

**EVALUASI PENERAPAN PENENTUAN PENILAIAN  
NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) PADA  
KPPBB JAKARTA BARAT SATU**

**SKRIPSI**  
**Program Studi Akuntansi**

**MERY KRISTINA**  
**03203 – 183**



**UNIVERSITAS**  
**MERCU BUANA**

**UNIVERSITAS MERCU BUANA**  
**FAKULTAS EKONOMI AKUNTANSI**  
**JAKARTA**  
**2007**

**EVALUASI PENERAPAN PENENTUAN PENILAIAN  
NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) PADA  
KPPBB JAKARTA BARAT SATU**

**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh  
Gelar SARJANA EKONOMI  
Program Studi Akuntansi**

**MERY KRISTINA**

**03203 – 183**



**UNIVERSITAS  
MERCU BUANA**

**UNIVERSITAS MERCU BUANA  
FAKULTAS EKONOMI AKUNTANSI  
JAKARTA  
2007**

## LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : MERY KRISTINA  
NIM : 03203-183  
Program Studi : EKONOMI AKUNTANSI  
Judul Skripsi : “Evaluasi Penerapan Penentuan Penilaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) pada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Barat Satu”.  
Tanggal Ujian Skripsi :

Disahkan Oleh:

Pembimbing

(Drs. Hadri Mulya, M. Si)

Tanggal:

Dekan Fakultas Ekonomi

Ketua Jurusan Akuntansi

(Drs. Hadri Mulya, M. Si)

Tanggal:

(Sabarudin Muslim, SE M.Si)

Tanggal:

## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, berkat karunia dan rahmatnya akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang merupakan salah satu syarat yang telah ditetapkan guna mencapai gelar Sarjana Ekonomi Akuntansi pada Fakultas Ekonomi Universitas Mercu Buana.

Penulis menyadari bahwa penelitian ini masih jauh dari sempurna, dan banyak halangan serta rintangan yang penulis hadapi dalam masa penulisan skripsi ini sehingga dengan selesainya skripsi ini merupakan suatu karunia yang tak ternilai harganya.

Skripsi ini dengan judul “ Evaluasi Penerapan Penentuan Penilaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) pada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Barat Satu”.

Selain Allah SWT, penulis menyampaikan terima kasih sebesar-sebesarnya kepada:

1. Kedua orang tua yang tercinta, yang penuh perhatian, kesabaran dan kasih sayang yang selalu memberi dorongan baik moril maupun materil kepada penulis hingga selesai perkuliahan di kampus ini.
2. Bapak Drs. Hadri Mulya, M. Si, selaku pembimbing skripsi.
3. Bapak Drs. Hadri Mulya, M. Si, selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Mercu Buana.
4. Bapak Sabarudin Muslim, SE M.Si, selaku Ketua Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Akuntansi Universitas Mercu Buana.

5. Untuk yang tersayang Whisnu Prasetyo , yang selalu menemani, memberikan dorongan, nasehat dan semangat untuk keberhasilan saya.
6. Kakak-kakakku Lolita Krinawati, Fery Kristanto, dan Ariasana yang telah memberikan dorongan moril dalam penulisan skripsi ini, dan keponakanku Nasywasana yang selalu bikin saya senang.
7. Teman-teman seperjuangan angkatan 2003 khususnya Wirda, Eli, Dian ajeng, Piski, Astita, Fransiska, Uning, Putri, kamil, yunus, teguh dan lainnya yang tidak mungkin disebutkan satu persatu yang merupakan teman sekelas selama di bangku perkuliahan atas bantuan dan kebersamaannya selama ini.
8. Untuk temen-temenku Yuni, Dini, Nissa, Ina dan Linda atas Doa-doanya
9. Seluruh karyawan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Barat Satu.

Penulis banyak mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan kepada penulis hingga selesainya penulisan ini. Akhirnya penulis berharap agar mudah-mudahan skripsi yang sederhana ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan semua pihak umumnya.

Jakarta Mei 2007

Penulis

## DAFTAR ISI

	Halaman
KATA PENGANTAR .....	i
DAFTAR ISI .....	iii
DAFTAR TABEL.....	v
DAFTAR LAMPIRAN.....	vi
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Penelitian.....	1
B. Perumusan Masalah.....	3
C. Tujuan dan Kegunaan .....	3
<b>BAB II : LANDASAN TEORITIS</b>	
A. Pengertian Pajak.....	5
1. Fungsi Pajak.....	6
2. Yuridiksi Pemungutan Pajak.....	8
3. Penggolongan Jenis Pajak.....	9
4. Sistem Pemungutan Pajak.....	11
5. Tarif Pajak.....	12
6. Macam-macam Ketetapan Pajak .....	13
B. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).....	15
1. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan.....	16
2. Objek Pajak Bumi dan Bangunan.....	18
C. Pengecualian Objek PBB.....	20
D. Dasar Pengenaan PBB.....	22
E. Dasar Perhitungan PBB.....	28

F. Tata cara Penilaian dan Penetapan PBB.....	30
<b>BAB III : METODELOGI PENELITIAN</b>	
A. Gambaran Umum.....	39
1. Sejarah KPPBB Jakarta Barat Satu.....	39
2. Struktur Organisasi.....	41
B. Metode Penelitian.....	44
C. Definisi Operasional Variabel.....	44
D. Metode Pengumpulan Data.....	45
E. Metode Analisis Data.....	45
<b>BAB IV : HASIL ANALISA DAN PEMBAHASAN</b>	
A. Evaluasi Penerapan dan Perhitungan Penentuan Penilaian NJOP dengan Penilaian Massal.....	47
1. Penilaian dengan Pendekatan Data Pasar.....	47
2. Penilaian dengan Pendekatan Biaya.....	51
B. Evaluasi Penerapan dan Perhitungan Penentuan Penilaian NJOP dengan Penilaian Individual.....	55
1. Penilaian dengan Pendekatan Data Pasar.....	55
2. Penilaian dengan Pendekatan Biaya.....	56
3. Penilaian dengan Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan..	58
<b>BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN</b>	
A. Kesimpulan.....	63
B. Saran.....	64

## **DAFTAR PUSTAKA**

## DAFTAR TABEL

Tabel II. 1	Klasifikasi, Penggolongan dan Ketentuan Nilai Jual	
	Permukaan Bumi (Tanah) Kelompok A.....	24
Tabel II. 2	Klasifikasi, Penggolongan dan Ketentuan Nilai Jual	
	Permukaan Bumi (Tanah) Kelompok B.....	25
Tabel II. 3	Klasifikasi, Penggolongan dan Ketentuan Nilai Jual	
	Permukaan Bangunan Kelompok A.....	26
Tabel II. 4	Klasifikasi, Penggolongan dan Ketentuan Nilai Jual	
	Permukaan Bangunan Kelompok B.....	27
Tabel IV. 1	Analisa Penentuan Nilai Bumi per m <sup>2</sup> .....	49
Tabel IV. 2	Analisa Penentuan Nilai Indikasi Rata-rata dari Zona lain .....	50
Tabel IV. 3	Perhitungan Massal dengan Pendekatan Biaya .....	53
Tabel IV. 4	Konversi Nilai Objek Pajak dengan Pendekatan Biaya .....	54
Tabel IV. 5	Perhitungan Individual dengan Pendekatan Biaya.....	61
Tabel IV. 6	Konversi Nilai Objek Pajak dengan Pendekatan Biaya .....	62



## **DAFTAR LAMPIRAN**

- Lampiran 1. Surat Keterangan Riset dari KPPBB Jakarta Barat Satu
- Lampiran 2. Kep. MK No. 523/KMK.04/1998
- Lampiran 3. Formulir Data Transaksi Jual Beli
- Lampiran 4. Formulir dan Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Penelitian**

Pembangunan yang saat ini sedang dilaksanakan membutuhkan banyak pengorbanan, salah satunya dalam hal pembiayaan. Pendapatan negara merupakan faktor utama pembiayaan pembangunan khususnya Negara Indonesia bertumpu pada dua sektor yaitu dari sektor migas dan non migas. Sektor migas yang dulunya adalah primadona pendapatan negara saat ini mulai berkurang kontribusinya karena sumber-sumber migas tersebut mulai berkurang dan harus dimanfaatkan sebaik-baiknya. Dari sektor non migas tidak dapat dipungkiri bahwa sektor perpajakan memiliki peranan yang sangat penting dalam pembiayaan pembangunan negara yang terus diupayakan peningkatannya setiap tahun oleh pemerintah. Pajak sebagai sumber pembiayaan dan juga mampu mengurangi ketergantungan negara terhadap bantuan luar negeri.

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan salah satu sumber penerimaan negara yang potensial dan perlu ditingkatkan penerimaannya, oleh karena itu upaya penggalan pajak merupakan salah satu fungsi dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan.

Dalam undang-undang No.12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), diatur secara jelas mengenai berbagai unsur yang berhubungan dengan pajak bumi dan bangunan termasuk pula didalamnya

tentang Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang digunakan sebagai dasar pengenaan pajak pada pajak bumi dan bangunan. Sejak saat itu ditetapkannya undang-undang No. 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) telah menjadi suatu masalah tersendiri karena nilai jual objek pajak merupakan dasar pengenaan pajak untuk pajak bumi dan bangunan yang mana nilainya setiap saat semakin meningkat dan peningkatan nilai jual objek pajak yang terjadi tidak selalu seiring dengan peningkatan ekonomi subjek pajak dari pajak bumi dan bangunan.

Nilai jual objek pajak yang pada mulanya hanya dijadikan sebagai dasar pengenaan pajak dalam pajak bumi dan bangunan saat ini juga dijadikan sebagai acuan dalam pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sesuai dengan undang-undang No. 21 tahun 1997 J.o. UU No. 20 tahun 2000, kemudian dijadikan pula sebagai penentu besarnya pajak penghasilan atas pengalihan atas tanah dan bangunan sebagaimana PP No. 48 tahun 1994. Besarnya tarif ditetapkan 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Kajak (NPOPKP).

Semakin luasnya penggunaan nilai jual objek pajak PBB dalam masyarakat menyebabkan adanya tantangan tersendiri bagi aparat dilingkungan direktorat pajak bumi dan bangunan (PBB) dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) untuk membuktikan bahwa perhitungan nilai jual objek pajak PBB yang Selama ini sudah diterapkan adalah sesuai dengan fakta yang ada dilapangan. Namun sebagian masyarakat masih menilai NJOP yang ditetapkan dalam PBB masih tidak sesuai dengan

harga pasar wajar sebenarnya, tapi memang agar masyarakat tidak membayar pajak terlalu tinggi. Oleh karena itu Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang ditetapkan tidak tepat sesuai dengan harga pasar wajar. Walaupun demikian masyarakat mengharapkan agar Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang ditetapkan dapat mendekati harga pasar wajar. Berdasarkan uraian diatas tersebut penulis tertarik untuk membuat penulisan skripsi ini dengan judul **“EVALUASI PENERAPAN PENENTUAN PENILAIAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) PADA KANTOR PELAYANAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN JAKARTA BARAT SATU.”**

## **B. Perumusan Masalah**

Sesuai latar belakang penelitian, maka masalah-masalah yang akan dibahas adalah ”Apakah KPPBB Jakarta Barat Satu telah menerapkan penentuan penilaian NJOP sesuai dengan peraturan perpajakan?”

## **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

1. Tujuan penelitian yang penulis lakukan dalam skripsi ini berdasarkan permasalahan tersebut diatas:

Untuk mengetahui bagaimana gambaran atau penerapan penentuan penilaian NJOP di KPPBB Jakarta Barat Satu telah sesuai dengan peraturan perpajakan.

#### Kegunaan penelitian

- a. Bagi pembaca, penelitian ini diharapkan akan bermanfaat dan sebagai informasi tambahan bagi para pembaca skripsi ini.
- b. Bagi penulis, agar dapat lebih memahami cara-cara penentuan nilai jual objek pajak.
- c. Bagi objek penelitian, agar dapat digunakan sebagai kajian bagi Direktorat PBB dalam hal penentuan NJOP.

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORITIS**

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

Pengertian atau batasan pajak yang telah dikemukakan oleh para ahli pada dasarnya memiliki tujuan yang sama yaitu merumuskan pengertian pajak sehingga mudah dipahami. Beberapa pendapat pakar definisi pajak diantaranya seperti dalam buku Santono Brotodihardjo S.H., yang dikutip oleh Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton, (2004: 4-5) adalah sebagai berikut:

Mr. Dr. N. J. Feldman

pajak adalah prestasi yang dipaksakan sepihak oleh dan kepada pengusaha, (menurut norma-norma yang ditetapkan secara umum), tanpa adanya kontra-prestasi, dan semata-mata digunakan untuk menutup pengeluaran-pengeluaran umum.

Prof. Dr. M. J. H. Smeets

Pajak adalah prestasi kepada pemerintah yang terutang melalui norma-norma umum, dan yang dapat dipaksakannya, tanpa adanya kontra prestasi yang dapat ditunjukkan dalam hal yang individual; maksudnya adalah untuk membiayai pengeluaran pemerintah.

Dr. Soeparman Soemahamidjaja

Pajak adalah iuran wajib, berupa uang atau barang, yang dipungut oleh penguasa berdasarkan norma-norma hukum, guna menutup biaya produksi barang-barang dan jasa-jasa kolektif dalam mencapai kesejahteraan umum.

Prof, Dr. Rochmat Soemitro, S. H.

Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa-timbal (kontra-prestasi), yang langsung dapat ditunjukkan dan yang dapat digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

Prof. Dr. P. J. A. Adriani

Pajak iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak

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

Dari 5 (lima) pengertian pajak diatas, dapat disimpulkan bahwa ada 5 (lima) unsur yang melekat dalam pengertian pajak, yaitu:

1. Pembayaran harus berdasarkan Undang-undang.
2. Sifatnya dapat dipaksakan.
3. Tidak ada kontra-prestasi (imbalan) yang langsung dapat dirasakan oleh pembayar pajak.
4. Pemungutan pajak dilakukan oleh Negara baik oleh pemerintah pusat maupun daerah (tidak boleh dipungut oleh swasta).
5. Pajak digunakan untuk pengeluaran-pengeluaran pemerintah (rutin pembangunan) bagi kepentingan masyarakat umum.

## **1. Fungsi Pajak**

Dalam fungsi pajak yang dikemukakan oleh Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton (2004 : 8-9) sebagai berikut:

### **a. Fungsi budgeter**

Fungsi budgeter adalah yang letaknya disektor publik yaitu fungsi untuk mengumpulkan uang pajak sebanyak-banyaknya sesuai dengan undang-undang yang berlaku yang pada waktunya akan digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara, yaitu pengeluaran rutin dan pengeluaran pembangunan dan bila ada sisa (surplus) akan digunakan sebagai tabungan pemerintah untuk investasi pemerintah.

b. Fungsi regulerend

Fungsi regulerend adalah suatu fungsi bahwa pajak-pajak tersebut akan digunakan sebagai suatu alat untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu yang letaknya diluar bidang keuangan. Fungsi regulerend ini sesuai dengan *fiscal policy* yang telah dikemukakan oleh Dr. Soemitro Djojohadikusumo, yaitu sebagai suatu alat pembangunan yang harus mempunyai suatu tujuan yang bersamaan secara langsung menemukan dana-dana yang akan digunakan untuk *public investment* dan secara tidak langsung digunakan untuk mencegah pengeluaran-pengeluaran yang menghambat pembangunan.

c. Fungsi demokrasi

Fungsi demokrasi dari pajak adalah suatu fungsi yang merupakan salah satu penjelmaan atau wujud dari gotong-royong, termasuk kegiatan pemerintahan dan pembangunan demi kesejahteraan masyarakat. Fungsi demokrasi pada masa sekarang sering dikaitkan dengan hak seseorang apabila akan memperoleh pelayanan pemerintah. Apabila seseorang telah melakukan kewajibannya membayar pajak kepada negara sesuai ketentuan yang berlaku, maka ia mempunyai hak pula untuk mendapatkan pelayanan yang baik. Pembayar pajak bisa melakukan protes terhadap pemerintah jika tidak memperoleh pelayanan yang layak.



d. Fungsi redistribusi

Fungsi redistribusi adalah fungsi yang lebih menekankan pada unsur pemerataan dan keadilan dalam masyarakat. Hal ini dapat terlihat misalnya dengan adanya tarif progresif yang mengenakan pajak lebih besar kepada masyarakat yang mempunyai penghasilan yang besar dan mengenakan pajak yang lebih kecil kepada masyarakat yang mempunyai penghasilan yang lebih sedikit.

## **2. Yuridiksi Pemungutan Pajak**

Yuridiksi pemungutan pajak merupakan salah satu cara pemungutan pajak yang didasarkan pada tempat tinggal seseorang atau berdasarkan kebangsaan seseorang atau berdasarkan sumber dimana penghasilan diperoleh. Yuridiksi yang dimaksud adalah batasan kewenangan yang dapat dilakukan oleh suatu negara dalam memungut pajak terhadap warga negaranya, agar pemungutannya tidak menjadi berulang-ulang yang bisa memberatkan orang yang dikenakan pajak. Yuridiksi-yuridiksi yang dimaksud menurut Wirawan B Ilyas dan Ricard Burtaon (2004 : 15-16) adalah sebagai berikut:

a. Asas tempat tinggal

Merupakan suatu asas pemungutan pajak berdasarkan tempat tinggal atau domisili seseorang. Suatu negara hanya dapat memungut pajak terhadap semua orang yang bertempat tinggal atau berdomisili di negara yang bersangkutan atas seluruh penghasilan dimanapun

diperoleh, tanpa memperhatikan apakah orang yang bertempat tinggal tersebut warga negaranya atau warga negara asing.

b. Asas kebangsaan

Merupakan suatu asas pemungutan pajak yang didasarkan pada kebangsaan suatu negara. Suatu negara akan memungut pajak kepada setiap orang yang mempunyai kebangsaan atas negara yang bersangkutan sekalipun orang tersebut tidak bertempat tinggal di negara yang bersangkutan.

c. Asas sumber

Merupakan suatu asas pemungutan pajak yang didasarkan pada sumber atau tempat penghasilan berada. Apabila suatu sumber penghasilan berada di suatu negara maka negara tersebut berhak memungut pajak kepada setiap orang yang memperoleh penghasilan dari tempat suatu sumber penghasilan berada.

### **3. Penggolongan Jenis Pajak**

Penggolongan jenis pajak terbagi menjadi 3 (tiga) menurut Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton (2004 : 17-18), yaitu:

1) Menurut sifatnya

a. Pajak langsung

Yaitu pajak-pajak yang bebannya harus dipikul sendiri oleh wajib pajak dan tidak dapat dilimpahkan kepada orang lain serta dikenakan berulang-ulang pada waktu-waktu tertentu.

b. Pajak tidak langsung

Yaitu pajak yang bebannya dapat dilimpahkan kepada orang lain dan hanya dikenakan pada hal-hal yang tertentu atau peristiwa-peristiwa tertentu saja.

2) Menurut sasaran/objeknya

a. Pajak subjektif

Yaitu jenis pajak yang dikenakan dengan memperhatikan keadaan pribadi wajib pajak (subjek pajaknya) lebih dulu. Setelah diketahui keadaan subjek pajaknya barulah diperhatikan keadaan objek pajaknya sesuai gaya pikul apakah dapat dikenakan pajak atau tidak.

b. Pajak objektif

Yaitu jenis pajak yang dikenakan dengan memperhatikan keadaan objek pajaknya lebih dulu baik berupa keadaan perbuatan atau peristiwa yang menyebabkan timbulnya kewajiban membayar pajak. Setelah diketahui objek pajaknya barulah diketahui subjek pajaknya yang mempunyai hubungan hukum dengan objek pajak yang diketahui.

3) Menurut lembaga pemungutannya

a. Pajak pusat

Yaitu jenis pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat yang dalam pelaksanaannya dilakukan oleh Departemen Keuangan melalui Direktorat Jenderal Pajak. Hasil dari pemungutan pajak

dikumpulkan dan dimasukkan sebagai bagian dari penerimaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN).

b. Pajak daerah

Yaitu jenis pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah yang dalam pelaksanaannya sehari-hari dilakukan oleh Dinas pendapatan daerah (Dipenda). Hasil dari pemungutan pajak daerah dikumpulkan dan dimasukkan sebagian bagian dari penerimaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).

#### **4. Sistem Pemungutan Pajak**

Terdapat 4 (empat) macam sistem pemungutan pajak menurut Wirawan B. Ilyan dan Richard Burton (2004 : 19-20) yaitu:

a. Official assessment system

Yaitu suatu sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang kepada pemungut pajak (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang harus dibayar (pajak yang terutang) oleh seseorang.

b. Semi self assessment system

Yaitu suatu sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang pada fiskus dan wajib pajak untuk menentukan besarnya pajak seseorang yang terutang.

c. Self assessment system

Yaitu suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang penuh kepada wajib pajak untuk menghitung, memperhitungkan, menyetorkan, dan melaporkan sendiri besarnya utang pajak.

d. Withholding system

Yaitu suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang pada pihak ketiga untuk memotong atau memungut besarnya pajak yang terutang.

Pada tahun 1984 ditetapkan sistem self assessment secara penuh dalam sistem pemungutan pajak Indonesia yaitu dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Undang-Undang KUP) yang mulai berjalan pada 1 januari.

## 5. Tarif Pajak

Ada beberapa macam tarif yang digunakan dalam pemungutan pajak menurut Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton (2004 : 25-27) yaitu:

a. Tarif progresif (meningkat)

Yaitu tarif pemungutan pajak yang persentasenya semakin besar bila jumlah yang dijadikan dasar pengenaan pajak juga semakin besar.

b. Tarif degresif (menurun)

Yaitu tarif pemungutan pajak yang persentasenya semakin kecil bila jumlah yang dijadikan dasar pengenaan pajak semakin besar. Sekalipun persentasenya semakin kecil, tidak berarti jumlah pajak

yang terutang menjadi kecil, tetapi bila menjadi besar karena jumlah yang dijadikan dasar pengenaan pajaknya juga semakin besar. Tarif ini tidak pernah dipergunakan dalam praktik perundang-undangan perpajakan.

c. Tarif proporsional (sebanding)

yaitu tarif pemungutan pajak yang menggunakan persentase tetap tanpa memperhatikan jumlah yang dijadikan dasar pengenaan pajak. Dengan demikian semakin besar jumlah yang dijadikan dasar pengenaan pajak, akan semakin besar pula jumlah pajak yang terutang (yang harus dibayar).

d. Tarif tetap

Yaitu tarif pemungutan pajak yang besar nominalnya tetap tanpa memperhatikan jumlah yang dijadikan dasar pengenaan pajak.

e. Tarif advalorem

Yaitu suatu tarif dengan persentase tertentu yang dikenakan atau ditetapkan pada harga atau nilai suatu barang.

f. Tarif spesifik

Yaitu tarif dengan suatu jumlah tertentu atas suatu jenis barang tertentu atau suatu satuan jenis barang tertentu.

## **6. Macam-macam Ketetapan Pajak**

Berbagai produk hukum yang dapat diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Pajak dalam hal ini Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan

(KPP/KPPBB) untuk mengetahui adanya kewajiban atau hak wajib pajak adalah dengan menerbitkan Surat Ketetapan Pajak yang terdiri dari 6 macam, Menurut Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton (2004 : 33-37) yaitu:

a. Surat Tagihan Pajak (STP)

Surat tagihan pajak adalah surat yang diterbitkan untuk melakukan tagihan pajak dan atau sanksi administrasi berupa bunga dan atau denda.

b. Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB)

Surat ketetapan pajak kurang bayar adalah surat ketetapan pajak yang diterbitkan untuk menentukan besarnya jumlah pokok pajak, jumlah kredit pajak, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administrasi, dan jumlah pajak yang masih harus dibayar.

c. Surat ketetapan Pajak Kurang Bayar Tambahan (SKPKBT)

Surat ketetapan pajak kurang bayar tambahan adalah surat ketetapan pajak yang diterbitkan untuk menentukan tambahan pembayaran pajak atas jumlah pajak yang ditetapkan dalam surat ketetapan pajak kurang bayar.

d. Surat Ketetapan Pajak Lebih Bayar (SKPLB)

Surat ketetapan pajak lebih bayar adalah surat ketetapan pajak yang diterbitkan untuk menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak yang disebabkan karena jumlah kredit pajak lebih besar daripada pajak yang terutang atau tidak seharusnya terutang.

e. Surat Ketetapan Pajak Nihil (SKPN)

Surat ketetapan pajak nihil adalah surat ketetapan pajak yang diterbitkan untuk menentukan jumlah pokok pajak sama besarnya dengan jumlah kredit pajak atau pajak tidak terutang dan tidak ada kredit pajak.

f. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT)

Surat pemberitahuan pajak terutang adalah surat yang diterbitkan Direktorat Jenderal Pajak untuk memberitahukan besarnya pajak yang sama terutang kepada wajib pajak.

## **B. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)**

Pajak bumi dan bangunan (PBB) adalah pajak negara yang dikenakan terhadap bumi dan/atau bangunan berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994.

Pajak bumi dan bangunan adalah pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah dan/atau bangunan, keadaan subjek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besarnya pajak. Jadi bumi dan bangunan adalah termasuk jenis pajak objektif.



## **1. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan**

Subjek pajak bumi dan bangunan (PBB) adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata:

- a) Mempunyai suatu hak atas bumi dan/atau
- b) Memproleh manfaat atas bumi dan/atau
- c) Memiliki, menguasai bangunan dan/atau
- d) Memperoleh manfaat atas bangunan.

Subjek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) belum tentu merupakan wajib Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Subjek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) baru merupakan wajib Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) kalau telah memenuhi syarat-syarat objektif, yaitu mempunyai objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang dikenakan pajak. Mempunyai objek yang dikenakan pajak berarti mempunyai hak atas objek yang dikenakan pajak, memiliki, menguasai atau memperoleh manfaat atas objek pajak.

Subjek pajak orang pribadi adalah perseorangan yang mempunyai hak atas bumi baik memiliki, menguasai, maupun memanfaatkan bumi dan/atau bangunan. Dan subjek pajak badan adalah Perseroan Terbatas (PT), Perseroan Comanditer (CV), Firma (Fa), Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), Koperasi, Yayasan atau Lembaga dan Bentuk Usaha Tetap (BUT).

Jika suatu objek pajak belum jelas diketahui siapa wajib pajaknya, misalnya yang mempunyai hak atau pemiliknya tidak diketahui, tetapi ada yang menguasai atau ada orang lain yang memperoleh manfaat atas objek

tersebut, maka Direktorat Jenderal Pajak mempunyai wewenang untuk menetapkan siapa subjek pajak yang harus bertanggung jawab untuk melunasi utang pajak. Dengan kata lain akan ditentukan wajib pajaknya untuk melunasi pajak atas objek yang belum jelas tersebut (Pasal 4 ayat 3 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994, yang untuk selanjutnya disebut Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan).

Bila subjek pajak yang ditetapkan oleh Direktorat Jenderal Pajak merasa bahwa penetapan tersebut tidak benar, Pasal 4 ayat 4 Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) memberikan hak kepada subjek pajak untuk dapat mengajukan keberatan dengan memberikan keterangan secara tertulis bahwa ia bukan wajib pajak terhadap objek pajak dimaksud.

Dalam Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak disebutkan secara jelas adanya tempat tinggal subjek pajak atau wajib pajak, oleh karena itu orang pribadi atau badan yang bertempat tinggal atau berkedudukan di luar negeri pun dapat menjadi subjek pajak atau wajib pajak. Hal demikian adalah wajar mengingat bahwa Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan pajak objektif atau pajak kebendaan, yang besarnya tidak dipengaruhi oleh keadaan status, dan tempat tinggal subjek atau wajib pajak.

## 2. Objek Pajak Bumi dan Bangunan

Objek pajak dari Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah bumi dan/atau bangunan. Yang dimaksud dengan bumi dalam Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah *“permukaan bumi meliputi (tanah dan perairan) dan tubuh bumi yang ada dibawahnya”* (Gunadi 2001 : 129). Pengertian permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah laut Indonesia. Contoh: sawah, lading, kebun, tanah perkarangan, tambang, dan lainn-lain.

Yang dimaksud dengan bangunan dalam Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah *“konstruksi teknik yang ditanamkan atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan di wilayah Republik Indonesia”* (Gunadi 2001 : 129). Termasuk dalam pengertian bangunan:

- 1) Jalan lingkungan yang terletak dalam suatu komplek bangunan seperti hotel, pabrik emplasemennya, dan lain-lain yang merupakan satu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut.
- 2) Jalan TOL.
- 3) Kolom renang.
- 4) Pagar dan atau taman mewah.
- 5) Tempat olahraga.
- 6) Galangan kapal, dermaga.
- 7) Tempat penampungan/ kilang minyak, air dan gas, pipa minyak.
- 8) Fasilitas lain yang memberikan manfaat.

Baik bumi maupun bangunan telah ditentukan klasifikasinya oleh menteri keuangan atas wewenang undang-undang. Yang dimaksud dengan klasifikasi bumi dan bangunan adalah pengelompokkan ini kemudian digunakan sebagai pedoman serta untuk memudahkan perhitungan pajak yang terutang. Di dalam menentukan klasifikasi bumi/tanah terdapat faktor-faktor yang harus diperhatikan yaitu:

- a) Faktor letak
- b) Faktor peruntukan
- c) Faktor pemanfaatan
- d) Faktor kondisi lingkungan, dan lain-lain

Untuk menentukan klasifikasi bangunan, faktor-faktor yang diperhatikan adalah:

- a) Faktor bahan yang digunakan
- b) Faktor rekayasa
- c) Faktor letak
- d) Faktor kondisi

Objek pajak yang terdapat dalam Pajak Bumi dan Bangunan terbagi menjadi dua jenis yaitu:

#### 1. Objek pajak umum

Objek pajak umum adalah objek pajak yang memiliki konstruksi umum dengan keluasan tanah berdasarkan kriteria-kriteria tertentu.

Objek pajak umum terdiri atas:

- a. Objek pajak standar

Objek pajak standar adalah objek-objek pajak yang memenuhi kriteria-kriteria sebagai berikut:

Tanah :  $\leq 10.000 \text{ m}^2$

Bangunan : jumlah lantai  $\leq 4$

Luas bangunan :  $\leq 1.000 \text{ m}^2$

b. Objek pajak non standar

Objek pajak non standar adalah objek-objek pajak yang memenuhi salah satu dari kriteria-kriteria sebagai berikut:

Tanah :  $> 10.000 \text{ m}^2$

Bangunan : jumlah lantai  $> 4$

Luas bangunan :  $> 1.000 \text{ m}^2$

2. Objek pajak khusus

Objek pajak khusus adalah objek pajak yang memiliki konstruksi khusus atau keberadaannya memiliki yang khusus seperti: lapangan golf, pelabuhan laut, pelabuhan udara, jalan tol, pompa bensin, dan lain-lain.

**C. Pengecualian Objek Pajak Bumi dan Bangunan**

Dalam pasal 3 ayat 1 Undang-Undang Nomor 12 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) telah disebutkan bahwa terdapat objek pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), yaitu objek pajak:

1. Yang digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan.
2. Yang digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu.
3. Yang merupakan hutan lindung, hutan suaka alam wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah Negara yang belum dibebani suatu hak.
4. Yang digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan atas asas perlakuan timbal balik.
5. Yang digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

Dari ketentuan diatas nyata dengan jelas bahwa bumi dan bangunan yang nyata-nyata digunakan untuk kepentingan umum dan yang dimaksudkan tidak untuk memperoleh keuntungan, dibebaskan dari pengenaan pajak. Yang dimaksudkan dengan tidak untuk memperoleh keuntungan adalah bahwa objek pajak itu diusahakan untuk melayani kepentingan umum, dan nyata-nyata tidak ditunjukkan untuk mencari keuntungan.

Bumi dan bangunan yang tidak ditunjukkan untuk mencari keuntungan dapat diketahui antara lain dari anggaran dasar dan anggaran rumah tangga dari yayasan atau badan yang bergerak dibidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional tersebut. Termasuk dalam pengertian ini adalah hutan wisata milik Negara sesuai dengan Pasal 2 Undang-Undang

Nomor 5 Tahun 1967 tentang ketentuan-ketentuan pokok kehutanan. Contoh: pesantren atau sejenis dengan itu, madrasah, tanah wakaf, rumah sakit umum.

Selain itu ditentukan pula bahwa objek pajak tertentu yang digunakan oleh Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan akan ditentukan dengan peraturan pemerintah. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan pajak Negara yang sebagian besar penerimaannya merupakan pendapatan daerah yang antara lain dipergunakan untuk penyediaan fasilitas yang juga dinikmati oleh pemerintah pusat dan pemerintah daerah, maka wajar apabila pemerintah pusat juga ikut membiayai fasilitas tersebut melalui pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan.

#### **D. Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan**

Dasar pengenaan pajak dalam Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) menurut Mardiasmo (2003: 270) adalah sebagai berikut:

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

Yang dimaksud dengan :

- a. Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis

Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis adalah suatu pendekatan metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara

membandingkan dengan objek pajak lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya.

b. Nilai perolehan baru

Nilai perolehan baru adalah suatu pendekatan atau 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.

c. Nilai jual objek pajak pengganti

Nilai jual objek pajak pengganti adalah suatu pendekatan atau metode penentuan nilai jual suatu objek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi pajak tersebut.

Besarnya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) akan ditetapkan oleh Menteri Keuangan setiap 3 (tiga) tahun sekali. Namun demikian untuk daerah tertentu yang karena perkembangan pembangunan mengakibatkan kenaikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) cukup besar, maka penetapannya akan dilakukan setahun sekali. Didalam menetapkan nilai jual ini Menteri Keuangan tentunya akan meminta pertimbangan Gubernur serta memperhatikan asas *self assessment*.

Menurut Keputusan Menteri Keuangan Nomor 523/KMK.04/1998 yaitu mengenai penentuan klasifikasi dan besarnya nilai jual objek pajak sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan klasifikasinya adalah sebagai berikut:



**Tabel II. 1**  
**Klasifikasi, Penggolongan dan Ketentuan Nilai Jual Permukaan Bumi**  
**(Tanah) Kelompok A**

Klas	Penggolongan Nilai Jual Permukaan bumi (Tanah) (Rp/M2)			Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah) (Rp/M2)
1	2			3
1	>	3.000.000	s/d 3.200.000	3.100.000
2	>	2.850.000	s/d 3.000.000	2.925.000
3	>	2.708.000	s/d 2.850.000	2.779.000
4	>	2.573.000	s/d 2.708.000	2.640.000
5	>	2.444.000	s/d 2.573.000	2.508.000
6	>	2.261.000	s/d 2.444.000	2.352.000
7	>	2.091.000	s/d 2.261.000	3.176.000
8	>	1.934.000	s/d 2.091.000	2.013.000
9	>	1.789.000	s/d 1.934.000	1.862.000
10	>	1.655.000	s/d 1.789.000	1.722.000
11	>	1.490.000	s/d 1.655.000	1.573.000
12	>	1.341.000	s/d 1.490.000	1.416.000
13	>	1.207.000	s/d 1.341.000	1.274.000
14	>	1.086.000	s/d 1.207.000	1.147.000
15	>	977.000	s/d 1.086.000	1.032.000
16	>	855.000	s/d 977.000	916.000
17	>	748.000	s/d 855.000	802.000
18	>	655.000	s/d 748.000	702.000
19	>	573.000	s/d 655.000	614.000
20	>	501.000	s/d 573.000	537.000
21	>	426.000	s/d 501.000	464.000
22	>	362.000	s/d 426.000	394.000
23	>	308.000	s/d 362.000	335.000
24	>	262.000	s/d 308.000	285.000
25	>	223.000	s/d 262.000	243.000
26	>	178.000	s/d 233.000	200.000
27	>	142.000	s/d 178.000	160.000
28	>	114.000	s/d 142.000	128.000
29	>	91.000	s/d 114.000	103.000
30	>	73.000	s/d 91.000	82.000
31	>	55.000	s/d 73.000	64.000
32	>	41.000	s/d 55.000	48.000
33	>	31.000	s/d 41.000	36.000
34	>	23.000	s/d 31.000	27.000
35	>	17.000	s/d 23.000	20.000
36	>	12.000	s/d 17.000	14.000
37	>	8.400	s/d 12.000	10.000
38	>	5.900	s/d 8.400	7.150

39	>	4.100	s/d	5.900	5.000
40	>	3.900	s/d	4.100	3.500
41	>	2.000	s/d	2.900	2.450
42	>	1.400	s/d	2.000	1.700
43	>	1.050	s/d	1.400	1.200
44	>	760	s/d	1.050	910
45	>	550	s/d	760	660
46	>	410	s/d	550	480
47	>	310	s/d	410	350
48	>	240	s/d	310	270
49	>	170	s/d	240	200
50	<	170	s/d	170	140

( Sumber: KPPBB Jakarta Barat Satu)

**Tabel II.2**  
**Klasifikasi, Penggolongan dan Ketentuan Nilai Jual Permukaan Bumi**  
**(Tanah) Kelompok B**

<b>Klas</b>	<b>Penggolongan Nilai Jual Permukaan bumi (Tanah) (Rp/M2)</b>				<b>Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah) (Rp/M2)</b>
<b>1</b>	<b>2</b>				<b>3</b>
1	>	67.390.000	s/d	69.700.000	68.545.000
2	>	65.120.000	s/d	67.390.000	66.255.000
3	>	62.890.000	s/d	65.120.000	64.005.000
4	>	60.700.000	s/d	62.890.000	61.795.000
5	>	58.550.000	s/d	60.700.000	59.625.000
6	>	56.440.000	s/d	58.550.000	57.495.000
7	>	54.370.000	s/d	56.440.000	55.045.000
8	>	52.340.000	s/d	54.370.000	53.355.000
9	>	50.350.000	s/d	52.340.000	51.345.000
10	>	48.400.000	s/d	50.350.000	49.375.000
11	>	46.490.000	s/d	48.400.000	47.445.000
12	>	44.620.000	s/d	46.490.000	45.555.000
13	>	43.790.000	s/d	44.620.000	43.715.000
14	>	41.000.000	s/d	42.790.000	41.895.000
15	>	39.250.000	s/d	41.000.000	40.125.000
16	>	37.540.000	s/d	39.250.000	38.395.000
17	>	35.870.000	s/d	37.540.000	36.705.000
18	>	34.240.000	s/d	35.870.000	35.055.000
19	>	32.650.000	s/d	34.240.000	33.445.000
20	>	31.100.000	s/d	32.650.000	31.875.000
21	>	29.590.000	s/d	31.100.000	30.345.000
22	>	28.120.000	s/d	29.590.000	28.855.000
23	>	26.690.000	s/d	28.120.000	27.405.000

24	>	25.300.000	s/d	26.690.000	25.995.000
25	>	23.950.000	s/d	25.300.000	24.625.000
26	>	22.640.000	s/d	23.950.000	23.295.000
27	>	21.370.000	s/d	22.640.000	22.005.000
28	>	20.140.000	s/d	21.370.000	20.755.000
29	>	18.950.000	s/d	20.140.000	19.545.000
30	>	17.800.000	s/d	18.950.000	18.375.000
31	>	16.950.000	s/d	17.800.000	17.245.000
32	>	15.620.000	s/d	16.800.000	16.155.000
33	>	14.590.000	s/d	15.620.000	15.105.000
34	>	13.600.000	s/d	14.590.000	14.095.000
35	>	12.650.000	s/d	13.600.000	13.125.000
36	>	11.740.000	s/d	12.650.000	12.195.000
37	>	10.870.000	s/d	11.740.000	11.305.000
38	>	10.040.000	s/d	10.870.000	10.455.000
39	>	9.250.000	s/d	10.040.000	9.645.000
40	>	8.500.000	s/d	9.250.000	8.875.000
41	>	7.790.000	s/d	8.500.000	8.145.000
42	>	7.120.000	s/d	7.790.000	7.455.000
43	>	6.490.000	s/d	7.120.000	6.805.000
44	>	5.900.000	s/d	6.490.000	6.195.000
45	>	5.350.000	s/d	5.900.000	5.625.000
46	>	4.840.000	s/d	5.350.000	5.095.000
47	>	4.370.000	s/d	4.840.000	4.605.000
48	>	3.940.000	s/d	4.370.000	4.155.000
49	>	3.550.000	s/d	3.940.000	3.745.000
50	>	3.200.000	s/d	3.550.000	3.375.000

( Sumber: KPPBB Jakarta Barat Satu)

**Tabel II. 3**  
**Klasifikasi, Penggolongan dan Ketentuan Nilai Jual Bangunan**  
**Kelompok A**

<b>Klas</b>	<b>Penggolongan Nilai Jual Permukaan bumi (Tanah) (Rp/M2)</b>			<b>Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah) (Rp/M2)</b>	
<b>1</b>	<b>2</b>			<b>3</b>	
1	>	1.034.000	s/d	1.366.000	1.200.000
2	>	902.000	s/d	1.034.000	968.000
3	>	744.000	s/d	902.000	823.000
4	>	656.000	s/d	744.000	700.000
5	>	543.000	s/d	656.000	595.000
6	>	476.000	s/d	534.000	505.000
7	>	382.000	s/d	476.000	429.000
8	>	348.000	s/d	382.000	365.000

9	>	272.000	s/d	348.000	310.000
10	>	256.000	s/d	272.000	264.000
11	>	194.000	s/d	256.000	225.000
12	>	188.000	s/d	194.000	191.000
13	>	136.000	s/d	188.000	162.000
14	>	128.000	s/d	136.000	132.000
15	>	104.000	s/d	128.000	116.000
16	>	92.000	s/d	104.000	98.000
17	>	74.000	s/d	92.000	83.000
18	>	68.000	s/d	74.000	71.000
19	>	52.000	s/d	68.000	60.000
20	>	1.034.000	s/d	1.366.000	50.000

(Sumber: KPPBB Jakarta Barat Satu)

**Tabel II. 4**  
**Klasifikasi, Penggolongan dan Ketentuan Nilai Jual Bangunan**  
**Kelompok B**

<b>Klas</b>	<b>Penggolongan Nilai Jual Permukaan bumi (Tanah) (Rp/M2)</b>				<b>Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah) (Rp/M2)</b>
<b>1</b>	<b>2</b>				<b>3</b>
1	>	14.700.000	s/d	15.800.00	15.250.000
2	>	13.600.000	s/d	14.700.000	14.150.000
3	>	12.550.000	s/d	13.600.000	13.075.000
4	>	11.550.000	s/d	12.550.000	12.050.000
5	>	10.660.000	s/d	11.550.000	11.075.000
6	>	9.700.000	s/d	10.600.000	10.150.000
7	>	8.850.000	s/d	9.700.000	9.275.000
8	>	8.050.000	s/d	8.850.000	8.450.000
9	>	7.300.000	s/d	8.050.000	7.675.000
10	>	6.600.000	s/d	7.300.000	6.950.000
11	>	5.850.000	s/d	6.600.000	6.225.000
12	>	5.150.000	s/d	5.850.000	5.500.000
13	>	4.500.000	s/d	5.150.000	4.825.000
14	>	3.900.000	s/d	4.900.000	4.200.000
15	>	3.350.000	s/d	3.900.000	3.625.000
16	>	2.850.000	s/d	3.350.000	3.100.000
17	>	2.400.000	s/d	2.850.000	2.625.000
18	>	2.000.000	s/d	2.400.000	2.200.000
19	>	1.666.000	s/d	2.000.000	1.833.000
20	>	1.366.000	s/d	1.666.000	1.516.000

(Sumber: KPPBB Jakarta Barat Satu)

Sesuai Keputusan Direktorat Jenderal Pajak Nomor KEP-16/PJ.6/1998 tentang Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan disebutkan bahwa besarnya Nilai Jual Objek Pajak sektor pedesaan dan perkotaan ditentukan sebagai berikut:

- a. Objek pajak berupa tanah adalah sebesar Nilai Jual Objek Pajak yaitu sebesar nilai konversi setiap zona nilai tanah ke dalam klasifikasi, penggolongan dan ketentuan nilai jual permukaan bumi (tanah) sebagaimana dimaksud dalam lampiran mengenai nilai tanah dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 523/KMK.04/1998 tanggal 18 Desember 1998.
- b. Objek pajak berupa bangunan adalah sebesar Nilai Jual Objek Pajak yaitu sebesar nilai konversi biaya pembangunan baru setiap jenis bangunan setelah dikurangi penyusutan fisik berdasarkan metode penilaian ke dalam klasifikasi, penggolongan dan ketentuan nilai jual bangunan dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 523/KMK.04/1998 tanggal 18 Desember 1998.

#### **E. Dasar Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan**

Jika dasar pengenaan pajak adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), maka sebagai dasar perhitungan pajak adalah Nilai Jual Kena Pajak (NJKP). Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) adalah nilai jual yang dipergunakan sebagai dasar perhitungan pajak, yaitu persentase tertentu dari nilai jual sebenarnya atau Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

Besarnya persentase Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) ini telah ditetapkan serendah-rendahnya 20% dan setinggi-tingginya 100% dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Besarnya Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) ditetapkan dengan memperhatikan kondisi ekonomi nasional, saat ini besarnya persentase Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 74 Tahun 1998 besarnya sebagai berikut:

Sebesar 40% untuk:

- a) Objek pajak perumahan, yang wajib pajaknya perseorangan dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atas bumi dan bangunan sama atau lebih besar dari Rp 1.000.000.000 (satu milyar rupiah).
- b) Objek pajak perkebunan, yang lahannya sama atau lebih dari 25 Ha (dua puluh lima hektar) yang dimiliki, dikuasai atau dikelola oleh badan usaha milik Negara, badan usaha swasta, maupun berdasarkan kerjasama operasional antara pemerintah dan swasta.
- c) Objek pajak kehutanan, termasuk area blok tebangan dalam rangka penyelenggaraan kegiatan pemegang hak pengusaha hutan, pemegang hak pemungutan hasil hutan dan pemegang izin pemanfaatan kayu.

Sebesar 20% untuk:

- a) Objek pajak lainnya

Ketentuan sebagaimana diatur diatas untuk wajib pajak perseorangan tidak berlaku untuk objek pajak yang dikuasai, dimiliki, atau dimanfaatkan oleh pegawai negeri sipil, anggota Angkatan Bersenjata

Republik Indonesia (ABRI), dan para pensiunan termasuk janda dan duda, yang penghasilannya semata-mata berasal dari gaji atau uang pensiun.

Yang dimaksud dengan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) adalah batas Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atas bumi dan/atau bangunan yang tidak kena pajak. Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) untuk tanah adalah Rp12.000.000 dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Setiap wajib pajak memperoleh pengurangan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) sebanyak satu kali dalam satu tahun pajak.
- b. Apabila wajib pajak mempunyai beberapa objek pajak, maka yang mendapatkan pengurangan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) hanya satu objek pajak yang nilainya terbesar dan tidak bisa digabungkan dengan objek pajak lainnya.

#### **F. Tata Cara Penilaian dan Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan**

Penilaian adalah kegiatan untuk menentukan Nilai jual Objek Pajak (NJOP) yang akan dijadikan dasar pengenaan pajak, dengan menggunakan pendekatan data pasar, pendekatan biaya, pendekatan kapitalisasi pendapatan.

Tata cara penilaian dan penetapan berdasarkan data objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang telah dihimpun dalam Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) pada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KPPBB) diwilayah kerja dimana objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tersebut

berada mengadakan penilaian dan penetapan untuk penertiban Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Jumlah objek pajak yang sangat banyak dan menyebar diseluruh wilayah Indonesia, sedangkan jumlah tenaga penilai dan waktu untuk melakukan penilaian yang tersedia sangat terbatas, maka pelaksanaan dapat dilakukan dengan dua cara menurut Keputusan Direktorat Jenderal Pajak Nomor KEP-533/PJ/2000, yaitu:

### **1. Penilaian Massal**

Penilaian massal adalah penilaian yang sistematis untuk sejumlah objek pajak yang dilakukan pada saat tertentu secara bersamaan dengan menggunakan suatu prosedur standar yang dalam hal ini disebut Computer Assisted Valuation (CAV).

Dalam sistem ini Nilai Jual Objek Pajak bumi dihitung berdasarkan nilai indikasi rata-rata (NIR) yang terdapat pada setiap zona nilai tanah (ZNT), sedangkan Nilai Jual Objek Pajak bangunan dihitung berdasarkan daftar biaya komponen bangunan (DBKB). Perhitungan penilaian massal dilakukan terhadap objek pajak dengan menggunakan program komputer konstruksi umum (Computer Assisted Valuation/CAV).

### **2. Penilaian Individual**

Penilaian individual adalah penilaian terhadap objek pajak dengan cara memperhitungkan semua karakteristik dari setiap objek pajak. Penilaian individual diterapkan untuk objek pajak umum yang bernilai



tinggi (tertentu), baik objek pajak khusus, ataupun objek pajak umum yang telah dinilai dengan Computer Assisted Valuation (CAV) namun hasilnya tidak mencerminkan nilai yang sebenarnya karena keterbatasan aplikasi program. Proses penilaiannya adalah dengan memperhitungkan seluruh karakteristik dari objek pajak tersebut.

Pelaksanaan pendataan dilakukan dengan menggunakan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) dan lampiran surat pemberitahuan objek pajak, sedangkan untuk data-data tambahan dengan menggunakan Lembar Kerja Objek Khusus (LKOK) ataupun dengan lembar catatan lain untuk menampung informasi tambahan sesuai keperluan penilaian masing-masing objek pajak.

Proses perhitungan nilai dilaksanakan dengan menggunakan formulir penilaian sebagaimana dalam lampiran buku petunjuk teknis penilaian objek khusus Pajak Bumi dan Bangunan atau dengan lembaran khusus untuk objek-objek tertentu seperti jalan tol, bandar udara, pelabuhan laut, lapangan golf, pompa bensin dan lain-lain. Setiap penilaian harus memperhatikan tanggal penilaian yang menjadi dasar ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan per 1 Januari tahun pajak sebagaimana diatur pada Pasal 8 ayat 2 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994.

Terdapat banyak faktor yang mempengaruhi nilai dan harga suatu tanah dan/atau bangunan terutama yang ada di perkotaan sebagai akibat

perkembangan suatu wilayah. Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi nilai dan harga tanah dan/atau bangunan di wilayah perkotaan antara lain:

a. Aspek fisik dasar

Termasuk dalam kategori aspek fisik dasar ini antara lain topografi/relevansi tanah, iklim, kondisi tanah, daya dukung tanah, dan drainase alami. Besar kecilnya kemampuan yang diberikan oleh tanah akan mempengaruhi intensitas kegiatan dan elemen fisik yang akan berdiri di atasnya, yang pada akhirnya akan berpengaruh terhadap naik turunnya nilai dan harga tanah dan/ atau bangunan.

b. Aspek fisik geografis

Merupakan lokasi yang strategis dari tanah dan/atau bangunan tersebut. Pada dasarnya tinggi rendahnya nilai dan harga, banyak sangat tergantung pada faktor geografis, karena menyentuh langsung dalam hal yang berkenaan dengan pencapaian kebutuhan manusia. Tanah dan/atau bangunan yang terletak di jalan utama nilai dan harganya lebih tinggi daripada yang terletak pada jalan sekunder.

c. Sarana dan prasarana

Sebagai contoh adalah jaringan jalan, jaringan utilitas umum seperti PAM, drainase, sanitasi lingkungan, sumber air alami, kemudian juga jaringan telkom, dan jaringan listrik. Semakin lengkap sarana dan prasarana sangat mempengaruhi permintaan akan tanah dan/atau bangunan tersebut.

d. Aspek fasilitas kebutuhan

Kemudahan masyarakat dalam mendapatkan fasilitas kebutuhan akan mendatangkan minat dan keinginan masyarakat untuk membelikan tanah dan/atau bangunan di lokasi tersebut. Semakin tinggi minat masyarakat untuk membeli tanah dan/atau bangunan akan turut meningkat dengan sendirinya. Contoh fasilitas: pasar, pertokoan, pendidikan, peribadatan, kesehatan, hiburan dan pemerintahan.

e. Aspek lingkungan

Aspek lingkungan juga sangat berpengaruh terhadap tinggi rendahnya nilai tanah dan/atau bangunan. Sehingga faktor tata kota memegang peranan penting dalam hal ini. Sebagai contoh; sebaiknya lingkungan pabrik tidak berdampingan dengan lingkungan perumahan. Tingkat kebisingan, pencemaran udara, dan sebagainya akan menurunkan minat masyarakat akan tanah dan/atau bangunan tersebut. Selain itu, lingkungan yang sering terjadi banjir atau bencana alam akan berpengaruh terhadap tingkat harganya.

Dalam melakukan penilaian untuk menentukan besarnya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994, maka dikenal tiga pendekatan penilaian, yaitu:

**1. Pendekatan data pasar**

Pendekatan data pasar dilakukan dengan cara membandingkan objek pajak yang akan dinilai dengan objek pajak lain yang sejenis yang nilai jualnya sudah diketahui dengan melakukan penyesuaian yang dipandang perlu.

Persyaratan utama yang harus dipenuhi dalam penerapan, pendekatan ini adalah tersedianya data jual beli atau harga sewa yang wajar. Pendekatan data pasar terutama diterapkan untuk penentuan NJOP bumi, dan untuk objek tertentu dapat juga dipergunakan untuk penentuan NJOP bangunan.

## **2. Pendekatan Biaya**

Pendekatan biaya digunakan untuk penilaian bangunan, yaitu dengan cara memperhitungkan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk membuat bangunan baru objek yang dinilai dan dikurangi penyusutan. Perkiraan biaya dilakukan dengan cara menghitung biaya setiap komponen utama bangunan, material dan fasilitas lainnya.

## **3. Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan**

Pendekatan kapitalisasi pendapatan dilakukan dengan cara menghitung atau memproyeksikan seluruh pendapatan sewa atau penjualan dalam satu tahun dari objek pajak yang dinilai dikurangi dengan kekosongan, biaya operasi dan/atau hak pengusaha. Selanjutnya dikapitalisasikan dengan suatu tingkat kapitalisasi tertentu. Pendekatan ini pada umumnya diterapkan untuk objek-objek komersial, yang dibangun untuk usaha atau menghasilkan pendapatan seperti hotel, apartemen, gedung perkantoran yang disewakan, pelabuhan udara, pelabuhan laut, tempat rekreasi dan lain sebagainya. Dalam penentuan NJOP, penilaian berdasarkan pendekatan kapitalisasi pendapatan dipakai juga sebagai alat penguji terhadap nilai yang dihasilkan dengan pendekatan lainnya.

Yang dimaksud dengan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) adalah surat yang digunakan oleh wajib pajak untuk melaporkan data objek pajak menurut ketentuan Undang-undang. Tata cara penetapan berdasarkan data objek pajak bumi dan bangunan yang telah dihimpun dalam Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) dan telah diadakan penilaian serta penentuan klasifikasi tanah dan bangunannya, selanjutnya diadakan perhitungan atau penetapan pajak guna membuat Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Besarnya tarif pajak adalah 0,5%
2. Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).
3. Dasar perhitungan pajak Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) adalah 20% dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).
4. Batas nilai jual bangunan tidak kena pajak adalah sebesar Rp 3.500.000 (Tiga juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap satuan bangunan.
5. Batas nilai jual tanah tidak kena pajak adalah sebesar Rp12.000.000 (Dua belas juta rupiah) hanya untuk satu objek pajak.

Besarnya pajak yang terutang adalah:

Untuk tanah dan Bangunan

$$0,5\% \times 20\% \times \text{NJKP (NJOP-NJOPTKP)}$$

Contoh kasus:

- a. Seorang Wajib Pajak mempunyai objek pajak berupa bumi dengan nilai Rp 4.000.000 dan besarnya NJOPTKP untuk objek pajak wilayah tersebut

adalah Rp 12.000.000. Karena NJOP berada di bawah batas NJOPTKP (Rp 12.000.000), maka objek pajak tersebut tidak dikenakan pajak bumi dan bangunan.

- b. Seorang Wajib Pajak mempunyai Objek Pajak berupa bumi dan bangunan di desa A dan desa B dengan nilai sebagai berikut:

Desa A:

NJOP Bumi	Rp 13.000.000
NJOP Bangunan	9.000.000

Desa B:

NJOP Bumi	Rp 8.000.000
NJOP Bangunan	10.000.000

Dan NJOPTKP untuk objek pajak wilayah tersebut adalah Rp 12.000.000.

Dengan data tersebut diatas, maka NJOP untuk perhitungan PBB adalah sebagai berikut:

Desa A:

NJOP Bumi	Rp 13.000.000
NJOP Bangunan	<u>9.000.000</u>

NJOP sebagai dasar pengenaan PBB

Rp 22.000.000

NJOPTKP

12.000.000

NJOP untuk perhitungan PBB

Rp 10.000.000

Desa B:

NJOP untuk perhitungan PBB:

NJOP Bumi	Rp 8.000.000
NJOP Bangunan	10.000.000
NJOP sebagai dasar pengenaan PBB	<u>Rp 18.000.000</u>
NJOPTKP	0
NJOP untuk perhitungan PBB	<u><u>Rp 18.000.000</u></u>

## **BAB III**

### **METODELOGI PENELITIAN**

#### **A. Gambaran Umum**

##### **1. Sejarah Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Barat Satu**

Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Barat Satu ini di resmikan oleh Bapak Salamun AT sebagai Direktur Jenderal Pajak pada tanggal 19 Januari 1985. Kantor ini dahulu di kenal sebagai Kantor Inspeksi Pajak atau di singkat IPEDA, dengan wilayah kerja seluruh Jakarta Barat.

Kantor Pelayanan Jakarta Barat Satu adalah salah satu dari 5 Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang berada di wilayah Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Jakarta II. Wilayah kerja Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Barat Satu meliputi 4 Kecamatan , yaitu:

1. Kecamatan Palmerah.
2. Kecamatan Tambora.
3. Kecamatan Taman Sari.
4. Kecamatan Grogol Petamburan.

Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Barat Satu merupakan instansi vertikal Direktorat Jenderal Pajak yang berada di bawah



dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah. Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dipimpin oleh seorang Kepala.

Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan mempunyai tugas melaksanakan kegiatan operasional Direktorat Jenderal Pajak di bidang Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Balik Nama Tanah dan Bangunan dalam daerah wewenangnya berdasarkan kebijaksanaan teknis yang ditetapkan Direktorat Jenderal Pajak.

Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Barat Satu mempunyai fungsi sebagai berikut:

- a. Melakukan urusan pendataan Obyek dan Subjek Pajak pada wilayahnya.
- b. Melakukan urusan penilaian dan klasifikasi obyek pajak bumi dan bangunan.
- c. Melakukan urusan penetapan pajak bumi dan bangunan.
- d. Melakukan urusan penerimaan, penagihan, dan pembagian serta penyelesaian keberatan pajak bumi dan bangunan dan bea balik nama tanah dan bangunan.
- e. Melakukan urusan penetapan bea balik nama tanah dan bangunan serta mutasi tanah dan bangunan.
- f. Melakukan urusan tata usaha, rumah tangga, kepegawaian, dan keuangan.

## **2. Struktur Organisasi**

Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Barat Satu mempunyai struktur organisasi dengan susunan tugas sebagai berikut:

### **1. Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan**

Bertugas sebagai penyusun rencana kerja Kantor Pelayanan, mempelajari, mengevaluasi rencana kerja tahun lalu dan menugaskan serta membina rencana kerja yang di berikan pada Pelaksana Kantor.

### **2. Subbagian umum**

Bertugas menyusun konsep rencana kerja mengenai kebutuhan pegawai, kebutuhan rumah tangga kantor, dan administrasi dokumen atau surat yang masuk ke kantor maupun yang keluar dan meneruskan rencana tersebut kepada pelaksana dibawahnya untuk di realisasikan.

### **3. Seksi pendataan dan penilaian**

Bertugas menyusun konsep rencana kerja mengenai data obyek pajak serta subyek pajak di Wilayah kerja, seperti penentuan NJOP, penentuan kelas bangunan, pemetaan obyek, dan pemenuhan data obyek dan subyek pajak. Kemudian meneruskan rencana kerja tersebut kepada pelaksana di bawahnya untuk di realisasikan.

### **4. Seksi Pengolahan Data dan Informasi**

Bertugas menyusun konsep rencana kerja mengenai perekaman data obyek pajak dan subyek pajak pada komputer serta pencetakan dokumen yang di perlukan oleh seksi lain kemudian meneruskan

rencana kerja tersebut kepada pelaksana di bawahnya untuk di realisasikan.

**5. Seksi Penetapan**

Bertugas menyusun konsep rencana kerja mengenai ketetapan jumlah pajak terutang wajib pajak sesuai dengan klasifikasinya dan validasi data obyek pajak seperti SPPT dan SSB. Kemudian meneruskan rencana kerja tersebut kepada pelaksana di bawahnya untuk di realisasikan.

**6. Seksi Penerimaan**

Bertugas menyusun konsep rencana kerja mengenai jumlah penerimaan pajak, kemudian meneruskan rencana kerja tersebut kepada pelaksana di bawahnya untuk di realisasikan.

**7. Seksi Penagihan**

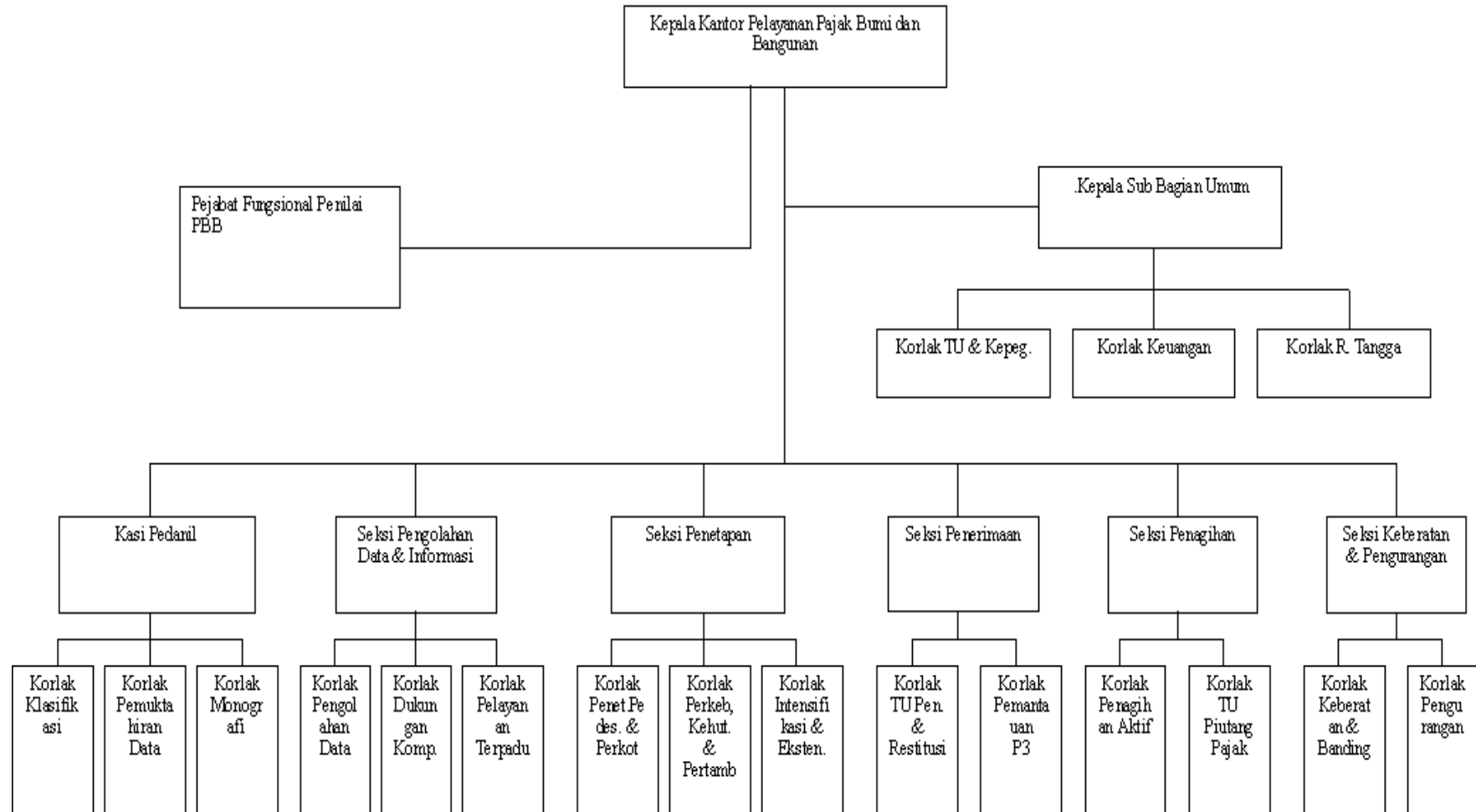
Bertugas menyusun konsep rencana kerja mengenai penagihan utang pajak, administrasi piutang pajak dan administrasi tunggakan dan denda. Kemudian meneruskan rencana kerja tersebut kepada pelaksana di bawahnya untuk di realisasikan.

**8. Seksi Keberatan dan Pengurangan**

Bertugas menyusun konsep rencana kerja mengenai keberatan dan pengurangan atas ketetapan jumlah pajak dari kantor oleh WP yang di rasanya tidak tepat perhitungannya atau keberatan atas jumlah ketetapan pajak yang tinggi. Kemudian meneruskan rencana kerja tersebut kepada pelaksana di bawahnya untuk direalisasikan.



**STRUKTUR ORGANISASI KANTOR PELAYANAN PAJAK BUMI dan BANGUNAN JAKARTA BARAT SATU**





## **B. Metode Penelitian**

Metode penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah metode deskriptif, sesuai dengan tujuan penelitian yaitu mengetahui bagaimana gambaran atau penerapan penentuan penilaian NJOP di kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang akan disajikan secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai fakta dan sifat-sifat objek penelitian.

## **C. Definisi Operasional Variabel**

Dalam penulisan skripsi ini variabel yang digunakan adalah sebagai berikut:

### **1. Penilaian**

Dalam skripsi ini penilaian yang dimaksud adalah kegiatan untuk menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang akan dijadikan dasar pengenaan pajak, dengan menggunakan pendekatan data pasar, pendekatan biaya, pendekatan kapitalisasi pendapatan.

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

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

### 3. Pajak Bumi dan Bangunan

Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak negara yang dikenakan terhadap bumi dan/atau bangunan.

## **D. Metode Pengumpulan Data**

Pengumpulan data yang dilakukan penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

#### 1. Penelitian kepustakaan (Library research)

Yaitu mengumpulkan data-data yang diperlukan dengan membaca buku-buku serta berbagai literature yang relevan dengan pembahasan skripsi.

#### 2. Penelitian lapangan (Field research)

Yaitu teknik pengumpulan data berupa pengamatan (observasi) serta wawancara berupa pertanyaan yang disiapkan sebelumnya dengan pihak yang berkepentingan yaitu Subbagian Umum, Seksi Pendataan dan Penilaian, dan Seksi Pengolahan Data dan Informasi. Data-data tersebut berupa sejarah KPPBB, struktur organisasi data-data lain KPPBB (objek penelitian) yang akan diteliti seperti data Transaksi Jual Beli atau Penawaran, dan Penentuan Klasifikasi dan besarnya NJOP sebagai Dasar Pengenaan PBB.

## **E. Metode Analisis Data**

Data-data yang telah dikumpulkan untuk tujuan penelitian akan dianalisis dengan metode analisis data sebagai berikut:



## 1. Metode kualitatif

Metode penelitian kualitatif yaitu untuk menganalisa dengan cara mempelajari dan menguji apakah ketentuan-ketentuan yang berlaku telah diterapkan oleh KPPBB Jakarta Barat Satu dalam perhitungan, dan penentuan penilaian NJOP telah sesuai dengan undang-undang perpajakan dan peraturan yang berlaku.

## 2. Metode Kuantitatif

Metode penelitian kuantitatif yaitu analisa atas hasil penelitian dengan menggunakan perhitungan angka-angka. Analisa ini dilakukan untuk memperoleh gambaran yang nyata mengenai perhitungan dan penentuan penilaian NJOP di KPPBB Jakarta Barat Satu dengan cara memperoleh data-data transaksi jual beli atau penawaran, kemudian mengujinya dengan perhitungan dan penentuan penilaian NJOP yang sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku.

## **BAB IV**

### **HASIL ANALISIS DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Evaluasi Penerapan Dan Perhitungan Penentuan Penilaian Nilai Jual Objek Pajak Dengan Penilaian Massal**

Penulis akan menguji ketentuan-ketentuan yang diterapkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Barat Satu dengan ketentuan-ketentuan yang terdapat pada Undang-undang Perpajakan yang berlaku pada saat ini. Ketentuan-ketentuan tersebut berhubungan dengan penilaian dan perhitungan NJOP yang dilakukan oleh KPPBB Jakarta barat satu terhadap wajib pajak. Dalam hal ini penulis mengambil contoh pada kecamatan Tamansari kelurahan Maphar.

Penilaian massal adalah penilaian yang sistematis untuk sejumlah objek pajak yang dilakukan pada saat tertentu secara bersamaan dengan menggunakan suatu prosedur standar.

##### **1. Penilaian dengan pendekatan data pasar**

Digunakan untuk penilaian tanah, yaitu dengan langkah-langkah penilaian sebagai berikut:

- a. Pembuatan konsep sket/peta ZNT dan penentuan NIR.
- b. Proses pembuatan sket/peta ZNT, dilakukan dengan cara sebagai berikut:
  - 1) Pengumpulan data harga jual.

2) Rekapitulasi data dan plotting data transaksi pada peta kerja ZNT.

Semua data yang diperoleh harus dimasukkan dalam formulir 2

Analisa Penentuan Nilai Pasar Wajar.

3) Menentukan nilai pasar tanah per meter persegi.

c. Analisis data penentuan NIR, yaitu sebagai berikut:

1) Analisa data dilakukan berdasarkan Zona Nilai Tanah, sehingga untuk ZNT yang berbeda harus menggunakan halaman baru formulir 3 dan 4.

2) Penyesuaian nilai tanah dan penentuan NIR.

a) Untuk ZNT yang memiliki data transaksi lebih dari satu penentuan NIR dilakukan dengan cara merata-rata data transaksi tersebut dengan menggunakan Formulir 3

b) Untuk ZNT yang hanya memiliki satu data transaksi NIR ditentukan dengan cara mempertimbangkan data transaksi dari ZNT lain yang terdekat dengan menggunakan Formulir 3 setelah dilakukan proses penyesuaian seperlunya.

c) Untuk ZNT yang tidak memiliki data transaksi, penentuan NIR dapat mengacu pada NIR di ZNT lain yang terdekat dengan melakukan penyesuaian faktor lokasi, jenis penggunaan tanah dan keluasan persih sebagaimana pada Formulir 4.



TABEL IV. 1

FORMULIR 2 : ANALISIS PENENTUAN NILAI BUMI PER M<sup>2</sup>

KOTA / KABUPATEN : JAKARTA BARAT  
 KECAMATAN : TAMANSARI  
 KELURAHAN / DESA : MAPHAR

No	Alamat objek Pajak	NOP	Kode ZNT	No Register	Nilai Transaksi	Penyesuaian Jenis Data (%)	Kurangi Nilai Bangunan (Rp)	Estimasi Nilai Bumi Per Tanggal Transaksi (Rp)	Luas Bumi	Nilai Bumi (Rp/M <sup>2</sup> )	Penyesuaian Waktu (%)	Estimasi Nilai Bumi Per 1 Januari
1	Jl. Mangga besar raya	00101040	AB	5010621	750.000.000	20%	134.711.961	465.288.039	56	8.308.715	20%	9.970.458
2	Jl. Mangga besar	00301500	AJ	5010086	270.000.000	20%	69.129.629	146.870.371	75	1.958.272	3%	2.017.020
3	Jl. Kebon jeruk XIII	00400680	AQ	5010589	150.000.000	20%	37.510.000	82.490.000	55	1.499.818	20%	1.799.782
4	Jl. Kebon jeruk IX	00401390	AP	5010083	4.550.000.000	10%	2.684.342.159	1.410.657.841	495	2.849.814	3%	2.935.308
5	Jl. Masjid kebon jeruk	00401880	AR	5010602	550.000.000	20%	79.794.000	360.206.000	239	1.507.138	20%	1.808.566
6	Jl. Kebon jeruk IX	00402000	AM	5010088	250.000.000	10%	111.508.703	113.491.297	41	2.768.080	3%	2.851.123
7	Jl. Hayam muruk	00600010	BO	5010489	7.500.000.000	20%	1.569.060.000	4.430.940.000	345	12.843.304	20%	15.411.965
8	Jl. Kebon jeruk XIII	00601600	AO	5010592	875.000.000	20%	39.805.592	660.194.408	857	770.355	20%	924.426
9	Jl. Mangga besar IV	00700380	BM	5010087	550.000.000	10%	173.947.033	321.052.967	139	2.309.734	3%	2.379.026
10	Jl. Taman sari VIII	00701030	AX	5010610	650.000.000	20%	126.706.863	393.293.137	98	4.013.195	20%	4.815.834
11	Jl. Kebon jeruk IX	00702040	AU	5010085	450.000.000	10%	165.501.429	239.498.571	78	3.070.495	3%	3.162.609
12	Jl. Kebon Jeruk V	00901400	AY	5010089	400.000.000	15%	146.472.002	193.527.998	86	2.250.326	3%	2.317.835
13	Jl. Hayam muruk	00902860	AY	5010090	1.000.000.000	15%	164.969.515	685.030.485	79	8.671.272	3%	8.931.410
14	Jl. Kebon jeruk I	01002510	BC	5010617	750.000.000	20%	279.775.475	320.224.525	92	3.480.701	20%	4.176.842
15	Jl. Sawah besar II	01100550	BN	5010620	1.300.000.000	20%	147.754.759	892.245.241	78	11.439.042	20%	13.726.850

Sumber : Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, Jakarta Barat Satu

TABEL IV.2

**FORMULIR 3 : ANALISIS PENENTUAN NILAI INDIKASI RATA-RATA (NIR) DARI NIR ZONA LAIN**

KOTA / KABUPATEN : JAKARTA BARAT  
KECAMATAN : TAMANSARI  
KELURAHAN / DESA : MAPHAR

KODE ZNT : BO

Jl. Hayam Muruk

NO DATA	KODE ZNT	NIR (Rp/M <sup>2</sup> )	PENYESUAIAN			NILAI TANAH SETELAH PENYESUIAN (Rp/M <sup>2</sup> )	NIR (Rp/M <sup>2</sup> )	KETERANGAN
			LOKASI	FAKTOR LAIN	JUMLAH PENYESUAIAN			
1	AB	9.970.458	25%	0%	25%	12.463.073		
11	AU	3.162.609	-5%	-5%	-10%	2.846.348	9.221.195	
15	BN	13.726.85 0	-5%	-5%	-10%	12.354.165		

Sumber : Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, Jakarta Barat Satu

Dari hasil analisa abjek pajak pada tabel IV.1 dilihat dari salah satu objek pajak pada jl. Kebon jeruk IX dengan zona nilai tanah AU yang memiliki nilai bumi per m<sup>2</sup> Rp 3.162.609,-. Maka mempunyai nilai NJOP sebesar Rp 3.100.000,- dengan klas bumi A 01. Sedangkan pada tabel IV.2 untuk mengetahui daerah yang memiliki zona nilai tanah BO yang tidak diketahui nilai tanah per m<sup>2</sup>, dapat diketahui dengan cara merata-ratakan daerah dengan keadaan dan kondisi yang hampir sama. Pada ZNT BO memiliki nilai tanah per m<sup>2</sup> sebesar Rp 9.221.195,- dengan NJOP Rp 8.875.000,- klas bumi B 40.

## **2. Dengan pendekatan biaya**

Yaitu dengan melakukan penyusunan Data Biaya Komponen Bangunan (DBKB). Pendekatan ini dilakukan untuk menilai objek pajak berupa bangunan.

### **a. Data Biaya Komponen Bangunan (DBKB) standar.**

Daftar biaya komponen bangunan, adalah sebagai berikut:

- 1) Biaya komponen utama, yaitu biaya konstruksi utama bangunan ditambah komponen bangunan lainnya per meter persegi.

Unsur-unsur komponen utamanya seperti pekerjaan persiapan, pekerjaan pondasi, pekerjaan beton/beton bertulang, pekerjaan dinding luar, pekerjaan kayu dan pengawetan termasuk mengecat, pekerjaan sanitasi, pekerjaan instalasi air bersih, dan pekerjaan instalasi listrik.

- 2) Biaya komponen material bangunan, seperti biaya material atap, dinding, langit-langit dan lantai per meter persegi lantai.
- 3) Biaya komponen fasilitas bangunan, yaitu biaya-biaya yang dikeluarkan untuk membayar seluruh unsur-unsur pekerjaan yang berkaitan dengan penyediaan fasilitas bangunan.

b. Data Biaya Komponen Bangunan (DBKB) non standar.

Daftar biaya komponen bangunan tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Komponen utama, yaitu komponen penyusun struktur rangka bangunan baik struktur atas maupun struktur bawah, yang terdiri dari pondasi, pelat lantai, kolom, balok, tangga dan dinding geser.
- 2) Komponen material, yaitu komponen pelapis (kulit) struktur rangka bangunan. Komponen tersebut yaitu; material dinding dalam, material dinding luar, pelapis dinding dalam, pelapis dinding luar, langit-langit, penutup atap, dan penutup lantai.
- 3) Komponen fasilitas, yaitu komponen pelengkap fungsi bangunan. Komponen tersebut yaitu; AC, elevator (lift), eskalator, pagar, sistem proteksi api, genset, system PABX, sumur artesis, sistem air panas, sistem kelistrikan, sistem perpipaan, sistem penangkal petir, sistem pengolahan limbah, sistem tata suara, sistem video intercom, sistem pertelevisian, kolom renang, perkerasan halaman, lapangan tennis, reservoir, sistem sanitasi.



**TABEL IV.3****PERHITUNGAN MASSAL**

Keterangan Komponen	Luas (m <sup>2</sup> )	Harga (Rp)/m <sup>2</sup>	Jumlah (Rp)
Biaya komponen utama			
Konstruksi utama	315	747.000	235.305.000
Biaya komponen material /m <sup>2</sup>			
Atap (decrabon/beton/gtg)	315	41.670	13.126.050
Dinding (batu bata/cunblok)	315	99.000	31.185.000
Lantai (teras)	315	81.000	25.515.000
Langit (triplek/asbes bambu)	315	63.000	19.845.000
Fasilitas dipengaruhi luas bgn			
AC sentral	315	6.000	1.890.000
Hydrat	0	0	0
			326.866.050
Fas. tdk dipengaruhi luas bgn			
Perkerasan halaman	0	0	0
lift	0	0	0
Tangga berjalan	0	0	0
Pagar	0	0	0
Generator set	0	0	0
Saluran pesawat PABX	0	0	0
Sumur artesis	0	0	0
Nilai sebelum disusutkan			326.866.050
Penyusutan 30% x Rp 326.866.050			98.059.815
Nilai setelah disusutkan			228.806.235
Fasilitas + mesin tidak/sudah disusutkan			
Listrik 3,500 wt	3.500	240	840.000
AC split	0	0	0
AC window	0	0	0
Mesin	0	0	0
Nilai Bangunan			229.646.235
Nilai Bangunan/m <sup>2</sup>			729.036

Sumber : Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, Jakarta Barat Satu

**TABEL IV. 4**  
**KONVERSI NILAI OBJEK PAJAK**

Objek Pajak	Nilai (Rp)	Luas (m <sup>2</sup> )	Nilai/m <sup>2</sup> (Rp)	Konversi		NJOP (Rp)
				Nilai/m <sup>2</sup> (Rp)	Klas	
Bangunan	229.646.235	315	729.036	700.000	A. 04	220.500.000

Sumber : Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Barat Satu

Pada table IV. 4 wajib pajak bernama Pudjiyanto Laimena dengan nilai bangunan Rp 229.646.235,- atau Rp 729.036,-/m<sup>2</sup> NJOP bangunan Rp 220.500.000,-. Untuk perhitungan NJOP PBB terutangnya adalah:

NJOP tanah, klas B37 (Rp 11.305.000/m<sup>2</sup> x 99m<sup>2</sup>) Rp 1.119.195.000

NJOP Bangunan Rp 220.500.000

NJOP sebagai dasar pengenaan PBB Rp 1.339.695.000

NJOPTKP Rp 12.000.000

NJOP untuk perhitungan PBB Rp 1.327.695.000

PBB terutang 40% x Rp 1.327.695.000 Rp 531.076.800

PBB yang harus dibayar 0.5% x Rp 531.076.000 Rp 2.655.384

Jadi PBB terutang yang harus dibayar oleh tuan Pudjiyanto Laimena untuk tahun yang bersangkutan sebesar Rp 2.655.384,-

## **B. Evaluasi Penerapan dan Perhitungan Penentuan Penilaian Nilai Jual Objek Pajak Dengan Penilaian Individual**

Penilaian individual digunakan terhadap objek pajak dengan cara memperhitungkan semua karakteristik dari setiap objek pajak.

### **1. Penilaian dengan pendekatan data pasar.**

Pendekatan data pasar digunakan untuk penilaian individual terhadap tanah.

#### **a. Pengumpulan data**

Pelaksanaan kerja pengumpulan data pasar dalam penilaian individual dapat menggunakan formulir pengumpulan data pasar untuk penentuan nilai tanah secara massal.

#### **b. Penilaian**

Konsep dasar penilaian perbandingan data pasar untuk penilaian individual adalah membandingkan secara langsung data pembanding dengan objek pajak yang dinilai dengan menggunakan faktor-faktor penyesuaian yang lebih lengkap. Penilaian dilakukan dengan cara sebagai berikut:

##### **1) Dalam menentukan nilai tanah diperhatikan:**

- a) Kualitas dan kuantitas data pembanding yang terkumpul.
- b) NIR dimana objek pajak berada.

##### **2) Cara membandingkan data dengan faktor-faktor penyesuaian.**

Faktor-faktor yang mempengaruhi objek pajak yang dinilai dengan diidentifikasi secara detail dan dibandingkan dengan faktor yang sama pada data pembanding, Petugas penilai dapat memilih minimal 3 (tiga) data pembanding yang sesuai dari beberapa data pembanding yang terkumpul. Pada umumnya perbandingan yang dilakukan, meliputi faktor : Lokasi, aksesibilitas, waktu transaksi, jenis data (harga transaksi atau harga penawaran), penggunaan tanah, elevasi, lebar depan (terutama untuk objek komersil), bentuk tanah, jenis hak atas tanah, dan lain sebagainya.

## **2. Penilaian dengan pendekatan biaya**

Pendekatan biaya digunakan dengan cara menambahkan nilai bangunan dengan nilai tanah.

### **a. Pengumpulan Data**

#### **1) Pengumpulan Data Tanah**

Penilai diminta untuk mengumpulkan data tanah seperti: luas, lebar depan, aksesibilitas, kegunaan, elevasi, kontur tanah, lokasi tanah, lingkungan sekitar, data transaksi di lokasi sekitar.

#### **2) Pengumpulan Data Bangunan**

Pengumpulan data bangunan dapat dilakukan dengan beberapa cara yaitu :

- a) Mengumpulkan data objek pajak dengan mempergunakan SPOP, LSPOP dan LKOK.

b) Data lain yang belum tertampung dicatat dalam catatan tersendiri.

b. Penilaian

Penilaian bangunan dilakukan dengan cara menghitung nilai perolehan baru bangunan kemudian dikurangi dengan penyusutan bangunan. Nilai Perolehan Baru Bangunan adalah seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh/membangun bangunan baru. Penghitungan Nilai Perolehan Baru Bangunan ini meliputi biaya komponen utama, komponen material dan fasilitas bangunan. Biaya-biaya tersebut hendaklah sesuai dengan tanggal penilaian dan lokasi objek pajak.

c. Perhitungan Nilai Bangunan

Pada dasarnya Penilaian Individual adalah dengan memperhitungkan karakteristik dari seluruh objek pajak. DBKB dapat digunakan sebagai alat bantu dalam penilaian, akan tetapi apabila karakteristik-karakteristik dari objek pajak baik untuk komponen utama, komponen material dan komponen fasilitas bangunan belum tertampung dalam DBKB, perhitungan dapat dilakukan sendiri dengan pendekatan survai kuantitas.

d. Konversi Nilai Jual Objek Pajak

1) Nilai tanah per meter persegi hasil dari analisis penilai dikonversi ke dalam klasifikasi dan besarnya nilai jual objek pajak sebagai

dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 523/KMK.04/1998.

- 2) Nilai bangunan per meter persegi hasil dari analisis penilai dikonversi ke dalam klasifikasi dan besarnya nilai jual objek pajak sebagai dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 523/KMK.04/1998.
- 3) Untuk objek pajak yang terdiri lebih dari satu bangunan, konversi dilakukan dengan cara menjumlahkan nilai seluruh bangunan dan dibagi luas seluruh bangunan. Nilai bangunan per meter persegi rata-rata tersebut kemudian dikonversi ke dalam klasifikasi dan besarnya nilai jual objek pajak sebagai dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 523/KMK.04/1998

### **3. Penilaian dengan kapitalisasi pendapatan**

Digunakan dengan cara menghitung seluruh pendapatan dalam satu tahun dan objek pajak yang dinilai dikurangi dengan biaya kekosongan dan biaya operasi. Selanjutnya dikapitalisasikan dengan suatu kapitalisasi tertentu berdasarkan jenis penggunaan objek pajak.

#### **a. Pengumpulan Data.**

Data-data yang harus dikumpulkan di lapangan adalah :

- 1) Seluruh pendapatan dalam satu tahun (diupayakan data pendapatan 3 tahun terakhir) dari hasil operasi objek pajak. Pendapatan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu :
  - a) Pendapatan dari sewa, seperti objek pajak perkantoran, pusat perbelanjaan.
  - b) Pendapatan dari penjualan, seperti objek pajak pompa bensin, hotel, bandar udara, gedung bioskop, tempat rekreasi.
- 2) Tingkat kekosongan, yaitu besarnya tingkat persentase, akibat dari terdapatnya: luas lantai yang tidak tersewa, jumlah kamar hotel yang tidak terisi, jumlah kursi yang tidak terjual untuk gedung bioskop, dalam masa satu tahun.
- 3) Biaya operasi dalam satu tahun yang dikeluarkan, seperti gaji karyawan, iklan/pemasaran, pajak, asuransi. Untuk objek pajak jenis perhotelan, perlu diperoleh data biaya-biaya lain, misalnya : pemberian diskon atau komisi yang diberikan kepada biro perjalanan.
- 4) Bagian pengusaha (*operator's share*), biasanya sebesar 25% s/d 40% dari keuntungan bersih. Data ini hanya untuk objek pajak dengan perolehan pendapatan dari hasil penjualan.
- 5) Tingkat kapitalisasi, besarnya tergantung dari jenis penggunaan objek pajak.

b. Penilaian.

Penilaian dengan kapitalisasi pendapatan dapat dibedakan menjadi 2 jenis pendapatan, yaitu :

- 1) Pendapatan dan sewa.
- 2) Pendapatan dan penjualan.

c. Penentuan tingkat kapitalisasi.

Tingkat kapitalisasi ditentukan dari pasaran properti yang sejenis dengan properti yang dinilai.

1) Tentukan nilai properti, ditentukan melalui 2 cara:

- a) Transaksi jual beli.
- b) Nilai investasi ditambah keuntungan.

2) Tentukan pendapatan bersih dari properti tersebut.

Pendapatan bersih ini dapat diperoleh dengan jalan mengurangi pendapatan kotor efektif dengan biaya-biaya operasi.

3) Contoh perhitungan.

Sebuah Hotel "A" mempunyai nilai jual di pasar wajar Rp. 500.000.000 dan pendapatan bersihnya setahun Rp. 45.000.000.

$$\text{Tingkat kapitalisasi} = \frac{45.000.000}{500.000.000} = 9\%$$

Untuk menentukan standar kapitalisasi suatu jenis objek (misalnya hotel) di suatu kota, diperlukan banyak data dan analisis. Data tersebut kemudian dihitung seperti contoh perhitungan di atas, kemudian ditentukan suatu tingkat kapitalisasi yang standar.



**TABEL IV.5**  
**PERHITUNGAN INDIVIDUAL**

Keterangan komponen	Luas (m <sup>2</sup> )	Harga (Rp)/m <sup>2</sup>	Jumlah (Rp)
Biaya komponen utama			
Struktur utama	2.675	1.106.369	2.959.537.075
Biaya komponen material /m <sup>2</sup>			
Material dinding dalam	2.675	92.221	246.691.175
Material dinding luar batu	2.675	103.643	277.245.025
Pelapis dinding dalam 4 lantai	2.675	416.822	1.114.998.850
Pelapis dinding luar 4 lantai	2.675	160.377	429.008.475
Langit-langit 4 lantai	2.675	290.902	778.162.850
Penutup atap	669	94.156	62.990.364
Penutu lantai 4 lantai	2.675	369.540	988.519.500
Sanitasi super struktur	2.675	160.711	429.901.925
Plumbing super struktur	2.675	123.243	329.675.025
			7.616.730.264
Biaya Komponen fasilitas			
AC sentral	0	0	0
Lift penumpang 1 unit	1	692.688.000	692.688.000
Escalator	0	0	0
Pagar			
a. bata 30 M'	30	84.539	2.536.170
b. besi 10 M'	10	120.036	1.200.360
Proteksi api			
a. hidrat	2.675	10.949	29.288.575
b. sprinkler	2.675	35.605	95.243.375
PABX 3 sal	3	3.394.818	10.184.454
Sumur artesis 50 M'	50	467.445	23.372.250
Sistem air panas	0	0	0
Penangkal petir 4 lantai	4	1.725.561	6.902.244
Perkerasan sedang 50 M <sup>2</sup>	50	572.998	28.649.900
Jumlah nilai fasilitas			890.065.328
Nilai sebelum disusutkan			8.506.795.592
nilai penyusutan 27% x Rp 8.506.795.592			2.296.834.810
Nilai setelah disusutkan			6.209.960.782
Fasilitas yang tidak perlu disusutkan			
Daya Listik 125 kVA	125	1.399.857	174.982.125
Ac split 3 buah	3	7.634.000	22.902.000
Ac window 2 buah	2	5.500.000	11.000.000
Nilai Bangunan			6.418.844.907
Nilai Bangunan/m <sup>2</sup>			2.399.568

Sumber : Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, Jakarta Barat Satu

**TABEL IV. 6**  
**KONVERSI NILAI OBJEK PAJAK**

(Rp 000)

Nilai objek pajak	Nilai (Rp )	Luas(m <sup>2</sup> )	Nilai/m <sup>2</sup> (Rp)	konversi		NJOP (Rp)
				nilai /m <sup>2</sup> (Rp)	klas	
Bangunan	6.418.844	2.675	2.399	2.200	B.18	5.885.000

Sumber : Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, Jakarta Barat Satu

Pada tabel IV. 6 wajib pajak PT. CAHAYA LESTARI (Hotel) dengan nilai bangunan Rp 6.418.844.907,- atau Rp 2.399.568,-/m<sup>2</sup> NJOP bangunan Rp 5.885.000.000,- untuk perhitungan PBB terutangnya adalah:

NJOP tanah, klas B37 (Rp 11.305.000 x 625 m <sup>2</sup> )	Rp 7.065.625.000
NJOP bangunan	Rp 5.885.000.000
NJOP sebagai dasar pengenaan PBB	Rp12.950.000.000
NJOPTKP	Rp 12.000.000
NJOP untuk perhitungan PBB	Rp12.938.625.000
PBB terutang 40%x Rp 12.938.625.000	Rp 5.175.450.000
PBB yang harus dibayar 0.5% x Rp 5.175.450.000	Rp 25.877.250

Jadi PBB terutang yang harus dibayar oleh PT. CAHAYA LESTARI untuk tahun yang bersangkutan adalah sebesar Rp 25.877.250,-

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan pada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Barat Satu dan berdasarkan teori-teori serta peraturan perundangan-undangan perpajakan yang berlaku, maka penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Secara umum, prosedur pelaksanaan perhitungan dan penilaian yang digunakan sebagai dasar perhitungan Nilai Jual Objek Pajak bagi wajib pajak telah sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku.
2. Penilaian yang digunakan oleh Direktorat Pajak Bumi dan Bangunan untuk menentukan Nilai Jual Objek Pajak adalah penilaian massal dan penilaian individual dengan menggunakan tiga pendekatan yaitu pendekatan data pasar yang digunakan untuk menentukan Nilai Jual Objek Pajak tanah, pendekatan biaya yang digunakan untuk menentukan Nilai Jual Objek Pajak bangunan dan pendekatan kapitalisasi pendapatan yang digunakan untuk menentukan Nilai Jual Objek Pajak tanah dan bangunan yang menghasilkan pendapatan; namun pendekatan kapitalisasi pendapatan tidak digunakan oleh Kantor Pelayanan Pajak Jakarta Barat Satu karena untuk menggunakan pendekatan kapitalisasi pendapatan diperlukan data yang sangat akurat mengenai pendapatan yang dihasilkan

dari pemanfaatan objek pajak tanah dan atau bangunan dan data ini cukup sulit untuk didapat serta sering kali tidak sesuai dengan sebenarnya.

## **B. Saran**

Saran yang ingin penulis sampaikan, yang mungkin dapat berguna dan bermanfaat serta dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan untuk meningkatkan dan memperbaiki pelaksanaan dan pelayanan terhadap Pajak Bumi dan Bangunan dikantor pelayanan pajak bumi dan bangunan jakarta barat satu yaitu sebaiknya perlu peningkatan pengetahuan perpajakan, terutama bagi karyawan yang menangani langsung dalam masalah perpajakan agar pelaksanaan kewajiban perpajakan dapat terus berjalan dan sesuai dengan perkembangan perundang-undangan yang berlaku. Membangun jaringan informasi perpajakan melalui sistem komputerisasi perpajakan dengan mengolah dan analisa data yang baik agar informasi yang dihasilkan memiliki tingkat akurasi yang dapat diandalkan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Gunadi dkk. 2001. **Perpajakan**, Buku 1, Edisi revisi 2001, Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Jakarta.
- Ilyas B. Wirawan dan Burton Richard. 2004. **Hukum Pajak**, Salemba Empat, Jakarta.
- Kep . MK RI No. 523/KMK.04/1998 Tentang Penentuan Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.
- Kep. Dirjen Pajak No. KEP-16/PJ.06/1998 Tentang Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.
- Kep. Dirjen Pajak No. KEP-533/PJ/2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, Pendataan dan Penilaian Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan dalam Rangka Pembentukan dan atau Pemeliharaan Basis Data Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP).
- Mardiasmo. 2003. **Perpajakan**, Edisi Revisi, Penerbit Andi , Yogyakarta.
- Pudyatmoko Y.Sri. 2002. **Pajak Bumi dan Bangunan** , Andi Offset, Yogyakarta.
- Seri Perpajakan Pajak Bumi dan Bangunan. 2000. Sinar Grafika, Yogyakarta.
- Tunggal Setia Hadi. 2000. **Peraturan Pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan**, Buku 1, Harvindo, Jakarta.
- Undang-Undang No. 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

Lampiran

FORMULIR 2 : ANALISIS PENENTUAN NILAI BUMI PER M<sup>2</sup>

KOTA / KABUPATEN : JAKARTA BARAT  
KECAMATAN : TAMANSARI  
KELURAHAN / DESA : MAPHAR

No	Alamat objek Pajak	NOP	Kode ZNT	No Register	Nilai Transaksi	Penyesuaian Jenis Data (%)	Kurangi Nilai Bangunan (Rp)	Luas Bumi	Penyesuaian Waktu (%)
1	Jl. Mangga besar raya	00101040	AB	5010621	750.000.000	20%	134.711.961	56	20%
2	Jl. Mangga besar	00301500	AJ	5010086	270.000.000	20%	69.129.629	75	3%
3	Jl. Kebon jeruk XIII	00400680	AQ	5010589	150.000.000	20%	37.510.000	55	20%
4	Jl. Kebon jeruk IX	00401390	AP	5010083	4.550.000.000	10%	2.684.342.159	495	3%
5	Jl. Masjid kebon jeruk	00401880	AR	5010602	550.000.000	20%	79.794.000	239	20%
6	Jl. Kebon jeruk IX	00402000	AM	5010088	250.000.000	10%	111.508.703	41	3%
7	Jl. Hayam muruk	00600010	BO	5010489	7.500.000.000	20%	1.569.060.000	345	20%
8	Jl. Kebon jeruk XIII	00601600	AO	5010592	875.000.000	20%	39.805.592	857	20%
9	Jl. Mangga besar IV	00700380	BM	5010087	550.000.000	10%	173.947.033	139	3%
10	Jl. Taman sari VIII	00701030	AX	5010610	650.000.000	20%	126.706.863	98	20%
11	Jl. Kebon jeruk IX	00702040	AU	5010085	450.000.000	10%	165.501.429	78	3%
12	Jl. Kebon Jeruk V	00901400	AY	5010089	400.000.000	15%	146.472.002	86	3%
13	Jl. Hayam muruk	00902860	AY	5010090	1.000.000.000	15%	164.969.515	79	3%
14	Jl. Kebon jeruk I	01002510	BC	5010617	750.000.000	20%	279.775.475	92	20%
15	Jl. Sawah besar II	01100550	BN	5010620	1.300.000.000	20%	147.754.759	78	20%

Sumber : Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, Jakarta Barat Satu.

Lampiran

**DATA PRIBADI PENULIS**

**Nama** : MERY KRISTINA

**NIM** : 03203 – 183

**Agama** : Islam

**Alamat** : Jl. Sunan Kali Jaga No.10 Rt.002/011  
Larangan Utara Ciledug Tangerang

**Telp.** : (021) 5856623

**Pendidikan** : Universitas Mercu Buana, Jakarta 2003-2007  
SMA BUDI MULIA, Ciledug 2000-2003  
SMPN 75, Kebon Jeruk 1997-2000  
SDN 03 Pagi, Jakarta Barat 1991-1997