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

Dinamakan oleh:
Maris Judistira
NPM: 010413046

Telah dibaca dan disetujui oleh:

Pembimbing Utama

Dra. Erly Suandy, M.Si., Ak.

Tanggal 14 Februari 2006

ii
KATA PENGANTAR

Dengan penuh rasa syukur dan suka cita yang sungguh tak tebingka, 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.
3. Bapak dan Ibu kepada maupun staff KP PBB Sleman bidang pendataan penilaian yang memberikan data serta informasi tentang penelitian.
4. Bapak dan Bu 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.


8. Teman-teman Himpunan Mahasiswa Program Studi Akuntansi yang telah memberikan berbagai bantuan dan dorongan kepada penulis.


10. Saudaraku saudaraku dari Pekalongan 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 PJKA : Dion, Bom-bom, Davin, Segak, Dedi, Anggi, Roland, Randy, Ricky, Agung dan Mas Man, yang selalu sedia disaat aku butuh bantuan.

13. Ibu kostku yang selalu mendukung dan memberikan semangat.

14. Bapak dan Ibu yang tidak dapat disebutkan satu per satu atas bantuan-nya 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 bermakna membantu 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 MENCOSANYA

PERCAYALAH KEPADA TUBAN DENGAN SEGENAP HATimu,
DAN JANGANLAH BERSANDAR KEPADA PENGERTIAMu
SENDIRI
(AMsAL 3: 5)

JANGANLAH TAKUT, SEBAB AKU MENYERTAI ENgKu,
JANGANLAH BIMBANG, SEBAB AKU INI ALAHmu; AKU AKAN
MENEGAH, BAHKAN AKAN MENOLONG ENgKu; AKU
AKAN MEMEGANG ENgKu DENGAN TANGAN KANan-kU
YANG MEMBAWA KEMENANGAN
(YEsAya 41: 10)

viii
Skripsi Ini Ku Persembahkan Buat:

JESUS KRISTUS
Karna Telah Menjadi Penyelamatku dan Pembimbingku Yang Setia

KERLUARGA-KU TERCINTA :

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

EDY DAN ROI
Yang telah menjadi semangat hidup ku
# DAFTAR ISI

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

x
1.6.4.1. Metode Kualitatif ............................................. 7
1.6.4.2. Metode Kuantitatif ............................................. 7

1.7. Sistematika Perabahapan ............................................. 8

BAB II LANDASAN TEORI ............................................. 9

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 Terutang ............................................. 21

2.7.1. Tahun Pajak .............................................................. 21

2.7.2. Saat dan Tempat Terhutangnya Pajak ....................... 21

2.8. Pendataan Pajak Bumi dan Bangunan ......................... 22

2.8.1. Surat Ketetapan Pajak ............................................... 24

2.8.2. 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

BAB III GAMBARAN UMUM KP PBB SLEMAN .......................... 32
3.1. Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Sleman ........... 32
3.2. Proses Pendaftaran, Pendataan dan Penilaian Objek dan Subyek Pajak Bumi dan Bangunan ......................... 34
   3.2.1. Pendaftaran Objek 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

BAB IV ANALISA DATA ................................................................. 55
4.1. Pelaksanaan Pendaftaran, Pendataan, dan Penilaian Objek dan Subyek PBB pada KP PBB Sleman ......................... 55
   4.1.1. Prosedur dalam Pendaftaran, Pendataan dan Penilaian Objek Pajak ............................................................... 55

xii
4.1.2. Prosesur yang dilaksanakan oleh KP PBB Sleman............. 57

4.1.3. Prosesur-Prosesur yang Tidak Dilaksanakan oleh KP PBB Sleman dalam Pendaftaran, Pendataan dan Pelunasan PBB di wilayah Sleman............................... 59

4.1.4. Perbedaan Antara Ukuran yang Tercantum Pada SIPT Dengan Ukuran yang Sesungguhnya................................. 63

4.1.5. Perlakuan KP PBB Sleman Terhadap Wajib Pajak yang tidak membayar PBB ............................................. 68

4.1.5.1. Prosesur yang Dilakukan oleh KP PBB dalam memberikan Sanksi Administrasi Terhadap Wajib Pajak yang Tidak Membayar PBB ......... 68

4.1.5.2. Prosesur 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

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .............................. 73

5.1. Kesimpulan .................................................. 73

5.2. Saran ......................................................... 74

DAFTAR PUSTAKA .................................................. 75
## DAFTAR TABEL

<table>
<thead>
<tr>
<th>Tabel</th>
<th>Judul</th>
<th>Halaman</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Tabel 3.1.</td>
<td>Jumlah Kecamatan dan Desa per kabupaten</td>
<td>32</td>
</tr>
<tr>
<td>Tabel 3.2.</td>
<td>Perbandingan Jumlah Obyek Pajak dan Luas Obyek Pajak pada KP PBB Sleman</td>
<td>33</td>
</tr>
<tr>
<td>Tabel 3.3.</td>
<td>Pokok Ketetapan PBB 2005</td>
<td>34</td>
</tr>
<tr>
<td>Tabel 4.1.</td>
<td>Perbandingan Luas Bangunan pada SPPT dengan Sesungguhnya</td>
<td>63</td>
</tr>
<tr>
<td>Tabel 4.2.</td>
<td>Perbandingan PBB pada SPPT dengan Sesungguhnya</td>
<td>65</td>
</tr>
<tr>
<td>Tabel 4.3.</td>
<td>Jumlah Ketetapan dan Realisasi pada KP PBB Sleman 2005</td>
<td>68</td>
</tr>
<tr>
<td>Tabel 4.4.</td>
<td>Target dan Realisasi PBB pada KP PBB Sleman 2005</td>
<td>71</td>
</tr>
<tr>
<td>Tabel 4.5.</td>
<td>Efektifitas pada KP PBB Sleman 2005</td>
<td>71</td>
</tr>
</tbody>
</table>
EVALUASI PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PADA KANTOR PELAYANAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
SLEMAN

Disusun Oleh :
Mario Judisira
NPM: 01 04 13046

Pembimbing Utana
Dra. Erly Suandy, M.Si., Akt

Isi Isi


Ada dua tema utama yang diperoleh dari penelitian ini. Pertama, prosedur yang telah ditetapkan oleh disetet jendral pajak tidak dilakukan sepenuhnya oleh KP PBB Slemann. Luas wilayah yang tidak sebanding dengan jumlah tenaga lapangan, dan akas jana yang kurang, menyebabkan prosedur-prosedur yang telah ditetapkan sebelumya tidak dapat dilakukan sepenuhnya oleh KP PBB Slemann.


Kata kunci: Efektivitas, Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan

xv