
 UNIVERSITAS PADJADJARAN	DEPARTEMEN HUKUM UNIVERSITAS PADJADJARAN YOGYAKARTA
	11 JAN 2007
	2221/EA/Hd.1/2007
	Rf 336.2 JUD 06

 UNIVERSITAS PADJADJARAN	UNIVERSITAS PADJADJARAN YOGYAKARTA
	FAKULTAS HUKUM
	Program Studi Hukum

**EVALUASI PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
PADA  
KANTOR PELAYANAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
SLEMAN**

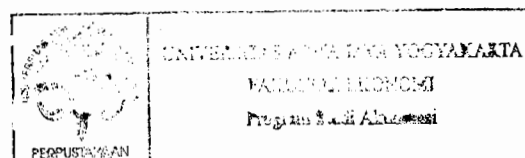
**SKRIPSI**

**Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Mencapai Derajat Sarjana Ekonomi (S1)  
Pada Program Studi Akuntansi  
Fakultas Ekonomi Universitas Atma Jaya Yogyakarta**



**Disusun Oleh :  
Mario Judistira  
NPM : 01 04 13046**

**FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA  
MARET, 2006**



**SKRIPSI**

**EVALUASI PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
PADA KANTOR PELAYANAN PAJAK BUMI DAN  
BANGUNAN SLEMAN**

**Disusun oleh:**

**Mario Judistira**

**NPM: 01 04 13046**

**Telah dibaca dan disetujui oleh:**

**Pembimbing Utama**



**Dra. Erly Suandy, M.Si., Akt**

**Tanggal 14 Februari 2006**

## KATA PENGANTAR

Dengan penuh rasa syukur dan suka cita yang sungguh tak terhingga, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kehadapan Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan arahan dan bimbingan serta berkah-Nya yang maha besar kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini.

Penulisan skripsi bertujuan untuk melengkapi dan memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Jurusan Akuntansi Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Penulis berharap semoga dari karya ilmiah yang sederhana dapat dipetik sesuatu yang bermanfaat.

Selama dalam proses penyusunan skripsi ini penulis telah banyak mendapat bantuan dan dukungan dari berbagai pihak, sehingga pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Erly Suandy, Dra.,M.Si.,Akt, selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu dan memberikan masukan serta saran yang sangat berharga dalam penulisan skripsi ini.
2. Dekan dan para staf dosen Fakultas Ekonomi Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan selama penulis menempuh kuliah.
3. Bapak dan Ibu kepala maupun staff KP PBB Sleman bidang pendataan penilaian yang memberikan data serta informasi tentang penelitian.

4. Bapak dan Ibu kepala maupun staff KP PBB Sleman bidang penerimaan yang memberikan data serta informasi tentang penelitian.
5. Bapak, Mama, Edi, Roi yang selalu memberikan dorongan, semangat serta doa dan kasih sayang kepada penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini.
6. Bang Madi, Kak Bas, Kak Lena, dan semua saudara-saudara ku yang ada di Palembang, yang tidak pernah lupa mengingatkan untuk cepat-cepat lulus.
7. Keluarga Rohaniku di Jogja: Ferley (Boss), Daniel, Andri, Jonathan dan Iwan yang selalu menguatkan disaat jatuh dalam dosa.
8. Teman-teman Himpunan Mahasiswa Program Studi Akuntansi yang telah memberikan berbagai bantuan dan dorongan kepada penulis.
9. Teman-teman anak tangga Fakultas Ekonomi Atma Jaya, senang bisa bersama-sama menghabiskan waktu senggang ditangga kampus tercinta.
10. Saudaraku saudaraku dari Palembang yang berdomisili di Jogja ; Ika, Dedek, Oci, Nova, Novi, Romi, Oca, yang selalu memberikan semangat dan doa kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
11. Teman-teman seperjuangan: My brother Parlin yang sudah rela membantu dalam mendapatkan sample dan selalu setia dalam membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi ini, dan Andika yang selalu memberikan semangat kepada penulis.

12. Teman-teman PJKK : Dion, Bom-bom, Davin, Segak, Dedi, Anggi, Roland, Randy, Ricky, Agung dan Mas Man, yang selalu sedia disaat aku butuh bantuan .
13. Ibu kost ku yang selalu mendukung dan memberikan semangat.
14. Bapak dan Ibu yang tidak dapat disebutkan satu per satu atas bantuannya dalam memberikan data yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini.

Penulis sadar sepenuhnya bahwa skripsi ini masih mengandung kelemahan dan kekurangan, oleh karena itu kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan dari semua pihak. Akhirnya penulis berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi penulis sendiri khususnya dan bagi semua pihak pada umumnya.

Yogyakarta, Februari 2006

Penulis

**JANGAN PERNAH BERKATA SESUATU ITU SUSAH  
JIKA BELUM MENCOBANYA**

**PERCAYALAH KEPADA TUHAN DENGAN SEGENAP HATIMU,  
DAN JANGANLAH BERSANDAR KEPADA PENGERTIANMU**

**SENDIRI**

**(AMSAL 3: 5)**

**JANGANLAH TAKUT, SEBAB AKU MENYERTAI ENKKAU,  
JANGANLAH BIMBANG,SEBAB AKU INI ALAHMU; AKU AKAN  
MENEGUHKAN, BAHKAN AKAN MENOLONG ENKKAU; AKU  
AKAN MEMEGANG ENKKAU DENGAN TANGAN KANAN-KU**

**YANG MEMBAWA KEMENANGAN**

**(YESAYA 41: 10)**

Skripsi Ini Ku Persembahkan Buat:

**JESUS KRISTUS**

Karna Telah Menjadi Penyelamatku dan Pembimbingku Yang Setia

*serviens in lumine veritatis*

**KERLUARGA-KU TERCINTA :**

**BAPAK, MAMA**

Yang selama ini telah mendidik dan membesarkanku,  
dan telah memberikan kasih dan cinta yang tak terhingga bagi anak-

anaknya

**EDY DAN ROI**

Yang telah menjadi semangat hidup ku



## DAFTAR ISI

<b>Halaman Judul</b> .....	i
<b>Halaman Persetujuan Pembimbing</b> .....	ii
<b>Halaman Pengesahan Skripsi</b> .....	iii
<b>Halaman Pernyataan</b> .....	iv
<b>Kata Pengantar</b> .....	v
<b>Halaman Motto</b> .....	viii
<b>Halaman Persembahan</b> .....	ix
<b>Daftar Isi</b> .....	x
<b>Daftar Tabel</b> .....	xiv
<b>Intisari</b> .....	xv
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
1.1. Latar Belakang Masalah .....	1
1.2. Perumusan Masalah .....	4
1.3. Batasan Masalah .....	5
1.4. Tujuan Penelitian .....	5
1.5. Manfaat Penelitian .....	5
1.6. Metode penelitian .....	6
1.6.1. Jenis Penelitian .....	6
1.6.2. Jenis Data .....	6
1.6.3. Metode Pengumpulan Data .....	6
1.6.4. Metode Analisis Data .....	7

1.6.4.1. Metode Kualitatif .....	7
1.6.4.2. metode Kuantitatif.....	7
1.7. Sistematika Pembahasan.....	8
<b>BAB II LANDASAN TEORI .....</b>	<b>9</b>
2.1. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan .....	12
2.2. Dasar Hukum .....	13
2.3. Subjek dan Objek Pajak Bumi dan Bangunan.....	13
2.3.1. Subyek Pajak .....	13
2.3.2. Objek Pajak .....	15
2.3.2.1. Objek Pajak Yang Tidak Dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan .....	15
2.4. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP).....	16
2.5. Tarif Pajak.....	17
2.6. Dasar Pengenaan dan Cara Menghitung Pajak Terutang .....	17
2.7. Tahun Pajak, Saat, Dan Tempat Yang Menentukan Pajak Terhutang	21
2.7.1. Tahun Pajak.....	21
2.7.2. Saat dan Tempat Terhutangnya Pajak.....	21
2.8. Pendaftaran Pajak Bumi dan Bangunan .....	22
2.8.2. Surat Ketetapan Pajak .....	24
2.8.3. Surat Tagih Pajak.....	24
2.9. Sanksi Administrasi.....	25
2.10. Sanksi Pidana .....	26
2.11. Keberatan dan Banding.....	28

2.12. Batas Waktu Pembayaran .....	29
2.13. Pembagian Hasil.....	29
2.14. Konsep Efektifitas .....	30
<b>BAB III GAMBARAN UMUM KP PBB SLEMAN.....</b>	<b>32</b>
3.1. Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Sleman.....	32
3.2. Proses Pendaftaran, Pendataan dan Penilaian Obyek dan Subyek Pajak Bumi dan Bangunan.....	34
3.2.1. Pendaftaran Obyek dan Subyek Pajak Bumi dan Bangunan.....	35
3.2.1.1. Pekerjaan Persiapan.....	35
3.2.1.2. Pelaksanaan Pekerjaan.....	36
3.2.1.3. Pekerjaan Kantor .....	37
3.2.2. Pendataan.....	38
3.2.2.1. Pekerjaan Persiapan.....	40
3.2.2.2. Pelaksanaan Pekerjaan.....	42
3.2.2.3. Pekerjaan Kantor .....	46
3.2.3. Penilaian.....	48
3.2.3.1. Pelaksanaan Penilaian.....	50
3.2.4. Pemutakhiran Data.....	53
<b>BAB IV ANALISA DATA.....</b>	<b>55</b>
4.1. Pelaksanaan Pendaftaran, Pendataan, dan Penilaian Objek dan Subjek PBB pada KP PBB Sleman.....	55
4.1.1. Prosedur dalam Pendaftaran, Pendataan dan Penilaian Objek Pajak .....	55

4.1.2. Prosedur yang dilaksanakan oleh KP PBB Sleman.....	57
4.1.3. Prosedur-Prosedur yang Tidak Dilaksanakan oleh KP PBB Sleman dalam Pendaftaran,Pendataan dan Penilaian PBB di wilayah Sleman .....	59
4.1.4. Perbedaan Antara Ukuran yang Tercantum Pada SPPT Dengan Ukuran yang Sesungguhnya .....	63
4.1.5. Perlakuan KP PBB Sleman Terhadap Wajib Pajak yang tidak membayar PBB .....	68
4.1.5.1. Prosedur yang Dilakukan oleh KP PBB dalam memberikan Sanksi Administrasi Terhadap Wajib Pajak yang Tidak Membayar PBB .....	68
4.1.5.2. Prosedur yang Dilakukan oleh KP PBB Sleman dalam memberikan Sanksi Administrasi Terhadap Wajib Pajak yang Tidak Membayar PBB.....	69
4.2. Efektifitas Penerimaan PBB pada KP PBB Sleman Tahun 2005 .....	71
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN</b> .....	73
5.1. Kesimpulan .....	73
5.2. Saran.....	74
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	75

## DAFTAR TABEL

Tabel 3.1. Jumlah Kecamatan dan Desa per kabupaten .....	32
Tabel 3.2. Perbandingan Jumlah Obyek Pajak dan Luas Obyek Pajak pada KP PBB Sleman .....	33
Tabel 3.3. Pokok Ketetapan PBB 2005 .....	34
Tabel 4.1. Perbandingan Luas Bangunan pada SPPT dengan Sesungguhnya .....	63
Tabel 4.2. Perbandingan PBB pada SPPT dengan Sesungguhnya .....	65
Tabel 4.3. Jumlah Ketetapan dan Realisasi pada KP PBB Sleman 2005 .....	68
Tabel 4.4. Target dan Realisasi PBB pada KP PBB Sleman 2005 .....	71
Tabel 4.5. Efektifitas pada KP PBB Sleman 2005 .....	71

**EVALUASI PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
PADA KANTOR PELAYANAN PAJAK BUMI DAN  
BANGUNAN SLEMAN**

**Disusun Oleh :**

**Mario Judistira**

**NPM : 01 04 13046**

**Pembimbing Utama**

**Dra. Erly Suandy, M.Si., Akt**

**Intisari**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui : (1) Prosedur yang digunakan dalam pendaftaran, pendataan dan penilaian objek Pajak Bumi dan Bangunan massal pada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Sleman, dan (2) Untuk mengetahui efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan pada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Sleman tahun 2005. Metode penelitian yang digunakan dalam riset ini adalah: (1) Dokumentasi, dan (2) Wawancara.

Ada dua temuan utama yang diperoleh dari penelitian ini. Pertama, prosedur yang telah ditetapkan oleh direktur jenderal pajak tidak dilakukan sepenuhnya oleh KP PBB Sleman. Luas wilayah yang tidak sebanding dengan jumlah tenaga lapangan, dan alokasi dana yang kurang, menyebabkan prosedur-prosedur yang telah ditetapkan sebelumnya tidak dapat dilakukan sepenuhnya oleh KP PBB Sleman.

Kedua, Dari ketiga wilayah kabupaten yang diatur oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Sleman. Kabupaten Sleman mempunyai tingkat efektifitas terendah. Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan untuk wilayah Sleman masuk kategori Cukup efektif. Kulon Progo dan Gunung Kidul masuk kategori sangat efektif. Hal ini bisa dilihat dari penerimaan kedua wilayah tersebut diatas target yang telah ditetapkan. Tapi secara keseluruhan, penerimaan Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Sleman tahun 2005 Cukup Efektif.

**Kata kunci:** Efektivitas, Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan