

**EVALUASI KESIAPAN ADMINISTRASI PEMUNGUTAN PAJAK BUMI  
DAN BANGUNAN BERDASARKAN UU NO 28 TAHUN 2009 PADA  
DINAS PENDAPATAN DAERAH KOTA PALEMBANG**



**Skripsi Oleh :**

**RANI SEPTALISA**

**NIM 01081003038**

**Untuk Memenuhi Sebagian dari Syarat-syarat**

**Guna Mencapai Gelar**

**Sarjana Ekonomi**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN**

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

**FAKULTAS EKONOMI**

**INDRALAYA**

**Tahun 2012**

**EVALUASI KESIAPAN ADMINISTRASI PEMUNGUTAN PAJAK BUMI  
DAN BANGUNAN BERDASARKAN UU NO 28 TAHUN 2009 PADA  
DINAS PENDAPATAN DAERAH KOTA PALEMBANG**



S.  
336.220.7.  
Ran  
&  
2012

**Skripsi Oleh :**

**RANI SEPTALISA  
NIM 01081003038**

**Untuk Memenuhi Sebagian dari Syarat-syarat**

**Guna Mencapai Gelar**

**Sarjana Ekonomi**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN**

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

**FAKULTAS EKONOMI**

**INDRALAYA**

**Tahun 2012**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
FAKULTAS EKONOMI  
INDERALAYA**

**TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI**

NAMA : RANI SEPTALISA  
NIM : 01081003038  
JURUSAN : AKUNTANSI  
MATAKULIAH : PERPAJAKAN  
JUDUL SKRIPSI : EVALUASI KESIAPAN ADMINISTRASI  
PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
BERDASARKAN UU NO 28 TAHUN 2009 PADA  
DINAS PENDAPATAN DAERAH KOTA PALEMBANG


**PEMBIMBING SKRIPSI**

TANGGAL PERSETUJUAN

DOSEN PEMBIMBING

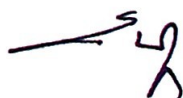
Tanggal: 07/05/2012

Ketua

:   
: Drs. H. Tanzil Djunaidi, Ak, CPA  
NIP. 195207061978021002

Tanggal: 07/05/2012

Anggota

:   
: Ermadiani, S.E, M.M, Ak.  
NIP. 196608201994022001

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
FAKULTAS EKONOMI  
INDERALAYA**

**TANDA PERSETUJUAN UJIAN KOMPREHENSIF**

NAMA : RANI SEPTALISA  
NIM : 01081003038  
JURUSAN : AKUNTANSI  
MATAKULIAH : PERPAJAKAN  
JUDUL SKRIPSI :EVALUASI KESIAPAN ADMINISTRASI PEMUNGUTAN PAJAK  
BUMI DAN BANGUNAN BERDASARKAN UU NO 28 TAHUN  
2009 PADA DINAS PENDAPATAN DAERAH KOTA  
PALEMBANG

Telah dilaksanakan ujian komprehensif pada tanggal 3 Mei 2012 dan telah memenuhi syarat untuk diterima.

Panitia Ujian Komprehensif  
Inderalaya, 3 Mei 2012

**Ketua**



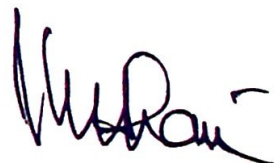
Drs. H. Tanzil Djunaidi, Ak, CPA  
NIP. 195207061978021002

**Anggota**



Ermadiani, S.E., M.M., Ak  
NIP. 196608201994022001

**Anggota**



Drs. Burhanuddin, M.Acc., Ak  
NIP. 195808281988101001

Mengetahui,  
Ketua Jurusan Akuntansi



Drs. Burhanuddin, M.Acc., Ak.  
NIP. 195808281988101001

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### MOTTO

Saat Isaac Newton melihat apel jatuh, ia belajar arti gravitasi. Saat diri kita jatuh ,  
kita belajar arti hidup.

Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan (QS. Alam Nasyrh: 6)

Hidup kita terlalu penting untuk digunakan menua dalam kekhawatiran

**Skripsi ini ku persembahkan untuk:**

- *Kedua Orang Tuaku yang tiada henti memberikan cinta, dukungan moril, material dan juga spiritual.*
- *Adikku serta keluarga besarku*
- *Civitas Akademika Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya*

## KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah S.W.T, karena atas izinNya jualah penulisan skripsi ini dapat diselesaikan sebagaimana mestinya.

Penulisan skripsi ini mengambil judul **Evaluasi Kesiapan Administrasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Berdasarkan UU No 28 Tahun 2009 Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Palembang**. Penulisan skripsi ini dibagi dalam lima bab, terdiri dari Bab I Pendahuluan, Bab II Tinjauan Pustaka, Bab III Gambaran Umum Perusahaan, Bab IV Analisis dan Pembahasan, dan Bab V Kesimpulan dan Saran.

Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder yang diperoleh melalui wawancara mendalam dengan pihak Dinas Pendapatan Daerah Kota Palembang dan dari website Dinas Pendapatan Daerah Kota Palembang.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Dinas Pendapatan Daerah Kota Palembang telah mempersiapkan administrasi pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan yang pemungutannya akan dilakukan mulai tahun 2012 ini. Administrasi yang dipersiapkan antara lain Peraturan Daerah, Organisasi, Sumber Daya Manusia, dan Sarana, Prasarana, dan Teknologi.

Penulis Berharap kiranya skripsi ini dapat memberikan kontribusi bagi Dinas Pendapatan Daerah dalam mempersiapkan administrasi pemungutan PBB dan bahan masukan akademis bagi penelitian selanjutnya.

**Penulis**

**Rani Septalisa**

## UCAPAN TERIMA KASIH

Puji dan Syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah S.W.T, karena atas rahmat dan hidayahNya, penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Evaluasi Kesiapan Administrasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Berdasarkan UU No 28 Tahun 2009 Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Palembang.” Sebagai salah satu syarat dalam mencapai gelar sarjana ekonomi pada Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.

Pada kesempatan ini, penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dan memberi dukungan baik moril maupun material dalam penulisan skripsi ini, antara lain :

1. Prof. Dr. Hj. Badia Perizade, M.B.A., Rektor Universitas Sriwijaya.
2. Prof. H. Syamsurijal AK, Ph.D., Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.
3. Drs. Burhanuddin M.Acc., Ak., Ketua Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.
4. Hj. Rochmawati Daud, S.E., M.Si., Ak., Dosen Pembimbing Akademik.
5. Drs. H. Tanzil Djunaidi, Ak., CPA., Ketua Pembimbing Skripsi.  
Sungguh sebuah anugerah terbesar dalam hidup saya bisa mengenal beliau, teduh dan bijaksana.
6. Ermadiani, S.E., M.M., Ak., Anggota Pembimbing Skripsi.  
Sosok ibu yang cantik, baik, ramah. Saya tidak akan pernah melupakan wejanganmu pada saat kompre kemarin bu, terima kasih atas saran, kritik, dan nasehatnya selama ini.
7. Staf Dosen dan Pegawai Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya, khususnya kak Adi yang selalu sabar menghadapi kami.
8. Alm. Sulaiman Surya Manggala, S.E., M.B.A., Ak., yang telah me-*refresh* otak kami yang penat, yang selalu menciptakan gelak tawa disetiap gurauannya, engkau sangat profesional, kami bangga pernah diizinkan Allah mengenal Bapak meskipun hanya sesaat.
9. Pemimpin dan staf karyawan Dinas Pendapatan Daerah Kota Palembang.
10. Kedua orang tuaku yang tercinta yang tiada henti-hentinya memberikan dukungan baik moril maupun pendanaan. *Thank you for taking care of me until now, Thank you for everything until now, I'm very blessed being your child.*
11. Adikku, Jhoni Pranata, yang selalu memotivasi penulis sehingga skripsi ini bisa selesai dengan baik.

12. Teman – teman terdekat di FE Ak, Enja Putri K, Dwika Agustia, Norma Widyastuti, Mira Novi S, Nita Aprilia, Marlia Suspa EP, yang telah menerimaku apa adanya dalam hidup mereka. Semoga kita bisa menunjukkan kepada dunia bahwa “kita bisa” .
13. Sahabat terbaik, Adhe Irma dan Rini Astria, yang selalu memotivasi penulis sehingga skripsi ini dapat selesai dengan tepat waktu.
14. Teman-teman satu bimbingan dan teman seperjuangan, Fitri O, Fitri DM, Enja, Dwik, Mira dan Sonia. Terima kasih motivasinya.
15. Sepupu-sepupuku, Danny, Ranti, Maya, Nisa, Felia, Sera, semoga cepat menyusul.
16. Teman-teman sejawat seangkatan di Jurusan Akuntansi 2008 Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya Indralaya.
17. Teman-teman kelas alumni *Ganesh Operation* Merdeka, Diah, Shinta, Mitha, Sabda, Koko Rudini, dan yang lainnya, yang mengajarkanku arti kerja keras, arti bersyukur, dan arti berteman yang sesungguhnya.
18. Teman-teman SMAN 3 Palembang '04, Mega, Melta, Leni, Dana, Fima. Akhirnya aku bisa juga menyusul kalian.
19. Semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu.  
Semoga Allah S.W.T membalas budi baiknya dan berkah kepada kita semua, Amin.

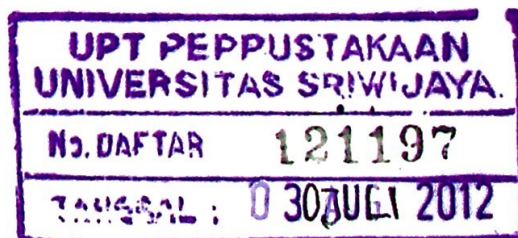
**Penulis,**

**Rani Septalisa**



## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN UJIAN KOMPREHENSIF</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>v</b>
<b>UCAPAN TERIMA KASIH</b> .....	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>viii</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xi</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xiii</b>
<b>ABSTRAKSI</b> .....	<b>xiv</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>xv</b>
<b>HALAMAN KEASLIAN SKRIPSI/TIDAK PLAGIAT</b> .....	<b>xvi</b>
 <b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Rumusan Masalah .....	8
1.3. Tujuan Penelitian .....	9
1.4. Manfaat Penelitian.....	9
1.5. Metodologi Penelitian .....	9
1.5.1. Pendekatan Penelitian .....	10
1.5.2. Jenis Penelitian .....	10
1.5.3. Teknik Pengumpulan Data .....	11
1.5.4. Teknik Analisis Data.....	13
1.5.5. Hipotesis Kerja .....	13
1.5.6. Batasan Penelitian.....	14
1.5.7. Lokasi Penelitian.....	14
1.6. Sistematika Pembahasan.....	15



## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

2.1. Landasan Teori.....	16
2.1.1. Pengertian Pajak Secara Umum .....	16
2.1.2. Fungsi Pajak .....	18
2.1.3. Azas Pemungutan Pajak.....	19
2.1.4. Sistem Pemungutan Pajak .....	21
2.1.5. Jenis dan Pembagian Pajak.....	22
2.1.6. Pajak Bumi dan Bangunan .....	24
a. Objek PBB .....	24
b. Subjek dan Wajib Pajak .....	25
c. Penentuan NJOP.....	31
d. Pembagian Hasil Penerimaan .....	31
2.1.7. Administrasi Perpajakan .....	33
2.2. Penelitian Terdahulu.....	48
2.3. Kerangka Pemikiran .....	49

## **BAB III GAMBARAN UMUM**

3.1. Dinas Pendapatan Daerah Kota Palembang .....	50
3.1.1. Sejarah singkat.....	50
3.1.2. Visi dan Misi .....	52
3.1.3. Tugas Pokok & Fungsi Aparat .....	52
3.1.4. Susunan Organisasi.....	53
3.1.5. Struktur Organisasi .....	55
3.2. Dampak Berlakunya UU No 28 Tahun 2009.....	56

## **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

4.1. Analisis Kesiapan Administrasi Pemungutan PBB yang akan Diselenggarakan oleh Dispenda .....	62
4.1.1. Kesiapan Perda .....	71

4.1.2. Kelembagaan .....	73
4.1.3. Sumber Daya Manusia .....	74
4.1.4. Sarana, Prasarana, dan Teknologi.....	79
4.2. Upaya yang akan dilakukan Dispenda untuk Pengoptimalan Potensi PBB kota Palembang.....	84

## **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

5.1. Kesimpulan .....	87
5.2. Saran.....	89

<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>90</b>
----------------------------	-----------

<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>92</b>
----------------------	-----------

## DAFTAR TABEL

	<b>Halaman</b>
Tabel 1.1. Target dan Realisasi PBB dan BPHTB kota Palembang .....	6
Tabel 2.1. Perbedaan UU PBB dengan UU No 28 Tahun 2009 .....	43
Tabel 2.2. Penelitian Terdahulu .....	48
Tabel 4.1. Kesiapan SDM Dispenda .....	76
Tabel 4.2. Sarana, Prasaran, dan Teknologi.....	81
Tabel 4.3. Standar Pelayanan PBB.....	86

## DAFTAR GAMBAR

	<b>Halaman</b>
Gambar 2.1. Pembagian Pajak .....	23
Gambar 2.2. Kerangka Pemikiran .....	49
Gambar 3.1. Gedung Dispenda kota Palembang.....	50
Gambar 3.2. Struktur Organisasi Dispenda .....	55

## DAFTAR LAMPIRAN

### Lampiran 1

**Tabel 1. Ringkasan Kesiapan Administrasi Pemungutan PBB**

**Pada Dispenda ..... 92**

**Lampiran 2 Peraturan Daerah No 3 Tentang PBB Perkotaan..... 93**

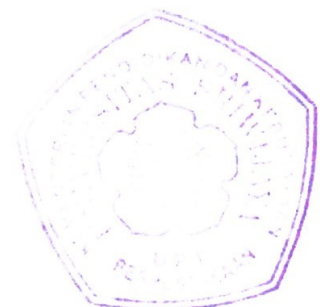
# **Evaluasi Kesiapan Administrasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Berdasarkan UU No 28 Tahun 2009 Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Palembang**

## **ABSTRAKSI**

Penelitian ini membahas hal-hal apa saja yang menjadi fokus utama Dinas Pendapatan Daerah Kota Palembang terkait dengan kesiapan pengadministrasian Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Dengan disahkannya Undang-undang No 28 tahun 2009, mulai Tahun 2014 PBB akan sepenuhnya ditangani oleh pemerintah daerah. Permasalahan yang ada adalah bagaimana pemerintah daerah mengatur kesiapan-kesiapan administrasi pemungutan tersebut agar potensi pajak dapat tergali lebih dalam oleh pemerintah daerah. Tujuan penulisan ini adalah menjelaskan apa saja yang telah dipersiapkan pemerintah daerah dalam hal mengadministrasikan PBB. Penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan desain deskriptif. Data penelitian bersumber dari wawancara mendalam pada pihak Dinas Pendapatan Daerah Kota Palembang.

Berdasarkan hasil penelitian ini disimpulkan bahwa Dinas Pendapatan Daerah Kota Palembang telah mempersiapkan regulasi, sumber daya manusia, sarana dan prasarana, serta keyakinan bahwa Dinas Pendapatan Daerah Kota Palembang mampu mengelola PBB. Sedangkan upaya yang dapat dioptimalkan untuk meningkatkan potensi PBB adalah dengan memperluas basis pajak serta penerapan sanksi yang dapat mengurangi *tax evasion*.

Kata Kunci : Pajak Bumi dan Bangunan, Administrasi Pemungutan, Dinas Pendapatan Daerah Kota Palembang.



## **Evaluation of Administration Preparation on Collecting Land and Property Tax Based on Regulation 28/2009 at Revenue Department in Palembang**

### **ABSTRACT**

This research discusses what things are the main focus of Revenue Department in Palembang relating to readiness of the administration of Land and Property Tax (PBB) collection efforts and what it can optimize the potential of PBB. After post Law 28/2009, as of 2014 PBB will be fully handled by local governments. The problem that exist is how local governments regulate the readiness of the administration of tax collecting so that potential can be tapped more deeply by the local government. The purpose of this paper is to explain what things are prepared in local government in administering PBB. This research is qualitative descriptive design. The data comes from in-depth interview on the Revenue Department in Palembang.

Based on the results of this study concluded that the Revenue Department in Palembang prepared the regulations, human resources, facilities and infrastructure, as well as the conviction that the Revenue Department in Palembang is able to manage PBB. While the effort can be optimized to increase the potential for PBB is to broaden the tax base and the application of sanctions that could reduce the tax Evasion.

Key words : Land and Property Tax, Tax Administration Collection, Revenue Department in Palembang



## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI/TIDAK PLAGIAT

Yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : RANI SEPTALISA

Nim : 01081003038

Jurusan : AKUNTANSI

Fakultas : EKONOMI

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi saya yang berjudul :

**EVALUASI KESIAPAN ADMINISTRASI PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN BERDASARKAN UU NO 28 TAHUN 2009 PADA DINAS PENDAPATAN DAERAH KOTA PALEMBANG**

Pembimbing

Ketua : Drs. H. Tanzil Djunaidi, Ak, CPA

Anggota : Ermadiani, S.E, M.M, Ak

Tanggal diuji : 03 Mei 2012

adalah benar-benar hasil karya saya di bawah bimbingan tim pembimbing.

Isi skripsi ini tidak ada hasil karya orang lain yang saya salin keseluruhan atau sebagian tanpa menyebutkan sumber aslinya.

Demikianlah surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan apabila dikemudian hari ternyata pernyataan saya ini tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan, termasuk pembatalan gelar kesarjanaan saya.

Inderalaya, 07 Mei 2012

Yang memberi pernyataan,



RANI SEPTALISA

NIM 01081003038

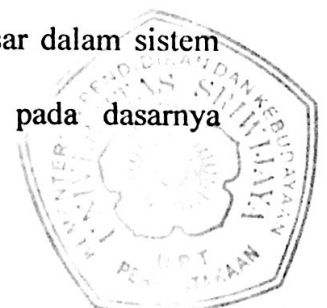
# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Era otonomi daerah sudah mulai berlaku efektif sejak tahun 2001, Pemerintah Pusat telah memberikan kewenangan yang cukup luas kepada Pemerintah Daerah (Pemda). Namun, pelimpahan kewenangan dari sisi *expenditure assignment* tersebut ternyata belum disertai dengan pelimpahan kewenangan yang cukup memadai dari sisi penerimaan (*revenue assignment*). Sebagai contoh, Pemda diberikan tugas untuk melayani kepentingan publik seperti dalam bidang kesehatan, pendidikan, dan infrastruktur namun dari sisi penerimaan, Pemda memiliki keterbatasan dalam mencari dana untuk membiayai tugas tersebut. Akibat adanya ketimpangan antara sisi penerimaan dan pengeluaran ini, Pemda menjadi sangat tergantung kepada dana transfer (Dana Perimbangan) dari Pemerintah Pusat. Hal ini tentu saja belum mencerminkan daerah yang otonom.

Koswara (2000:5) dalam Abdalla (2010) mengatakan ciri utama yang menunjukkan suatu daerah otonom yang mampu berotonomi terletak pada kemampuan keuangan daerah. Daerah otonom harus memiliki kewenangan dan kemampuan menggali sumber-sumber keuangan sendiri, mengelola, dan menggunakan keuangan sendiri yang cukup memadai untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan di daerahnya. Ketergantungan pada bantuan Pemerintah Pusat harus seminimal mungkin sehingga Pendapatan Asli Daerah (PAD) harus menjadi sumber keuangan yang terbesar, yang didukung oleh kebijaksanaan perimbangan keuangan pusat dan daerah sebagai prasyarat mendasar dalam sistem pemerintahan Negara. Dana atau biaya pembangunan daerah pada dasarnya



didukung oleh tiga kelompok sumber dana yaitu dana yang berasal dari Pendapatan Asli Daerah, Alokasi dari Pusat, dan Dana melalui Investasi Swasta.

Sumodiningrat (1997:44) dalam Abdalla (2010) mengungkapkan bahwa makin meningkatnya fasilitas dan mutu pelayanan yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada masyarakat akan memberikan kemudahan dan kenyamanan dalam melaksanakan kegiatan ekonominya dan meningkatkan kesadaran masyarakat membayar pajak dan retribusi. Dengan pelimpahan kewenangan dan pembiayaan aktivitas pemerintahan dan pembangunan dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah dalam pelaksanaan otonomi daerah yang tentunya juga membawa konsekuensi lebih besar di daerah serta ruang lingkup pelayanan yang lebih luas tentu membutuhkan tingkat pelayanan dan pembiayaan yang lebih banyak dengan kualitas yang memadai, efisien, dan efektif. Namun kewenangan tersebut dapat dijalankan dengan baik apabila didukung oleh kesiapan Sumber Daya Manusia (SDM) yang berkualitas, kelembagaan yang efektif dan pendanaan yang memadai serta sarana dan prasarana yang dimiliki.

Pemerintah Pusat terus berupaya untuk meningkatkan kemampuan fiskal daerah dengan mengkaji basis-basis pajak yang cukup potensial dan secara kriteria tepat untuk dijadikan pajak daerah. Agenda penyerahan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) ke daerah adalah upaya yang tepat untuk meningkatkan kekuatan pajak daerah. Dari segi basis pajak, PBB tidak memiliki mobilitas yang tinggi sehingga memudahkan Pemda untuk memungutnya. Wajib Pajak tidak dapat merelokasi asetnya dari suatu daerah yang beban pajaknya tinggi ke suatu daerah yang beban pajaknya lebih rendah. Wahyuni (2010).

Undang-undang No 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) sebagai pengganti UU No 18 tahun 1997 dan UU No 34 tahun 2000 disahkan oleh DPR pada tanggal 15 September 2009. Pengesahan Undang-undang ini menandai momentum penting penyerahan otonomi yang seluas-luasnya di bidang ekonomi dan fiskal. Penerapan undang-undang ini setidaknya memiliki beberapa tujuan antara lain: pertama, Memberikan kewenangan yang lebih luas kepada daerah dalam bidang perpajakan dan retribusi sejalan dengan makin besarnya tanggung jawab daerah dalam penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan kepada masyarakat; kedua, Meningkatkan akuntabilitas pemerintah daerah dalam penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan kepada masyarakat sekaligus memperkuat otonomi daerah; ketiga, Memberikan kepastian kepada dunia usaha mengenai jenis-jenis pungutan daerah dan memperkuat dasar hukum pemungutan pajak daerah dan retribusi daerah.

Dalam Undang-undang No 28 Tahun 2009 tersebut, terdapat beberapa materi penambahan pajak bagi daerah, ada empat penambahan pajak bagi daerah diantaranya satu jenis pajak provinsi dan tiga jenis pajak kabupaten/kota. Jenis pajak provinsi yang baru tersebut adalah pajak rokok sedangkan tiga jenis pajak kabupaten/kota yang baru adalah PBB Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dan Pajak Sarang Burung Walet. Sebagai catatan, untuk kabupaten/kota ada satu lagi jenis penambahan pajak yaitu Pajak Air Tanah yang sebelumnya merupakan pajak provinsi. Dengan demikian, secara keseluruhan terdapat enam belas jenis pajak daerah, yaitu lima jenis pajak provinsi dan sebelas jenis pajak kabupaten/kota.

Berdasarkan UU No 28 tahun 2009, pengalihan BPHTB mulai efektif berlaku 1 Januari 2011 sedangkan untuk PBB P2 efektif diberlakukan 1 Januari 2014, bagi daerah yang sudah siap untuk memungut PBB P2, pemungutan bisa dilakukan sebelum tahun 2014. Dua jenis pajak baru PBB sektor Perdesaan dan Perkotaan (P2). Sementara sektor Perkebunan, Perhutanan, dan Pertambangan (P3) tetap menjadi kewenangan pemerintah pusat serta BPHTB. “Baru” disini maksudnya adalah jenis pajak ini sebelumnya dikelola oleh pemerintah pusat sekarang akan diberikan kepada pemerintah daerah. Sampai tahun 2009, PBB masih dipungut oleh pusat, namun demikian penerimaan dari pajak ini hampir seluruhnya dibagikan kepada pemda melalui Dana Bagi Hasil Pajak, yaitu 90 persen dari total penerimaan PBB. Adapun proporsi untuk provinsi daerah adalah sebesar 16,2 persen, kabupaten/kota sebesar 64,8 persen dan 9 persen untuk upah pungut. 10 persen untuk pemerintah pusat tersebut, 6,5 persen dibagikan secara merata kepada seluruh kabupaten/kota dan sisanya 3,5 persen dibagi berdasarkan realisasi penerimaan PBB yang berhasil melampaui rencana penerimaan yang ditetapkan tahun anggaran sebelumnya.

Sebelumnya, perhitungan PBB menurut UU No 12 Tahun 1994 dilakukan dengan mengalikan tarif dan NJKP (Nilai Jual Kena Pajak), dimana besar tarif adalah 0,5 persen dan besarnya NJKP adalah 20-40 persen. NJOP tidak kena pajak untuk setiap daerah setinggi-tingginya Rp 12 Juta, sedangkan menurut UU No 28 Tahun 2009, besarnya NJOP tidak kena pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp 10 Juta untuk setiap wajib pajak dan tarif PBB Perdesaan dan Perkotaan ditetapkan paling tinggi sebesar 0,3 persen. Perhitungan dilakukan dengan cara mengalikan tarif dengan selisih NJOP dan NJOP tidak kena pajak. Dengan demikian, semakin tinggi NJOP tidak kena pajak akan semakin ringan pembayaran PBB yang harus

ditanggung masyarakat sehingga akan semakin tinggi insentif yang diberikan pemerintah kabupaten dan kota kepada dunia usaha.

Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu jenis pajak yang dapat membuat perubahan yang cukup signifikan terhadap laju pembangunan. Pajak Bumi dan Bangunan juga bisa dijadikan suatu pedoman akan menentukan suatu daerah tersebut merupakan daerah yang baik dan strategis untuk menjalankan usaha. Kontribusi PBB terus meningkat setiap tahunnya. Nantinya kabupaten/kota mempunyai target sendiri dimasukkan dalam APBD. Untuk kota Palembang, realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan pada tahun 2011 (minggu ke 3 bulan oktober) mencapai Rp 59.293.522.789 atau 112,81% dari target yaitu sebesar Rp 52.561.105.304

Tabel 1.1

## TARGET DAN REALISASI PBB DAN BPHTB KOTA PALEMBANG

TAHUN 2006 S.D 2011\*

\*minggu ke 3 oktober untuk PBB

Uraian /Sektor	2007	2008	2009	2010	2011
<b>PBB</b>					
<b>Perkotaan</b>					
Target	38.100.000.000	43.960.000.000	57.701.327.000	56.800.214.000	52.561.105.304
Realisasi	54.318.152.318	47.524.783.816	51.782.924.426	58.284.767.101	59.293.552.789
Prosentase	142,57%	108,11%	89,74%	102,61%	112,81%
<b>Pertambangan</b>					
Target	25.468.000.000	27.726.324.000	24.360.180.000	25.759.854.107	29.710.985.984
Realisasi	27.437.000.000	25.917.138.260	24.360.179.804	21.230.651.979	14.921.775.000
Prosentase	107,73%	93,47%	100,00%	82,42%	50,22%
<b>BPHTB</b>					
Target	21.800.000.000	32.990.000.000	46.714.229.000	49.440.337.000	53.697.321.300
Realisasi	29.760.016.982	39.618.624.625	47.694.611.732	329.896.396.940	70.011.889.900
Prosentase	136,51%	120,09%	102,10%	667,26%	130,38%
<b>Jumlah A dan B</b>					
Target	85.368.000.000	104.676.324.000	128.775.736.000	132.000.405.107	135.969.322.588
Realisasi	111.515.169.300	113.060.546.701	123.837.715.962	409.411.816.020	144.217.187.689
Prosentase	130,63%	108,01%	96,17%	310,16%	106,06%

Sumber : <http://dispenda.palembang.go.id/>

Besarnya penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan khususnya untuk Perkotaan tersebut disadari oleh Pemerintah Kota Palembang bahwa ini adalah sebuah potensi yang harus segera dioptimalkan. Maka dari itu, Pemerintah Kota Palembang ingin

melaksanakan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan pada tahun 2012 ini walaupun jangka waktu yang diberikan oleh Pemerintah Pusat masih 2 tahun lagi, sebagaimana yang telah diamanatkan dalam Undang-undang No 28 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Pemerintah pusat sepenuhnya menyadari bahwa agenda pengalihan PBB ini merupakan sebuah pekerjaan besar, selain akan dihadapkan pada beberapa kendala, rencana ini juga membutuhkan waktu dan perencanaan yang matang agar prosesnya dapat berjalan baik dan memberikan hasil yang optimal. Pekerjaan besar tersebut meliputi bagaimana pengadministrasian PBB yang tidak hanya memerlukan fasilitas dan sistem yang memadai, tetapi juga memerlukan kesiapan SDM pada pemda yang nantinya akan melaksanakan pengadministrasian PBB secara otonom. Secara lebih rinci, pengadministrasian PBB memerlukan sebuah database yang *up to date* (mengenai objek pajak yang berisi peta tanah, nilai aset dan kepemilikan tanah sebagai basis pajak), sistem administrasi berbasis komputer, manual/petunjuk pelaksanaan dan sumber pendanaan yang cukup besar.

Dalam sistem administrasi PBB saat ini, dikenal sistem informasi manajemen objek pajak (sismiop) yang merupakan otak dalam proses administrasi PBB. Disatu sisi, SDM juga harus segera dipersiapkan. Selain itu Direktorat Jenderal Pajak (DJP) sudah memiliki tenaga fungsional penilai, tenaga pemetaan/pengukuran, dan surveyor. Sedangkan infrastruktur yang dimiliki DJP antara lain : basis data objek pajak dan subjek PBB, NJOP, data penerimaan, tunggakan, penagihan, peta blok, peta ZNT, aplikasi SISMIO, SIG, dan Bank Data Nilai Pasar Property (BDNPP).



Melihat banyaknya komponen yang harus dipersiapkan dalam penyelenggaraan Pajak Bumi dan Bangunan, Penulis dalam hal ini akan mengkaji hal-hal yang menjadi fokus preparasi pemerintah daerah kota Palembang dalam mengoptimalkan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan yang mulai akan dilaksanakan pada tahun 2012 ini. Pemilihan site penelitian yakni yang berlokasi di Palembang, dikarenakan selain sebagai ibu kota dan pusat pemerintahan di provinsi Sumatera Selatan, Palembang juga merupakan penentu keberhasilan suatu pelaksanaan kebijakan baru tersebut terutama bagi daerah-daerah di Sumatera Selatan. Jika dalam hal ini Palembang telah mempunyai strategi tertentu menanggapi kesiapan penerapan Pajak Bumi dan Bangunan sebagai pajak daerah, sehingga penerapan kebijakan tersebut terselenggara dengan baik, efektif, efisien, maka daerah lain akan mengikuti pola yang sama dengan Palembang dalam merespon bagaimana menyusun kesiapan suatu kebijakan baru.

## **1.2. Perumusan Masalah**

Dengan ditetapkannya undang-undang yang salah satunya mengatur tentang dialihkannya PBB dari pajak pusat menjadi pajak daerah, tentunya diperlukan persiapan yang matang dari Pemda, dalam hal ini Dinas Pendapatan Daerah. Peralihan tersebut diharapkan tidak mengurangi penerimaan Pemda yang bersumber dari PBB, dimana selama ini penerimaan PBB didapatkan lewat mekanisme Dana Bagi Hasil. Untuk itu, permasalahan dirumuskan dalam pertanyaan berikut, yaitu:

1. Bagaimana kesiapan administrasi pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan yang diselenggarakan oleh Dinas Pendapatan Daerah kota Palembang?
2. Upaya apa yang dilakukan oleh pemerintah kota Palembang untuk mengoptimalkan potensi Pajak Bumi dan Bangunan di kota Palembang?

### **1.3. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan permasalahan yang ingin diteliti, maka penelitian ini dilakukan dengan tujuan antara lain:

1. Mengetahui kesiapan administrasi pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan yang diselenggarakan oleh Dinas Pendapatan Daerah kota Palembang.
2. Mengetahui Upaya yang dilakukan oleh pemerintah kota Palembang untuk mengoptimalkan potensi Pajak Bumi dan Bangunan di kota Palembang.

### **1.4. Manfaat Penelitian**

Studi yang dilakukan ini diharapkan dapat memberikan manfaat antara lain:

#### **1. Manfaat Akademis**

Diharapkan hasil penelitian ini dapat tambahan pengetahuan dan wawasan akademis bagi pihak-pihak yang ingin melakukan penelitian serupa.

#### **2. Manfaat Praktis**

Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan gambaran kepada Pemerintah Daerah apakah sistem pemungutan administrasi yang sedang dirumuskan telah sesuai dengan keadaan dan kompleksitas suatu daerah dalam mengoptimalkan potensi Pajak Bumi dan Bangunan.

### **1.5. Metodologi Penelitian**

Metodologi merupakan suatu cara untuk mencapai tujuan yang diperlukan sebagai acuan untuk mencari hasil penelitian yang sesuai dengan harapan dan kenyataan. Menurut Sugiono (2009 : 02) metodologi penelitian pada dasarnya merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegiatan tertentu.

Dalam sub-bab ini, metodologi yang dijabarkan antara lain : pendekatan penelitian, jenis penelitian, metode dan strategi penelitian, dan pembatasan penelitian.

### **1.5.1. Pendekatan Penelitian**

Berdasarkan pokok permasalahan maka pendekatan yang digunakan dalam penelitian analisis ini adalah pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif adalah penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian secara holistic, dengan cara deskripsi dan dengan memanfaatkan berbagai metode ilmiah (Lexy J. Moleong, 2009 : 04). Pendekatan kualitatif dalam penelitian ini dipilih agar konteks permasalahan bisa dipahami dengan lebih mendalam dan menyeluruh khususnya tentang pemungutan dan administrasi PBB berdasarkan UU No 28 Tahun 2009 pada dinas pendapatan daerah kota Palembang, dengan pendekatan ini dapat diketahui sejauh mana kesiapan dinas pendapatan daerah untuk melaksanakan pemungutan PBB pada tahun 2012 ini.

### **1.5.2. Jenis Penelitian**

Jenis atau tipe penelitian dibagi menjadi 2 macam, yaitu :

1. Berdasarkan manfaat, penelitian ini termasuk dalam penelitian murni, artinya pada penelitian ini manfaat dari hasil penelitian untuk pengembangan akademis, penulis menggunakan penelitian ini karena berorientasi pada ilmu pengetahuan.
2. Berdasarkan tujuan, penelitian ini termasuk kedalam penelitian deskriptif. Menurut Sukmadinata (2006 : 72) penelitian deskriptif adalah suatu bentuk penelitian yang ditujukan untuk mendeskripsikan fenomena-fenomena yang ada, baik fenomena alamiah maupun fenomena buatan manusia. Fenomena

tersebut bisa berupa bentuk, karakteristik, perubahan, hubungan, kesamaan dan perbedaaan antara fenomena yang satu dengan fenomena lainnya.

Penulis menggunakan penelitian deskriptif karena penulis mencoba untuk memaparkan perihal kesiapan dinas pendapatan daerah kota Palembang dalam mempersiapkan administrasi pemungutan PBB dan upaya apa yang harus dilakukan dinas pendapatan daerah kota Palembang dalam hal mengoptimalkan penerimaan PBB.

### **1.5.3. Teknik Pengumpulan Data**

Menurut Patton (2002:4), data kualitatif dapat dibagi menjadi tiga bentuk, yaitu : interview (wawancara), observation (pengamatan), documents (dokumen). Sementara itu menurut Lexy J. Moleong (2009:112), sumber data dalam penelitian kualitatif adalah kata-kata dan tindakan, selebihnya adalah data tambahan seperti dokumen dan lain-lain. Dalam penulisan skripsi ini, penulis akan mengumpulkan data primer yaitu data yang diperoleh dari hasil wawancara dan observasi yang dilakukan di Dinas Pendapatan Daerah kota Palembang dan data sekunder yaitu data yang telah ada di Dispenda seperti sejarah Dispenda, struktur organisasi Dispenda. Untuk memperoleh data tersebut penulis melakukan :

#### **1. Penelitian Kepustakaan (*Library Reesearch*)**

Penelitian kepustakaan merupakan proses untuk mendapatkan dasar-dasar teori mengenai yang sedang diteliti. Metode studi kepustakaan ini dimaksudkan untuk memperoleh data yang teoristis yang berhubungan dengan judul yang dipilih, maka penelitian ini dilakukan dengan cara membaca literatur-literatur yang berhubungan dengan persoalan-persoalan yang diteliti. Studi Kepustakaan terdiri dari:

- Penulis membaca dan mempelajari buku-buku untuk mendapatkan data sekunder sebagai dasar yang dapat dipertanggungjawabkan dalam bahasan. Buku-buku acuan/pegangan dan karangan ilmiah atau karangan umum.
- Jurnal hasil penelitian, laporan atau dokumen lain yang relevan.

## 2. Penelitian Lapangan

### a. Observasi

Observasi adalah suatu metode pengumpulan data primer yang dilakukan dengan mencatat pola perilaku subjek (orang), objek (benda), atau kejadian yang sistematis tanpa adanya pertanyaan atau komunikasi dengan individu-individu yang diteliti. Type observasi yang akan dilakukan oleh penulis adalah tipe observasi langsung terhadap aktivitas yang berhubungan dengan Persiapan peralihan PBB yang dilakukan oleh Dinas Pendapatan Daerah kota Palembang.

### b. Wawancara

Wawancara adalah untuk mendapatkan data atau informasi secara langsung bertatap muka dengan sumber data. Dalam pelaksanaannya, pewawancara menyusun daftar pertanyaan yang akan diajukan untuk memudahkan dalam menggali informasi. Namun pertanyaan yang akan disampaikan dapat juga dilakukan tanpa terencana atau terukur yang disesuaikan dengan kondisi lapangan yaitu dengan pihak Dinas Pendapatan Daerah Kota Palembang khususnya dengan bagian yang berhubungan dengan objek penelitian.

#### **1.5.4. Teknik Analisis Data**

Metode analisis data yang digunakan pada penelitian ini adalah analisis deskriptif kualitatif, yang bertujuan memberikan gambaran yang jelas tentang Kesiapan Administrasi Pemungutan PBB pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Palembang. Data yang didapat akan dianalisis lalu dibandingkan dengan landasan teori yang ada sehingga pada akhirnya dapat ditarik suatu kesimpulan.

#### **1.5.5. Hipotesis Kerja**

Hipotesis merupakan jawaban sementara peneliti terhadap penelitian yang dilakukan. Dalam penelitian kuantitatif, hipotesis ini harus diuji. Dalam penelitian kualitatif, hipotesis tidak diuji, tetapi diusulkan (*suggested, recommended*) sebagai satu panduan dalam proses analisis data. Dalam penelitian ini hipotesis awal yang digunakan, yaitu :

1. Dalam hal kesiapan administrasi pemungutan pajak Bumi dan Bangunan Pemerintah kota Palembang adalah kesiapan peraturan daerah dan peraturan kepala daerah mendukung pendaerahan pajak Bumi dan Bangunan, kesiapan kelembagaan, kesiapan sumber daya manusia (SDM), dan kesiapan sarana, prasarana dan teknologi.
2. Dalam hal upaya yang akan dilakukan oleh pemerintah daerah guna mengoptimalkan potensi pajak bumi dan bangunan adalah dengan membuat kebijakan NJOP, kebijakan NJOPTKP, mengakurasikan data, mengejar wajib pajak mampu yang menunggak, dan menjalin hubungan baik dengan wajib pajak.

### **1.5.6. Batasan Penelitian**

Dalam melakukan penelitian ini, peneliti terbatas membahas mengenai kesiapan Administrasi pemungutan PBB di kota Palembang dan upaya-upaya yang akan dilakukan oleh Dinas Pendapatan Daerah Kota Palembang untuk mengoptimalkan penerimaan PBB. Penelitian dibatasi sampai dengan bulan Maret 2012.

### **1.5.7. Lokasi Penelitian**

Jalan Merdeka No 21 Palembang.

## **1.6. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan studi ini tersusun dalam enam bab, yaitu:

### **Bab I PENDAHULUAN**

Bab ini membahas latar belakang masalah yang mendasari studi ini, perumusan permasalahan, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metodologi penelitian, dan sistematika penulisan penelitian.

### **Bab II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini membahas tinjauan pustaka berupa teori yang mendasari studi, terutama konsep pajak secara umum, PBB, dan konsep administrasi perpajakan, serta penelitian sejenis yang telah dilakukan sebelumnya dan kerangka pemikiran.

### **Bab III GAMBARAN UMUM**

Bab ini menjelaskan gambaran/deskripsi umum objek penelitian. Gambaran umum yang dijelaskan yaitu terkait dengan Dinas Pendapatan Daerah Kota Palembang, bagaimana dampak berlakunya UU No 28 Tahun 2009 bagi Pajak Bumi dan Bangunan dan bagi Dinas Pendapatan Daerah.

### **Bab IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

Bab ini akan membahas analisis data dan informasi yang diperoleh dari hasil wawancara dan studi kepustakaan. Dengan demikian akan diperoleh suatu hasil analisa yang akan dipergunakan sebagai dasar pembuatan kesimpulan dan saran atas penelitian.

### **Bab V KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab ini berisi kesimpulan umum penulisan, saran/rekomendasi kebijakan yang dapat diberikan.



## DAFTAR PUSTAKA

- Abdalla, Taufik Umar. 2010. *Analisis Kesiapan Administrasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Berdasarkan UU No 28 Tahun 2009 (Studi Kasus Dinas Pelayanan Pajak DKI Jakarta)*. Skripsi. Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik. Universitas Indonesia.
- Dinas Pendapatan Daerah . 2012. *Target dan Realisasi Penerimaan PBB dan BPHTB Kota Palembang*. Diperoleh dari <http://.dispenda.palembang.go.id/> [diunduh pada 10 februari 2012].
- Dinas Pendapatan Daerah. 2012. *Struktur Organisasi Dinas Pendapatan Daerah Kota Palembang*. Diperoleh dari <http://.dispenda.palembang.go.id/> [diunduh pada 10 februari 2012].
- Ikatan Akuntan Indonesia. 2011. *Modul Pelatihan Pajak Brevet A dan B Terpadu*. Jakarta : Ikatan Akuntan Indonesia.
- Mansury R. 2000. *Kebijakan Perpajakan*. Jakarta : YP4.
- Moleong, Lexy J. 2009. *Metodologi Penelitian Kualitatif Cetakan ke-26*. Bandung : PT Remaja Rosdakarya.
- Patton, P. 2002. *Keterampilan Kepemimpinan*. Jakarta: Mitra Media.
- Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan.
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 150/PMK.3/2010 Tentang Penentuan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak.
- Sidik Machfud. 2000. *Kebijakan Fiskal Nasional untuk Mendukung Otonomi Daerah*, Makalah Seminar Program Studi Magister Ekonomi Pembangunan .Yogyakarta.
- Sidik Machfud. 2000. *Model Penilaian Properti Berbagai Penggunaan Tanah di Indonesia..* Jakarta: Yayasan Bina Umat Sejahtera
- Sugiono. 2009. *Metodologi Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*. CV Alfabeta : Bandung.
- Sukmadinata. 2006. *Metodologi Penelitian Pendidikan*. Bandung : PT Remaja Rosdakarya.
- Wahyuni, Dian. 2010. *Persiapan Pemerintah Menghadapi Peralihan Pajak Bumi dan Bangunan dari Pajak Pusat menjadi Pajak Daerah (studi kasus jabodetabek)*. Tesis. Fakultas Ekonomi. Universitas Indonesia.
- Waluyo.2005. *Perpajakan Indonesia*. Jakarta : Salemba Empat.

**Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.**

**Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.**

**Surat Edaran Ditjen Pajak Republik Indonesia Nomor SE-64/PJ/2010 Tentang Persiapan Pengalihan PBB dan BPHTB.**