiasmo (2011:1) “Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum”.

Meskipun tidak terdapat keseragaman dalam memrikan definisi pajak, dari berbagai definisi pajak menurut para pakar, menurut Waluyo (2008:3) terdapat persamaan yang merupakan ciri-ciri yang melekat pada pengertian pajak yaitu :

1. Pajak dipungut berdasarkan (dengan kekuatan) undang-undang serta aturan pelaksanaannya.
2. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditujukan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah.
3. Pajak dipungut oleh negara baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah.
4. Pajak diperuntukkan bagi pengeluaran-pengeluaran pemerintah, yang bila dari pemasukannya masih terdapat *surplus*, *surplus* tersebut dipergunakan untuk membiayai *public investmen*.
5. Pajak dapat pula membiayai tujuan yang tidak *budgeter*, yaitu fungsi mengatur.

3.1.1.2 Fungsi Pajak

Menurut Mardiasmo dalam buku “Perpajakan” (2011:1) fungsi pajak terdiri dari dua fungsi pajak yaitu:

1) Fungsi Penerimaan (*Budgetair*)

Pajak mempunyai fungsi sebagai sumber dana yang diperuntukkan bagi pembiayaan pengeluaran-pengeluaran pemerintah untuk negara.

2) Fungsi Mengatur (*Regulerend*)

Pajak mempunyai fungsi pengatur, artinya pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi.

3.1.1.3 Jenis Pajak

Jenis pajak menurut Mardiasmo (2011:5) pajak dapat dikelompokkan ke dalam 3 golongan, yaitu:

1. Berdasarkan Golongan

Pajak dikelompokkan menjadi dua :

- a. Pajak langsung, yaitu pajak yang harus dipikul atau ditanggung sendiri oleh Wajib Pajak dan tidak dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain atau pihak lain. Pajak harus menjadi beban Wajib Pajak yang Bersangkutan. Contoh: Pajak Penghasilan (PPh) ;
- b. Pajak tidak langsung, yaitu pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain. Pajak tidak langsung terjadi jika terjadi jika terdapat suatu kegiatan, peristiwa, atau perbuatan yang menyebabkan terutangnya pajak. Contoh : Pajak Pertambahan Nilai (PPN).

2. Berdasarkan Sifatnya

Pajak dikelompokkan menjadi dua :

- a. Pajak Subjektif, yaitu pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subjeknya, dalam arti memperhatikan keadaan diri Wajib Pajak. Contoh : Pajak Penghasilan (PPh) ;
- b. Pajak Objektif, yaitu pajak yang berpangkal pada objeknya, tanpa memperhatikan keadaan diri Wajib Pajak. Contoh : Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM) .

3. Berdasarkan Lembaga Pemungut

Pajak dikelompokkan menjadi dua :

- a. Pajak Pusat, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan

digunakan untuk membiayai rumah tangga negara. Contoh : Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah.

- b. Pajak Daerah, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah. Pajak daerah terdiri atas :
 - Pajak Propinsi, contoh : Pajak Kendaraan Bermotor dan Kendaraan di Atas Air, Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor ;
 - Pajak Kabupaten/ Kota, contoh : Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Reklame, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

3.1.1.4 Prosedur

Menurut Mulyadi (2013:14) prosedur adalah suatu urutan kegiatan kritikal, biasanya melibatkan beberapa orang dalam satu departmen atau lebih yang dibuat untuk menjamin penanganan secara seragam transaksi perusahaan yang terjadi berulang – ulang. Sedangkan menurut Moekijat (2007:14), ciri-ciri prosedur meliputi :

- a. Prosedur harus didasarkan atas fakta-fakta yang cukup mengenai situasi tertentu, tidak didasarkan dugaan-dugaan atau keinginan;
- b. Suatu prosedur harus memiliki stabilitas, akan tetapi masih memiliki fleksibilitas. Stabilitas adalah ketentuan arah tertentu dengan perubahan yang dilakukan hanya apabila terjadi perubahan-perubahan penting dalam fakta-fakta yang mempengaruhi pelaksanaan prosedur. Sedangkan fleksibilitas digunakan untuk mengatasi keadaan darurat dan penyesuaian kepada suatu kondisi tertentu;
- c. Prosedur harus mengikuti zaman. Dari beberapa pengertian diatas maka dapat disimpulkan bahwa prosedur adalah suatu urutan kegiatan yang telah menjadi

pola tetap dalam melaksanakan kegiatan yang melibatkan beberapa orang dalam suatu departemen atau lebih yang didasarkan pada fakta-fakta dan tidak ketinggalan zaman.

3.1.1.5 Pemungutan

Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek pajak atau retribusi, penentuan besarnya pajak atau retribusi yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak atau retribusi kepada Wajib Pajak atau Wajib Retribusi serta pengawasan penyetorannya. (Pasal 1 Angka 49 UU Nomor 28 Tahun 2009 Tentang pajak Daerah Dan Retribusi Daerah).

3.1.1.6 Asas Pemungutan Pajak

Pemungutan pajak harus mengutamakan asas pemungutan yang berlaku. Asas pemungutan pajak dijadikan landasan utama dalam pemungutan pajak agar pemungutan pajak sesuai dengan tujuannyadan sesuai dengan perlakuan pajaknya. Menurut Waluyo (2008:13), asas pemungutan pajak antara lain ;

1. *Asas Equality*

Pemungutan pajak harus bersifat adil dan merata, yaitu pajak dikenakan kepada orang pribadi yang harus sebanding dengan kemampuan membayar pajak (*ability to pay*) dan sesuai dengan manfaat yang diterima. Adil dimaksudkan bahwa setiap Wajib Pajak menyumbangkan uang untuk pengeluaran pemerintah sebanding dengan kepentingannya dan manffat yang diminta.

2. *Asas Certainty*

Penetapan pajak itu tidak ditentukan sewenang-wenang. Oleh karena itu, Wajib Pajak harus mengetahui secara jelas dan pasti besarnya pajak yang terutang, kapan harus dibayar,serta batas waktu pembayaran.

3. *Asas Conveniency*

Kapan Wajib Pajak itu harus membayar pajak sebaiknya sesuai sengan saat-

saat yang tidak menyulitkan Wajib Pajak. Sebagai contoh: pada saat Wajib Pajak memperoleh penghasilan. Sistem ini disebut *pay as you earn*.

4. Asas *Economy*

Secara ekonomi bahwa biaya pemungutan dan biaya pemenuhan kewajiban pajak bagi Wajib Pajak diharapkan seminimum mungkin, dengan demikian pula beban yang ditanggung Wajib Pajak.

3.1.1.7 Sistem Pemungutan Pajak

Menurut Mardiasmo (2011:7), sistem pemungutan pajak dibedakan menjadi 3 yaitu :

1. *Official Assessment System* adalah sistem pemungutan yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak. Adapun ciri-ciri *Official Assessment System* :
 - a. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada fiskus;
 - b. Wajib pajak bersifat pasif;
 - c. Utang pajak timbul setelah dikeluarkan surat ketetapan pajak oleh fiskus.
2. *Self Assessment System* adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang. Adapun ciri-ciri dari *Self Assessment System* :
 - a. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada wajib pajak itu sendiri;
 - b. Wajib pajak aktif, mulai dari menghitung, menyetor, dan melaporkan sendiri pajak yang terutang;
 - c. Fiskus tidak ikut campur dan hanya mengawasi.
3. *With Holding System* adalah suatu sistem pemungutan pajak yang mencari wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiskus dan bukan wajib pajak yang bersangkutan) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak. Adapun ciri-ciri *With Holding System*: Wewenangnya menentukan

besarnya pajak yang terutang ada pada pihak ketiga, pihak selain fiskus dan wajib pajak.

3.1.2 Pajak Daerah

Definisi Pajak Daerah adalah sebagai berikut :

3.1.2.1 Definisi Pajak Daerah

Menurut Ahmad Yani (2002:52), 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 yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan daerah.

Lebih lanjut berdasarkan Peraturan Bupati Pati Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pedoman Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Pati Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah. 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.

3.1.2.2 Dasar Hukum Pajak Daerah

Dasar hukum pajak daerah adalah :

1. Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.
2. Undang-undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Daerah Negara.
3. Undang-undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

4. Peraturan pemerintah Nomor 65 Tahun 2000 tentang Pajak Daerah.
5. Peraturan pemerintah Nomor 66 Tahun 2000 tentang Retribusi Daerah.
6. Peraturan Pemerintah Nomor 105 Tahun 2000 tentang Pengelolaan dan Pertanggungjawaban Keuangan Daerah.
7. Peraturan Pemerintah Nomor 108 tahun 2000 tentang Tata Cara Pertanggungjawaban Kepala Dearah.
8. Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 2005 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan.
9. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 29 Tahun 2002 tentang Pedoman, Pengurusan Pertanggungjawaban dan Pengurusan Keuangan Daerah, Tata Cara Penyusunan APBD, Pelaksanaan Tata Usaha Keuangan Daerah dan Penyusunan Perhitungan APBD.
10. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 59 Tahun 2007 Tentang Sistem Pengelolaan Keuangan Daerah.

3.1.2.3 Jenis Pajak Daerah

Pajak Daerah dibagi menjadi 2, yaitu:

1. Pajak Provinsi terdiri dari :
 - a. Pajak Kendaraan Bermotor
 - b. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor
 - c. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor
 - d. Pajak Air Permukaan
 - e. Pajak rokok
2. Pajak Kabupaten / Kota terdiri dari :
 - a. Pajak Hotel
 - b. Pajak Restoran
 - c. Pajak Hiburan
 - d. Pajak Reklame
 - e. Pajak Penerangan Jalan

- f. Pajak Bukan Logam dan Batuan
- g. Pajak Parkir
- h. Pajak Air Tanah
- i. Pajak Sarang Burung Walet
- j. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)
- k. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

3.1.3 Tinjauan Umum Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Secara Teoritis

3.1.3.1 Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat 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. Yang dimaksud dengan bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten/kota. Sedangkan yang dimaksud dengan bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan / atau perairan pedalaman dan / atau laut (Marihhot P Siahaan: 2010).

3.1.3.2 Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

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. Termasuk dalam pengertian Bangunan adalah:

1. Jalan lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya, yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks 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 dan gas, pipa minyak; dan
9. Menara.

Objek Pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah objek pajak yang:

1. Digunakan oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Provinsi, dan Pemerintah 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 yang 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.

3.1.3.3 Subjek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Di dalam pasal 78 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menyebutkan 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.

3.1.3.4 Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Wajib 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.

Dari pengertian diatas maka dapat disimpulkan bahwa orang / badan yang dimaksud dalam Subjek Pajak dan Wajib Pajak dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah satu pihak yang sama.

3.1.3.5 Dasar Hukum

Dasar hukum dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Pati yaitu :

1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah
2. Peraturan Daerah Kabupaten Pati Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan
3. Peraturan Bupati Pati Nomor 42 Tahun 2015 Tentang Pemberian Penghargaan Kepada Pemerintah Desa Yang Lunas Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Di Kabupaten Pati
4. Peraturan Bupati Pati Nomor 43 Tahun 2015 Tentang Pemberian Penghargaan Kepada Kecamatan Dan Kelurahan Yang Lunas Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Di Kabupaten Pati
5. Peraturan Bupati Pati Nomor 44 Tahun 2015 Tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Pati Nomor 65 Tahun 2014 Tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Di Kabupaten Pati
6. Peraturan Bupati Pati Nomor 68 Tahun 2015 Tentang Pengaturan Pemberian Dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Di Kabupaten Pati

7. Peraturan Bupati Pati Nomor 63 Tahun 2013 Tentang Klasifikasi Dan Penetapan NJOP Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Di Kabupaten Pati
8. Keputusan Bupati Pati Nomor 971.11/3903 Tahun 2014 Tentang Penunjukan Petugas Pemungut Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Pada Tingkat Desa / Kelurahan Di Kabupaten Pati

3.1.3.6 Dasar Pengenaan PBB-P2

Dasar pengenaan PBB-P2 adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). 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 :

1. Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis yaitu suatu pendekatan / metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara membandingkannya dengan objek lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya.
2. Nilai perolehan baru yaitu suatu pendekatan / metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek tersebut pada saat penilaian dilakukan, yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek tersebut.
3. Nilai Jual Objek Pajak pengganti yaitu suatu pendekatan / metode penentuan nilai jual suatu objek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi objek pajak tersebut.

Besarnya NJOP ditetapkan setiap tiga tahun sekali kecuali untuk objek pajak tertentu yang perkembangan pembangunannya mengakibatkan kenaikan NJOP yang cukup besar, penetapan NJOP dapat ditetapkan setahun sekali. Penetapan besarnya NJOP dilakukan oleh bupati atau walikota masing-masing daerah.

3.1.3.7 Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak

NJOPTKP atau Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak merupakan suatu batas NJOP dimana wajib pajak tidak terutang pajak. Maksudnya adalah jika wajib pajak memiliki objek pajak yang nilainya di bawah NJOPTKP, maka wajib

pajak tersebut dibebaskan dari pembayaran PBB-P2. Selain itu, untuk wajib pajak yang memiliki objek pajak yang nilainya melebihi NJOPTKP maka perhitungan NJOP sebagai dasar perhitungan pajak terutang dilakukan dengan terlebih dahulu mengurangi NJOP dengan NJOPTKP. Besarnya NJOPTKP untuk setiap daerah Kabupaten/Kota setinggi-tingginya Rp 12.000.000,-dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Setiap Wajib Pajak memperoleh pengurangan NJOPTKP sebanyak satu kali dalam satu Tahun Pajak.
2. Apabila Wajib Pajak mempunyai beberapa Objek Pajak, maka yang mendapatkan pengurangan NJOPTKP hanya satu Objek Pajak yang nilainya terbesar dan tidak bisa digabungkan dengan Objek Pajak lainnya. Dan untuk besarnya NJOPTKP Kabupaten Pati ditetapkan sebesar Rp 10.000.000,- untuk setiap Wajib Pajak.

3.1.3.8 Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Undang-undang No 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah menyebutkan dalam pasal 80 bahwa tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ditetapkan paling tinggi sebesar 0,3%.

Tarif tersebut ditetapkan dengan Peraturan Daerah. Hal ini bertujuan untuk memberikan kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dalam menetapkan tarif pajak yang sesuai dengan kondisi masing-masing daerah.

Menurut Peraturan Daerah Kabupaten Pati No 2 Tahun 2013 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan tarif PBB-P2 ditetapkan sebagai berikut :

1. Tarif PBB-P2 ditetapkan sebesar 0,1% untuk NJOP sampai dengan Rp 500.000.000,00.
2. Tarif PBB-P2 ditetapkan sebesar 0,2% untuk NJOP di atas Rp 500.000.000,00.

3.1 Tinjauan Praktek Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Perdesaan dan Perkotaan (P2) di Kabupaten Pati

Dalam tinjauan praktek ini dijelaskan beberapa tahapan dalam melaksanakan prosedur pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) perdesaan dan perkotaan

(P2) yang menjadi dasar pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Perdesaan dan Perkotaan (P2) di Kabupaten Pati yaitu :

3.2.1 Pendataan Objek Pajak

Untuk memperoleh data objek pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan, perlu dilakukan pendataan objek dan subjek pajak. Pendataan objek dan subjek PBB-P2 dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu :

1. Pendataan Pasif (Pendataan Objek Pajak Baru dengan Penelitian Kantor)

Pendataan pasif yaitu kegiatan pemutakhiran data melalui pendaftaran objek dan subjek PBB-P2 dan pemantauan pengembalian Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) / Lembar Surat Pemberitahuan Objek Pajak (LSPOP) oleh subjek pajak. Pendataan objek dan subjek PBB-P2 dilakukan dengan menggunakan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP). Dalam pelaksanaan pendataan secara pasif formulir Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) dapat diperoleh Subjek Pajak di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) atau tempat lain yang ditentukan. Setelah memperoleh Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) maka Subjek Pajak harus mengajukan permohonan objek pajak baru ke Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kabupaten Pati melalui Kantor Pelayanan PBB-P2. Berikut adalah tata cara pendataan pasif :

- a. Wajib Pajak mengajukan permohonan Pendaftaran Objek Pajak baru ke Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) melalui Petugas Pelayanan PBB-P2 wilayah setempat;
- b. Petugas Pelayanan PBB-P2 menerima permohonan Pendaftaran Objek Pajak Baru kemudian meneliti kelengkapan persyaratan. Dalam hal berkas permohonan pendaftaran belum lengkap, berkas permohonan pendaftaran dikembalikan kepada Wajib Pajak untuk dilengkapi. Dalam hal berkas permohonan pendaftaran sudah lengkap, Petugas Pelayanan PBB-P2 akan mencetak Bukti Penerimaan Surat (BPS) dan Lembar Pengawasan Arus Dokumen (LPAD). Bukti Penerimaan Surat (BPS) akan diserahkan kepada Wajib Pajak sedangkan Lembar Pengawasan Arus Dokumen (LPAD) akan

digabungkan dengan berkas permohonan pendaftaran, dan kemudian diteruskan ke Kepala Seksi Pendataan dan Pelayanan;

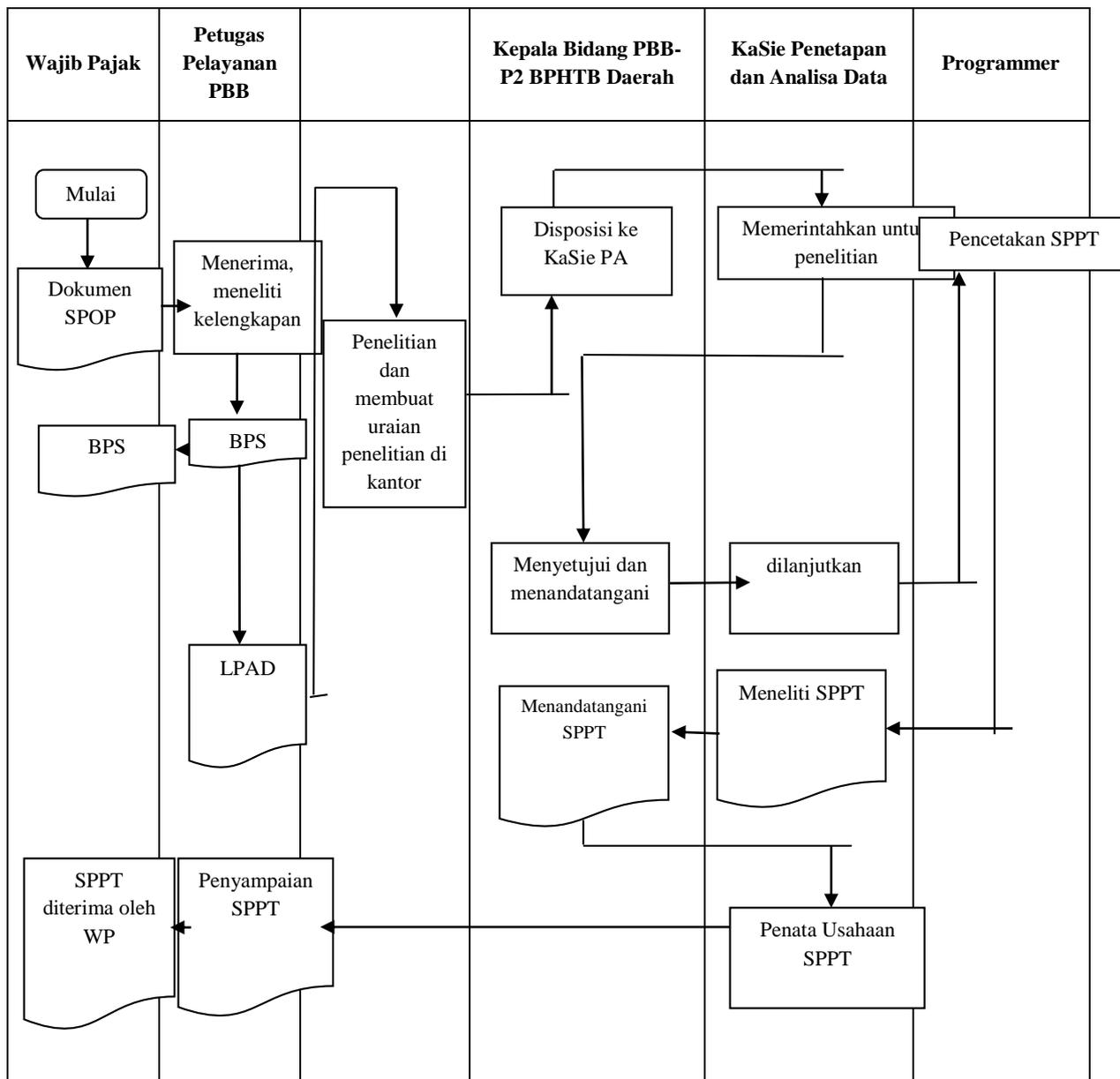
- c. Kepala Seksi Pendataan dan Pelayanan melakukan penelitian, menandatangani berkas Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) di bagian petugas pendata dan membuat uraian penelitian;
- d. Kepala Seksi Pendataan dan Pelayanan menyampaikan berkas permohonan beserta uraian penelitian kepada Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) cq. Kepala Bidang PBB P2 BPHTB;
- e. Kepala Bidang PBB-P2 BPHTB Daerah mendisposisi kepada Kepala Seksi Penetapan dan Analisa Data untuk meneliti dan menandatangani uraian penelitian dan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) / Lembar Surat Pemberitahuan Objek Pajak (LSPOP);
- f. Kepala Seksi Penetapan dan Analisa Data meneliti dan menandatangani berkas Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) dan uraian penelitian;
- g. Kepala Bidang PBB-P2 BPHTB menyetujui dan menandatangani uraian penelitian, kemudian mengembalikan kepada Kepala Seksi Penetapan dan Analisa Data untuk diproses lebih lanjut;
- h. Pelaksana melakukan pemutakhiran data grafis, perekaman Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) dan pencetakan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT);
- i. Pelaksana menyerahkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) dan berkas permohonan kepada Kepala Seksi Penetapan dan Analisa Data;
- j. Kepala Seksi Penetapan dan Analisa Data meneliti Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), selanjutnya meneruskan kepada Kepala Bidang PBB-P2 BPHTB;
- k. Kepala Bidang PBB-P2 BPHTB menandatangani Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT);
- l. Pelaksana menatausahakan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) untuk dikirimkan ke Petugas Pelayanan PBB;
- m. Petugas Pelayanan PBB menyampaikan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) kepada Wajib Pajak dengan menggunakan tanda terima;

n. Proses selesai.

Prosedur pendataan pasif atau pendataan objek pajak baru dengan penelitian kantor dapat digambarkan dalam bagan alir (flowchart) berikut ini :

Gambar 3.1

Bagan Alir Pendataan Pasif (Pendataan Objek Pajak Baru dengan Penelitian Kantor)



Sumber : BPKAD Kabupaten Pati, 2017

2. Pendataan Aktif (Pendataan Objek Pajak Baru dengan Penelitian Lapangan)

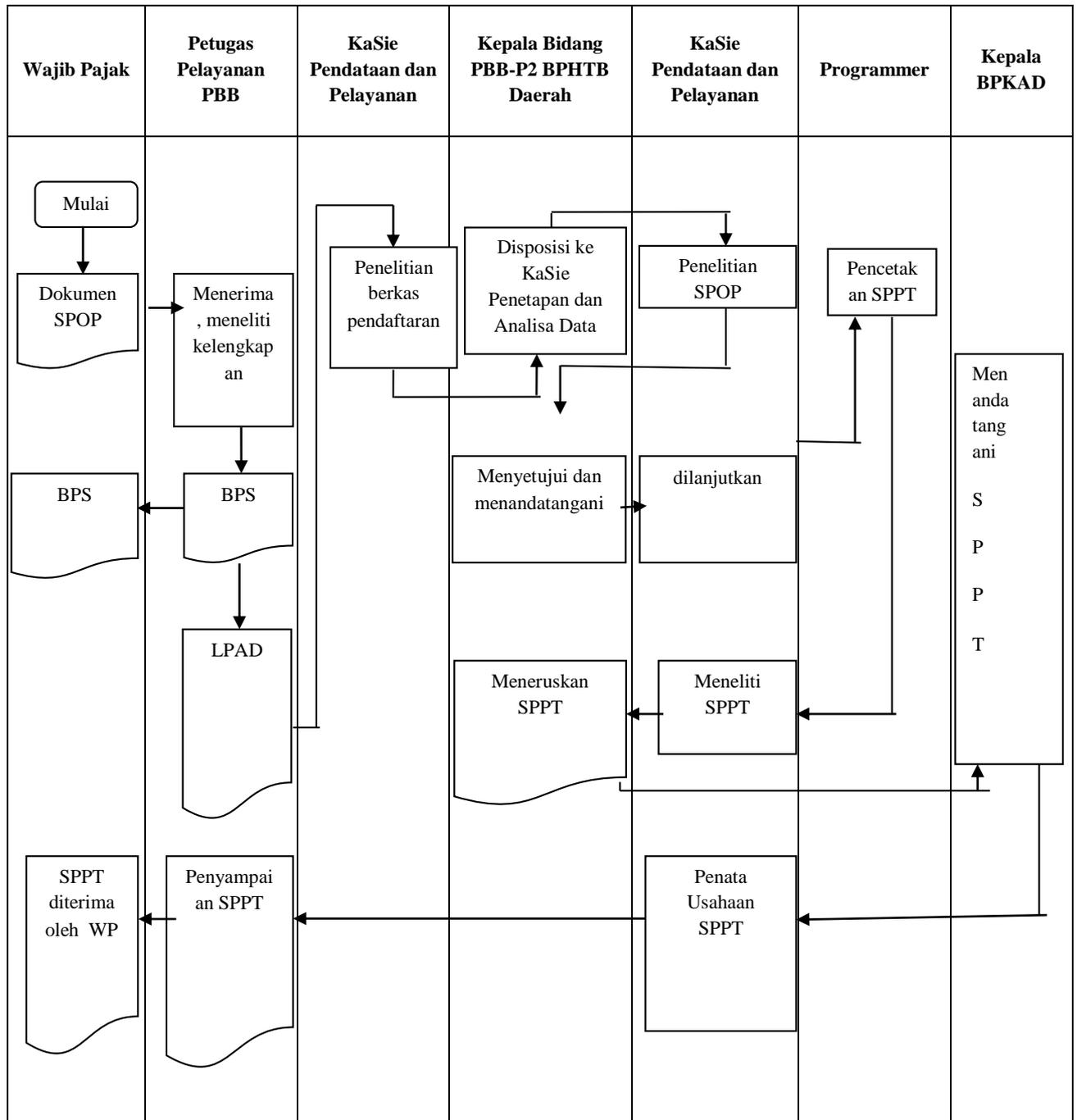
Pendataan secara aktif yaitu kegiatan pendataan yang dilakukan oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) dengan cara identifikasi, pengukuran, dan verifikasi bidang objek dan subjek pajak yang ada dengan keadaan sebenarnya di lapangan atau mencocokkan dan menyesuaikan nilai objek pajak dengan rata-rata nilai pasar yang terjadi di lapangan. Berikut adalah tata cara pendataan secara aktif :

- a. Wajib Pajak mengajukan permohonan Pendaftaran Objek Pajak baru ke Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) melalui Petugas Pelayanan PBB-P2 wilayah setempat;
- b. Petugas Pelayanan PBB-P2 menerima permohonan Pendaftaran Objek Pajak Baru kemudian meneliti kelengkapan persyaratan. Dalam hal berkas permohonan pendaftaran belum lengkap, berkas permohonan pendaftaran dikembalikan kepada Wajib Pajak untuk dilengkapi. Dalam hal berkas permohonan pendaftaran sudah lengkap, Petugas Pelayanan PBB-P2 akan mencetak Bukti Penerimaan Surat (BPS) dan Lembar Pengawasan Arus Dokumen (LPAD). Bukti Penerimaan Surat (BPS) akan diserahkan kepada Wajib Pajak sedangkan Lembar Pengawasan Arus Dokumen (LPAD) akan digabungkan dengan berkas permohonan pendaftaran, dan kemudian diteruskan ke Kepala Seksi Pendataan dan Pelayanan;
- c. Kepala Seksi Pendataan dan Pelayanan menugaskan kepada petugas peneliti;
- d. Petugas Peneliti melakukan penelitian lapangan, membuat Berita Acara Penelitian Lapangan, menandatangani berkas Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPOP) di bagian petugas pendata dan membuat uraian penelitian;
- e. Petugas Peneliti menyampaikan berkas permohonan beserta uraian penelitian kepada Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) cq. Kepala Bidang PBB-P2 BPHTB Daerah;
- f. Kepala Bidang PBB-P2 BPHTB Daerah mendisposisi kepada Kepala Seksi Penetapan dan Analisa Data untuk meneliti dan menandatangani uraian penelitian dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPOP) / Lembar Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (LSPOP);

- g. Kepala Seksi Penetapan dan Analisa Data meneliti dan menandatangani berkas Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPOP) dan uraian penelitian;
- h. Kepala Bidang PBB-P2 BPHTB menyetujui dan menandatangani uraian penelitian, kemudian mengembalikan kepada Kepala Seksi Penetapan dan Analisa Data untuk diproses lebih lanjut;
- i. Pelaksana melakukan pemutakhiran data grafis, perekaman Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPOP) dan pencetakan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT);
- j. Pelaksana menyerahkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) dan berkas permohonan kepada Kepala Seksi Penetapan dan Analisa Data;
- k. Kepala Seksi Penetapan dan Analisa Data meneliti Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), selanjutnya meneruskan kepada Kepala Bidang PBB-P2 BPHTB Daerah;
- l. Kepala Bidang PBB-P2 BPHTB meneliti Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), selanjutnya meneruskan kepada Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) untuk menandatangani;
- m. Pelaksana Seksi Penetapan dan Analisa Data menatausahakan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) untuk dikirimkan ke Petugas Pelayanan PBB-P2;
- n. Petugas Pelayanan PBB-P2 menyampaikan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) kepada Wajib Pajak dengan menggunakan tanda terima;
- o. Proses selesai.

Prosedur pendataan aktif atau pendataan objek pajak baru dengan penelitian lapangan dapat digambarkan dalam bagan alir (flowchart) berikut ini :

Gambar 3.2
Bagan Alir Pendataan Aktif (Pendaftaran Objek Pajak Baru dengan Penelitian Lapangan)



Sumber : BPKAD Kabupaten Pati, 2017

3.2.2 Penetapan Besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Hasil pendataan dari petugas lapangan maupun dari wajib pajak yang mendaftarkan secara langsung akan dilakukan penetapan PBB-P2 setelah objek bumi dan bangunan dinilai (ditentukan NJOP-nya) sesuai dengan data lapangan. Di dalam penetapan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan setelah “pendaerahan” mengalami perubahan nilai NJOPTKP yaitu semula sebesar Rp. 6.000.000,00 sekarang menjadi Rp. 10.000.000,00. Selain itu sudah tidak lagi diberlakukan tarif ganda (Presentase NJKP (20% atau 40%) dan Tarif Pajak 0,5%) namun langsung dikalikan tarif pajak yaitu 0,1% untuk NJOP sampai dengan Rp 500.000.000,00 dan 0,2% untuk NJOP di atas Rp 500.000.000,00. Hal ini mengakibatkan pajak terutang menjadi lebih rendah dari tahun sebelumnya.

Contoh cara perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Contoh 1 :

Wajib Pajak A mempunyai objek pajak berupa :

Tanah seluas 700 m ² dengan NJOP per m ²	Rp 300.000,00
Bangunan seluas 500 m ² dengan NJOP per m ²	Rp 350.000,00

Besarnya PBB-P2 terutang adalah sebagai berikut :

NJOP Bumi : 700 x Rp 300.000,00	Rp 210.000.000,00
NJOP Bangunan : 500 x Rp 350.000,00	<u>Rp 175.000.000,00 +</u>
Total NJOP Bumi dan Bangunan	Rp 385.000.000,00
NJOPTKP	<u>Rp 10.000.000,00 -</u>
Dasar pengenaan pajak (NJOP-NJOPTKP)	Rp 375.000.000,00
Tarif pajak	0,1%
PBB-P2 terutang (0,1% x Rp 370.000.000,-)	Rp 375.000,00

Contoh 2 :

Wajib Pajak B mempunyai objek pajak berupa :

Tanah seluas 10.000 m ² dengan NJOP per m ²	Rp 300.000,00
Bangunan seluas 500 m ² dengan NJOP per m ²	Rp 350.000,00

Besarnya PBB-P2 terutang adalah sebagai berikut :

NJOP Bumi	: 10.000 x Rp 300.000,00	Rp 3.000.000.000,00
NJOP Bangunan	: 500 x Rp 350.000,00	<u>Rp 175.000.000,00+</u>
Total NJOP Bumi dan Bangunan		Rp 3.175.000.000,00
NJOPTKP		<u>Rp 10.000.000,00-</u>
Dasar pengenaan pajak (NJOP-NJOPTKP)		Rp 3.165.000.000,00
Tarif pajak		0,2%
PBB-P2 terutang (0,2% x Rp 3.130.000.000,00)		Rp 6.330.000,00

Berikut ini adalah tabel Ketetapan dan Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Perdesaan dan Perkotaan :

Tabel 3.1
Target dan Realisasi PBB-P2 Tahun 2014-2016

NO	Tahun	Baku	Target	Realisasi	%
1	2014	21.002.460.688	18.000.000.000	19.787.215.288	109,93
2	2015	21.012.584.013	19.000.000.000	20.491.182.735	107,85
3	2016	20.304.484.124	20.000.000.000	20.154.966.230	100,77

Sumber : BPKAD Kabupaten Pati, 2017

3.2.3 Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Setelah Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) diterima oleh Wajib Pajak maka selanjutnya adalah proses pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

Wajib Pajak dapat membayar kewajiban perpajakannya melalui 2 (dua) cara yaitu melalui :

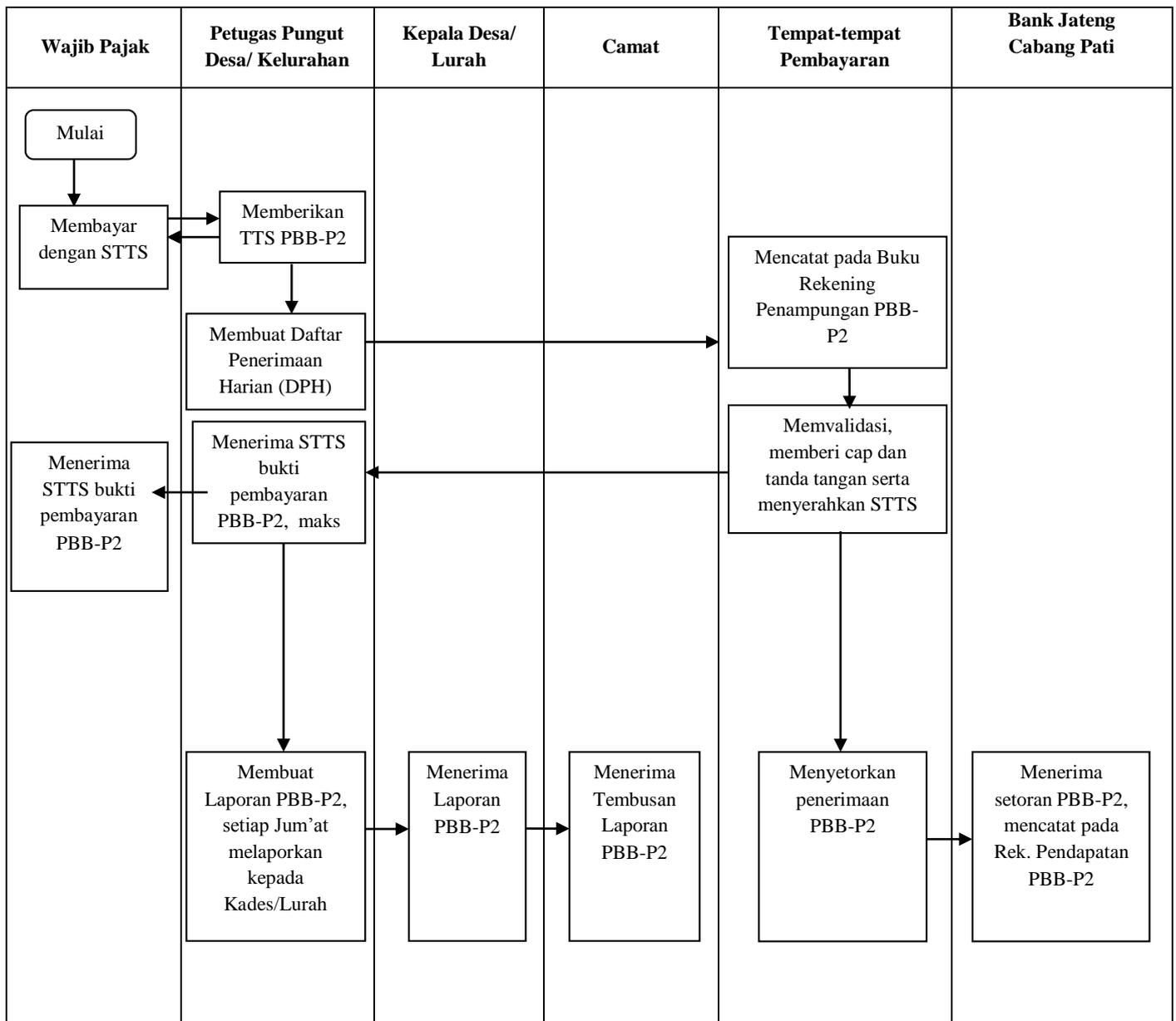
1. Petugas Pungut

Wajib Pajak dapat membayar Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan melalui petugas pungut desa atau kelurahan. Dokumen yang dihasilkan dalam pembayaran pajak tersebut yaitu : Tanda Terima Sementara (TTS), Daftar Penerimaan Harian (DPH), Surat Tanda Terima Setoran (STTS). Berikut adalah tata cara pembayaran melalui petugas pungut :

- a. Wajib Pajak melakukan pembayaran PBB-P2 melalui Petugas Pungut PBB-P2 di Desa/Kelurahan;
- b. Setelah melakukan pembayaran Wajib Pajak akan menerima TTS PBB-P2 yang telah ditandatangani oleh Petugas Pemungut Desa/ Kelurahan;
- c. Dalam jangka waktu 1 x 24 jam Petugas Pemungut PBB-P2 harus membayarkan PBB-P2 yang telah dipungut ke tempat-tempat pembayaran, loket-loket mandiri pada kantor cabang pembantu kecamatan atau tempat-tempat lain yang telah dibentuk oleh Bank Jateng Cabang Pati sebagai tempat pembayaran PBB-P2 dengan menggunakan Daftar Penerimaan Harian (DPH), apabila 1 x 24 jam bertepatan dengan hari libur (hari libur nasional dan atau hari yang diliburkan) maka pembayaran ke tempat pembayaran dilakukan pada hari berikutnya;
- d. Tempat-tempat pembayaran PBB-P2 menerima pembayaran dan mencatat pada buku rekening penampungan penerimaan PBB-P2;
- e. Tempat-tempat pembayaran PBB-P2 menyerahkan bukti pembayaran berupa Surat Tanda Terima Setoran (STTS) lewat Petugas Pemungut setelah divalidasi dan diberi cap dan tanda tangan;
- f. Tempat-tempat pembayaran PBB-P2 pada hari yang sama menyetorkan penerimaan PBB-P2 kepada Bank Jateng Cabang Pati sebagai Bank yang ditunjuk mengelola kas daerah;
- g. Bank Jateng Cabang Pati mencatat penerimaan PBB-P2 pada rekening pendapatan daerah sektor PBB P-2;
- h. Dalam jangka waktu 5 x 24 jam setelah STTS PBB-P2 diterima oleh Petugas Pungut PBB-P2 harus diserahkan kepada Wajib Pajak;
- i. Setiap hari Jum'at Petugas Pungut wajib membuat laporan kepada Lurah/Kepala Desa tentang PBB-P2 yang diterima dari Wajib Pajak dan yang telah dibayarkan ke tempat-tempat pembayaran dengan tembusan Camat setempat;
- j. Proses Selesai.

Berikut ini adalah bagan alir atau *flowchart* pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan melalui Petugas Pungut :

Gambar 3.3
Bagan Alir Pembayaran PBB-P2 melalui Petugas Pemungut



Sumber : BPKAD Kabupaten Pati, 2017

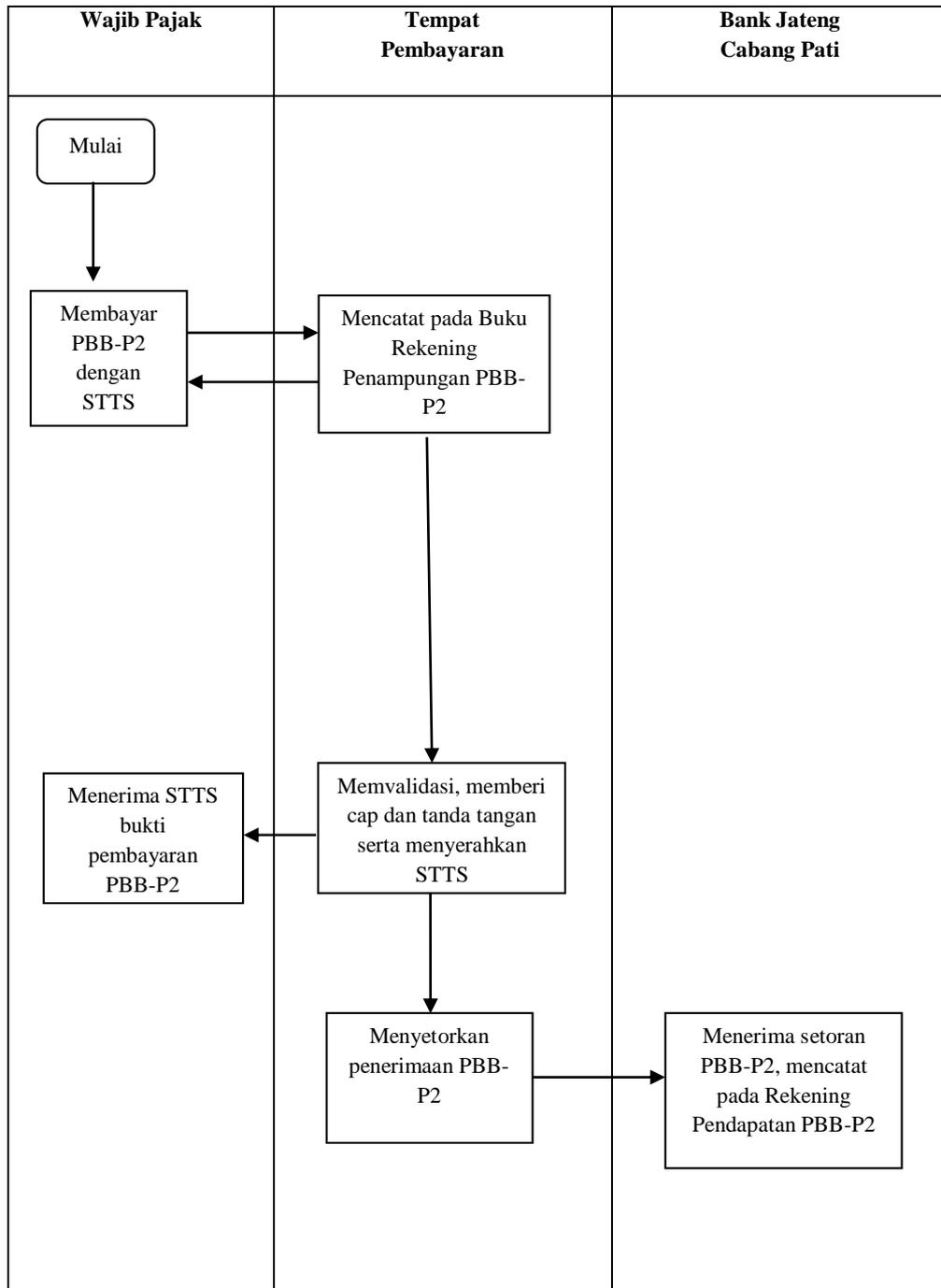
2. Bank

Untuk memudahkan Wajib Pajak dalam melakukan pembayaran PBB-P2, maka pembayaran dapat dilakukan di semua Bank Jateng dengan syarat harus mengetahui Nomor Objek Pajaknya. Berikut adalah tata cara pembayaran PBB-P2 melalui Bank :

- a. Wajib Pajak melakukan pembayaran PBB-P2 di tempat-tempat pembayaran, loket-loket mandiri pada kantor cabang pembantu kecamatan atau tempat-tempat lain yang telah dibentuk oleh Bank Jateng Cabang Pati sebagai tempat pembayaran PBB-P2;
- b. Tempat-tempat pembayaran menerima pembayaran dan mencatat pada buku rekening penampungan penerimaan PBB-P2;
- c. Tempat-tempat Pembayaran menyerahkan bukti pembayaran berupa STTS kepada Wajib Pajak setelah divalidasi dengan diberi cap dan tanda tangan;
- d. Tempat-tempat pembayaran pada hari yang sama menyetorkan penerimaan PBB-P2 kepada Bank Jateng Cabang Pati sebagai kas daerah;
- e. Bank Jateng Cabang Pati mencatat penerimaan PBB-P2 pada rekening pendapatan daerah sektor PBB-P2;
- f. Proses Selesai.

Berikut ini adalah bagan alir atau *flowchart* pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan melalui Bank :

Gambar 3.4
Bagan Alir Pembayaran PBB-P2 melalui Bank Jateng



Sumber : BPKAD Kabupaten Pati, 2017

3.2.4 Kendala-kendala dalam Proses Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di BPKAD Kabupaten Pati

Di dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Pati terdapat berbagai kendala yang terjadi yaitu :

1. Kurangnya kesadaran/kepatuhan wajib pajak

Pembayaran pajak erat kaitannya dengan kesadaran/kepatuhan dari wajib pajak untuk membayar pajak. Semakin rendah tingkat kesadaran/kepatuhan wajib pajak untuk membayar pajak, maka semakin besar pula jumlah pajak terutang yang tidak dilunasi/dibayar, yang pada akhirnya akan menimbulkan piutang pajak yang merugikan pemerintah. Seperti yang terjadi di daerah Kabupaten Pati terutama daerah perdesaan, masyarakat lebih memilih untuk tidak membayar PBB-P2. Bahkan wajib pajak yang awalnya membayar pajak kini banyak yang memilih tidak membayar pajak karena pengaruh tetangga sekitar yang tidak membayar PBB-P2 yang tidak mendapat sanksi secara langsung.

2. Kurang akuratnya penetapan pajak terutang

PBB-P2 merupakan jenis pajak yang dipungut berdasarkan sistem official assessment. Dalam sistem ini, pajak yang terutang ditetapkan oleh fiskus melalui suatu kegiatan pendataan yang dilakukan secara berkala sehingga fiskus mempunyai kewajiban untuk selalu memperbaharui data yang terkait dengan objek pajak. Maka jumlah pajak yang ditetapkan dalam SPPT sesuai dengan keadaan objek pajak terbaru dan pajak tersebut dibebankan kepada pemilik objek pajak yang sesungguhnya. Dasar perhitungan pajak terutang yang tercantum dalam SPPT seringkali tidak sesuai dengan keadaan objek terbaru yang sesungguhnya. Kesalahan lain yang sering dijumpai yaitu nama pemilik/wajib pajak yang tercantum dalam SPPT tidak sesuai dengan nama pemilik/wajib pajak sebenarnya, objek pajak yang tercantum dalam SPPT tidak ditemukan fisiknya, dan penerbitan SPPT ganda atas objek pajak yang sama (terdapat SPPT yang memiliki letak objek yang sama tetapi mempunyai NOP berbeda (double SPPT)). Akibat kesalahan-kesalahan tersebut, wajib pajak menjadi malas untuk membayar sejumlah nilai pajak terutang yang ditetapkan.

3. SPPT yang tidak sampai ke wajib pajak

Dalam pemungutan PBB-P2, SPPT harus disampaikan langsung kepada wajib pajak yang bersangkutan. Dalam menyampaikan SPPT, BPKAD Kabupaten Pati melakukan kerjasama dengan kelurahan dimana objek pajak berada untuk menyampaikan SPPT kepada wajib pajak. Kendala yang terjadi adalah SPPT tersebut tidak dapat disampaikan kepada wajib pajak karena lokasi tempat tinggal wajib pajak yang tidak dapat dijangkau, wajib pajak tidak lagi menempati objek pajak yang dimilikinya sehingga wajib pajak tidak dapat ditemukan, dan tidak tersedianya biaya operasional untuk menyampaikan SPPT kepada wajib pajak yang berdomisili di luar kota.

4. Kurang optimalnya tindakan penagihan pajak

Penagihan pajak merupakan suatu proses agar wajib pajak melunasi utang pajaknya. Nilai piutang PBB-P2 untuk setiap wajib pajak pada umumnya berjumlah kecil terutama untuk kawasan perdesaan rata-rata pajak terutang tidak melebihi Rp. 5000,00. Sehingga jumlah piutang yang harus ditagih oleh BPKAD Kabupaten Pati kurang signifikan apabila dibandingkan dengan biaya operasional yang dikeluarkan untuk melakukan seluruh tahap-tahap penagihan. Masalah ini yang menyebabkan kurang optimalnya tindakan penagihan piutang oleh BPKAD Kabupaten Pati kepada wajib pajak.

3.2.5 Upaya yang Dilakukan BPKAD Kabupaten Pati untuk Mengatasi Permasalahan Pemungutan PBB-P2

Dalam mengatasi berbagai permasalahan yang terjadi dalam pemungutan PBB-P2, Pemerintah Kabupaten Pati melakukan berbagai upaya. Upaya tersebut dapat dilakukan melalui dua cara yaitu :

1. Upaya intensifikasi

Intensifikasi adalah kegiatan optimalisasi penggalian penerimaan pajak terhadap objek serta subjek pajak yang telah tercatat dan terdaftar dalam administrasi oleh BPKAD Kabupaten Pati. Upaya yang dilakukan meliputi penyuluhan, peningkatan pengawasan dan pelayanan serta melibatkan unsur-

unsur pemerintahan sampai tingkat Desa/Kelurahan atau RT/RW. Berikut adalah upaya intensifikasi PBB-P2 yang dilakukan oleh BPKAD Kabupaten Pati :

a. Penyuluhan

BPKAD Kabupaten Pati telah melakukan penyuluhan dengan cara melakukan sosialisasi di kecamatan-kecamatan tentang pentingnya melaksanakan kewajiban sebagai Wajib Pajak dan juga memberikan bimbingan atau semacam himbauan kepada Wajib Pajak agar lebih patuh dan tepat waktu dalam melaporkan SPOP-nya juga dalam membayar pajak. Sosialisasi ini dilakukan pada saat penyampaian SPPT.

b. Pelayanan

Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) menerapkan PST atau Pelayanan Satu Tempat yaitu suatu sistem (tata cara) penerimaan dan penyelesaian urusan/berkas aduan Wajib Pajak yang bersifat koordinatif antar bagian yang terkait, dilakukan secara cepat dan mudah, dalam suatu ruangan khusus yang mudah dijangkau, nyaman dan menyenangkan.

Di dalam Kantor Pelayanan PBB-P2 dapat melayani wajib pajak dalam berbagai hal yaitu :

1.) Mutasi objek/subjek PBB-P2

Mutasi terbagi menjadi 2(dua) yaitu :

- a) Mutasi Subjek yaitu mutasi yang dilakukan jika data objek tetap tapi kepemilikan/penguasaan berpindah,
- b) Mutasi Objek yaitu mutasi yang dilakukan jika objek terjadi pecah bidang atau gabung bidang.

2.) Pembetulan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) / Surat Ketetapan Pajak (SKP)

Pembetulan SPPT/SKP dapat dilakukan karenakesalahan penulisan misalnya salah nama, salah alamat, salah hitung, atau salah penerapan Undang-undang.

3.) Pembatalan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT)

Permohonan pembatalan atas suatu ketetapan pajak oleh sebab tertentu, misalnya :

- a) SPPT Double/Ganda/lebih dari satu,
 - b) Objek tidak ditemukan.
- 4.) Pembuatan Salinan
- Wajib pajak dapat mengajukan permohonan pembuatan atas salinan SPPT.Salinan dapat dilakukan secara perseorangan atau kolektif.
- 5.) Keberatan
- Pengajuan keberatan oleh wajib pajak dapat digolongkan menjadi 2 (dua) jenis yaitu :
- a) Penunjukan Wajib Pajak
- Ketidaksetujuan seseorang dan / atau badan atas penunjukan sebagai Wajib Pajak.Pemohon tidak mengakui sebagai wajib pajak atas suatu objek pajak.
- b) Besarnya ketetapan, luas tanah dan/atau bangunan
- Wajib pajak menganggap luas objek bumi dan atas bangunan, klasifikasi atau Nilai Jual Objek bumi dan atau bangunan yang tercantum dalam SPPT atau SKP tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya.
- 6.) Pengurangan pajak terutang
- Pajak terutang dalam PBB-P2 dapat dilakukan pengurangan jika karena kondisi tertentu dan sebagainya.
- Besarnya Pengurangan pajak terutang adalah sebagai berikut :
- a) Wajib pajak orang pribadi atau badan karena kondisi tertentu obyek pajak yang ada hubungannya dengan subyek pajak dan atau karena sebab-sebab tertentu lainnya, sampai dengan 75% berdasarkan kondisi dan penghasilan wajib pajak,
 - b) Objek pajak terkena bencana alam atau sebab lain yang luar biasa, sampai dengan 100%,
 - c) Wajib pajak anggota veteran pejuang kemerdekaan dan veteran pembela kemerdekaan termasuk janda/dudanya, sebesar 75%.

- 7.) Restitusi dan Kompensasi
Wajib pajak dapat melakukan restitusi dan kompensasi terhadap kelebihan pajak yang dibayarkannya.
 - 8.) Pengurangan denda administrasi
Wajib pajak dapat melakukan pengajuan permohonan pengurangan denda administrasi agar wajib pajak tersebut tidak membayar denda administrasi sebesar 2%.
 - 9.) Penentuan kembali tanggal jatuh tempo Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT)
Efek bila jatuh tempo dimundurkan adalah tidak dikenakan denda atas tagihan yang belum dibayarkan tanggal jatuh tempo 6 bulan setelah SPPT disampaikan ke Wajib Pajak.
 - 10.) Pemberian informasi kepada Wajib Pajak
Petugas pelayanan PBB-P2 senantiasa memberikan informasi yang dibutuhkan oleh wajib pajak berkaitan dengan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.
- c. Pelibatan unsur-unsur pemerintahan sampai tingkat Desa/Kelurahan atau RT/RW
- Upaya intensifikasi yang dilakukan oleh BPKAD Kabupaten Pati melibatkan unsur-unsur pemerintahan sampai dengan tingkat Desa/Kelurahan atau RT/RW agar pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan(PBB) Perdesaan dan Perkotaan(P2) di Kabupaten Pati berjalan secara optimal. Berikut adalah upaya yang dilakukan :
- 1) SPPT PBB-P2, secepat mungkin dibagikan kepada Wajib Pajak
 - a) Akhir bulan Maret 2016 harus sudah sampai ke Wajib Pajak
 - b) 30 September 2016 adalah “Jatuh Tempo Pembayaran PBB-P2 Tahun 2016”.
 - 2) SPPT PBB-P2, yang perlu pembedaan segera diajukan ke Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kabupaten Pati, batas akhir bulan Juni 2016 (3 bulan setelah SPPT diterima Desa/Kelurahan).

- 3) Sosialisasikan PBB-P2 kepada warga lewat berbagai forum pertemuan (Tokoh Agama / Masyarakat) untuk membantu mensosialisasikan dalam pengajian/ khutbah/rembug desa.
- 4) Masyarakat (Wajib Pajak) diberi kemudahan untuk melakukan pembayaran (petugas pemungut mendatangi rumah warga).
- 5) Penerimaan PBB-P2 langsung disetor ke Bank Jateng dilampiri dengan Daftar Penerimaan Harian (DPH), jangan mengendap di petugas pemungut.
- 6) Kepala Desa/Kelurahan perlu membentuk “Tim Sukses PBB-P2 2016 tingkat Desa/Kelurahan”. Keanggotaan Tim terdiri dari unsur Perangkat Desa/Kelurahan atau lainnya yang dapat dipercaya dan mampu melaksanakan tugas pemungutan. Seminggu sekali diadakan Rapat Tim, guna melaksanakan Evaluasi & Pelaporan. Tugas Tim, antara lain : meneliti SPPT PBB-P2, membagikan SPPT PBB-P2, menagih PBB-P2, menyetorkan uang PBB-P2, membuat Laporan Penerimaan Mingguan PBB-P2.
- 7) Pemberian Hadiah dan Bonus kepada Tim Sukses PBB-P2.
- 8) Hadiah dan bonus diberikan berdasarkan percepatan pelunasan PBB-P2 sebelum jatuh tempo tanggal 30 September 2015 masing-masing untuk tingkat Kecamatan juara I s/d V dan untuk Desa/Kelurahan juara I s/d V.

2. Cara ekstensifikasi

Cara ekstensifikasi adalah melakukan usaha-usaha untuk menjaring wajib pajak baru melalui pendaftaran baru dan pendataan. Pendaftaran objek baru yang dimaksud adalah permohonan dari Wajib Pajak untuk mendaftarkan objek pajaknya yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan. Bukantidak mungkin bahwa perkembangan wilayah menyebabkan perubahan kondisi objek pajak sehingga terjadi peningkatan Nilai Jual Objek Pajak. Kondisi tersebut harus ditangkap oleh

petugas pajak dengan cara secara proaktif melakukan pendataan ulang dan/atau pendataan baru agar penerimaan dapat bertambah. Berikut adalah upaya ekstensifikasi PBB-P2 yang dilakukan oleh BPKAD Kabupaten Pati :

a. Penyampaian dan pemantauan pengembalian Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP)

Penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP yaitu suatu kegiatan pendataan dengan cara penyampaian Surat Pemberitahuan Objek Pajak kepada Wajib Pajak dan memberikan petunjuk cara pengisian serta memantau pengembalian Surat Pemberitahuan Objek Pajak yang telah diisi oleh Wajib Pajak dengan lengkap dan benar.

b. Identifikasi Objek Pajak

Identifikasi Objek Pajak yaitu pendataan objek dan subjek pajak yang dilakukan oleh petugas dengan cara mengidentifikasi objek dan subjek pajak di lapangan yang dilengkapi dengan peta blok.

c. Verifikasi Data Objek dan Subjek PBB-P2

Verifikasi Data Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan yaitu suatu kegiatan pendataan yang dilakukan dengan cara pencocokan antara data yang telah dimiliki oleh Kantor Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Pati dengan keadaan di lapangan, petugas dilengkapi dengan DHR (Daftar Harga Regional) dan peta rincik dan blok.

d. Pengukuran Perbidang Objek Pajak

Pengukuran Perbidang Objek Pajak yaitu pendataan dilakukan dengan cara mengukur setiap bidang objek pajak disertai dengan NOP (Nomor Objek Pajak), penempelan stiker, konfirmasi kepada subjek pajak dan mengisikan data ke dalam SPOP (Surat Pemberitahuan Objek Pajak) maupun LSPOP (Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak).