

**MEKANISME PENDATAAN DAN PENILAIAN OBJEK  
DAN SUBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2) DI BADAN  
PENGELOLAAN PENDAPATAN DAERAH  
(BAPPENDA) KABUPATEN SUMEDANG**



**TUGAS AKHIR**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan  
Program Diploma III pada Program Diploma III Administrasi Pajak  
Sekolah Vokasi Universitas Diponegoro

Disusun oleh :

**Iip Nadifah**  
**40011118060014**

**PROGRAM DIPLOMA III ADMINISTRASI PAJAK  
SEKOLAH VOKASI  
PROGRAM STUDI DI LUAR KAMPUS UTAMA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2021**

**HALAMAN PERSETUJUAN  
TUGAS AKHIR**

**NAMA** : IIP NADIFAH  
**NIM** : 40011118060014  
**FAKULTAS** : SEKOLAH VOKASI  
**PROGRAM STUDI** : DIPLOMA III ADMINISTRASI PAJAK K.  
BATANG  
**JUDUL TUGAS** : MEKANISME PENDATAAN DAN  
**AKHIR** PENILAIAN OBJEK DAN SUBJEK PAJAK  
BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN  
PERKOTAAN (PBB-P2) DI BADAN  
PENGELOLAAN PENDAPATAN DAERAH  
(BAPPENDA) KABUPATEN SUMEDANG

Sumedang, 09 Juni 2021

**Pembimbing I**



**Aditva Septiani, S.E., M.Si., Akt.**

**NIP.197909242008122003**

**Pembimbing II**



**Dian Anggraeni, S.A., M.Acc.**

**NIP. H.7.199401252019092001**

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur atas kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, Allah subhanahu wataala atas segala rahmat, taufik serta hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir dengan lancar. Tugas Akhir ini disusun guna memenuhi salah satu persyaratan menyelesaikan studi pada Program Studi Di luar Kampus Utama (PSDKU) jurusan Administrasi Pajak Kampus Batang Universitas Diponegoro. Penulis menyadari bahwa Tugas Akhir dapat terlaksana berkat bimbingan serta dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Ibu Mutiara Tresna Parasetya, S.E., M.Si., Ak. selaku Kepala Program Studi D3-Administrasi Pajak Kampus Batang
2. Ibu Aditya Septiani, S.E., M.Si., Akt. selaku Dosen Pembimbing Akademik
3. Ibu Dian Anggraeni, S.A., M.Acc. selaku Dosen Wali dan Co Dosen Pembimbing Akademik
4. Bapak dan ibu dosen Program Studi Administrasi Pajak yang telah mendidik dan memberi banyak ilmu bagi saya
5. Seluruh karyawan dan staf Program Studi Administrasi Pajak yang telah membantu selama proses perkuliahan
6. Orang tua dan keluarga yang selalu memberikan doa, motivasi, serta dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir
7. Teman-teman kelas A dan B yang sudah sama-sama berjuang, dan
8. Semua pihak yang telah membantu dalam proses penyusunan Tugas Akhir ini baik yang terlibat secara langsung maupun tidak langsung yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Sumedang, 09 Juni 2021



Iip Nadifah

## DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
KATA PENGANTAR .....	iii
DAFTAR ISI.....	iv
DAFTAR GAMBAR.....	vii
DAFTAR TABEL.....	viii
DAFTAR LAMPIRAN.....	ix
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Ruang Lingkup Kepenulisan.....	2
1.3 Tujuan dan Kegunaan Penulisan.....	3
1.3.1 Tujuan Penulisan .....	3
1.3.2 Kegunaan Penulisan .....	3
1.4 Metode Pengumpulan Data.....	4
1.5 Sistematika Penulisan .....	4
<b>BAB II GAMBARAN UMUM BAPPENDA SUMEDANG.....</b>	<b>6</b>
2.1 Sejarah Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah (Bappenda) Kabupaten Sumedang ...	6
2.2 Visi Misi, Tujuan dan Sasaran Bappenda Sumedang .....	7
2.2.1 Visi Bappenda Sumedang.....	7
2.2.2 Misi Bappenda Sumedang .....	7
2.2.3 Tujuan Bappenda Sumedang .....	8
2.2.4 Sasaran Bappenda Sumedang.....	9
2.3 Logo Bappenda Sumedang .....	9
2.4 Struktur Organisasi Bappenda Sumedang .....	10
2.5 Tugas dan Wewenang Bagian.....	12
2.5.1 Kepala Badan.....	12
2.5.2 Sekretariat.....	12
2.5.3 Bidang Perencanaan dan Pengendalian .....	15
2.5.4 Bidang Pelayanan dan Verifikasi .....	17
2.5.5 Bidang Pendataan dan Penilaian .....	18
2.5.6 Bidang Penetapan dan Penagihan.....	19
<b>BAB III TINJAUAN TEORI DAN PRAKTIK MEKANISME PENDATAAN DAN PENILAIAN OBJEK DAN SUBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN</b>	

<b>PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2) DI BADAN PENGELOLAAN PENDAPATAN DAERAH (BAPPENDA) KABUPATEN SUMEDANG .....</b>	<b>22</b>
3.1 Tinjauan Teori.....	22
3.1.1 Definisi Mekanisme.....	22
3.1.2 Gambaran Umum Pajak.....	22
3.1.2.1 Jenis Pajak .....	23
3.1.2.2 Pengertian PBB-P2.....	24
3.1.2.3 Dasar Hukum PBB-P2 .....	25
3.1.2.4 Objek PBB-P2 .....	26
3.1.2.5 Bukan Objek PBB-P2.....	26
3.1.2.6 Subjek PBB-P2.....	27
3.1.2.7 Dasar Perhitungan dan Tarif PBB-P2 .....	27
3.1.3 Gambaran Umum Pendataan dan Penilaian .....	29
3.1.3.1 Tujuan Pendataan dan Penilaian.....	29
3.1.3.2 Prinsip Penilaian.....	30
3.1.4 Alternatif Pendataan dan Penilaian Objek dan Subjek PBB-P2.....	32
3.1.4.1 Alternatif Penilaian Objek dan Subjek PBB-P2.....	32
3.1.4.2 Alternatif Penilaian Objek dan Subjek PBB-P2.....	34
3.2 Tinjauan Praktik.....	36
3.2.1 Pendataan oleh Bappenda Sumedang .....	36
3.2.1.1 Pendataan dengan Penyampaian dan Pemantauan Pengembalian SPOP .....	36
3.2.1.2 Pendataan dengan Identifikasi Objek dan Subjek PBB-P2.....	37
3.2.1.3 Pendataan dengan Verifikasi Data Objek dan Subjek Pajak.....	37
3.2.1.4 Pendataan dengan Pengukuran Bidang Objek Pajak.....	38
3.2.2 Penilaian oleh Bappenda Sumedang.....	38
3.2.2.1 Metode Pendekatan Data Pasar/Perbandingan Harga .....	38
3.2.3 Dasar Hukum Pendataan dan Penilaian Objek dan Subjek PBB-P2 di Bappenda Sumedang .....	41
3.2.4 Mekanisme Pendataan dan Penilaian Objek PBB-P2 di Bappenda Sumedang....	41
3.3 Perbedaan Teori dengan Praktik Mekanisme Pendataan dan Penilaian Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Sumedang.....	47
3.3.1 Hambatan dalam pendataan dan penilaian objek dan subjek pajak PBB-P2 di Bappenda Sumedang .....	50

3.3.2 Solusi untuk mengatasi hambatan dalam pendataan dan penilaian objek dan subjek pajak PBB-P2 di Bappenda Sumedang .....	50
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>52</b>
4.1 Kesimpulan .....	52
4.2 Saran .....	53
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>54</b>
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN .....</b>	<b>55</b>

## DAFTAR TABEL

<b>Tabel 2.1</b> Jumlah Pegawai Bappenda Sumedang.....	11
<b>Tabel 2.2</b> Data Pegawai Berdasarkan Pendidikan.....	11
<b>Tabel 3.3</b> Perbedaan Teori dengan Praktik .....	47

## DAFTAR GAMBAR

<b>Gambar 2.1</b> Logo Bappenda Sumedang .....	9
<b>Gambar 2.2</b> Struktur Organisasi Bappenda Sumedang .....	10
<b>Gambar 3.3</b> Mekanisme Pendataan Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dengan Pekerjaan Kantor .....	51

## DAFTAR LAMPIRAN

<b>Lampiran 1</b> Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) halaman depan .....	55
<b>Lampiran 2</b> Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) halaman belakang .....	56
<b>Lampiran 3</b> Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak (LSPOP) halaman depan .....	57
<b>Lampiran 4</b> Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak (LSPOP) halaman belakang.	58

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Kabupaten Sumedang merupakan salah satu daerah otonomi yang terletak di Jawa Barat dan Pemerintah Kabupaten Sumedang senantiasa berupaya untuk meningkatkan pendapatan daerah salah satunya melalui kontribusi dari pajak dan retribusi daerah. Kabupaten Sumedang selama tahun 2020 mengalami kenaikan Pendapatan Asli Daerah (PAD) sebesar 2% dari tahun sebelumnya yaitu sebesar Rp 28.000.000.000 dan salah satu pajak daerah yang sangat berkontribusi terhadap PAD adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2), yang pemungutannya dilaksanakan oleh Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah (Bappenda Sumedang, 2020). Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah (Bappenda) merupakan suatu badan yang memiliki tanggung jawab dalam penerimaan pendapatan daerah melalui pengoordinasian dan pemungutan pajak, pengelolaan hasil retribusi, bagi hasil pajak, dana perimbangan, dan lain sebagainya. Bappenda Sumedang beralamat di Jalan Prabu Gajah Agung nomor 9 Situ Kecamatan Sumedang Utara Kabupaten Sumedang Jawa Barat 4562 dan semula bernama Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda).

Pendapatan dari Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) tahun 2020 di Kabupaten Sumedang mengalami kenaikan dari tahun sebelumnya yaitu sebesar 5%, kenaikan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari sektor PBB-P2 dipengaruhi karena banyaknya pembangunan perumahan di Kabupaten Sumedang dan adanya penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak (Bappenda Sumedang, 2020). Banyaknya pembangunan perumahan membuat jumlah permohonan Objek Pajak (OP) baru meningkat karena Wajib Pajak mengajukan permohonan pendataan dan penilaian untuk menghasilkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT). Faktor ke dua yaitu adanya penyempurnaan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), penyempurnaan objek pajak dilakukan untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari sektor PBB-P2. Kenaikan NJOP ini mengundang beragam respon dari masyarakat yang mengeluhkan besarnya pajak yang harus di bayar. Adanya keluhan dari beberapa masyarakat yang menuntut penyesuaian kembali pada objek pajak PBB-P2 dan banyaknya permohonan pendaftaran objek pajak baru menjadikan pentingnya dilakukan sebuah proses

pendataan dan penilaian objek dan subjek pajak PBB-P2 untuk menghasilkan NJOP yang tepat dalam memungut PBB-P2 di Kabupaten Sumedang.

Pendataan menurut Machfud dalam Darwin (2014) merupakan kegiatan yang dilakukan oleh aparat pajak atau pihak lain yang ditunjuk berdasarkan perjanjian kerja antara institusi pajak untuk memperoleh data objek dan subjek pajak sesuai prosedur pembentukan basis data dengan 4 (empat) alternatif pelaksanaan pendataan yaitu penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP, identifikasi objek pajak, verifikasi data objek pajak, dan pengukuran bidang objek pajak. Penilaian objek pajak PBB-P2 merupakan suatu proses untuk menentukan nilai suatu objek pajak PBB-P2 berdasarkan data dan fakta di lapangan dengan pendekatan data pasar, pendekatan biaya, dan pendekatan kapitalisasi yang mana keseluruhan proses penilaian menurut Darwin (2014) dilakukan oleh Direktorat Jenderal Pajak menggunakan peralatan komputer CAV (*Computer Assisted Valuation*). Pada praktiknya proses pendataan dan penilaian dilakukan oleh pegawai Bappenda Sumedang dengan menggunakan 4 (empat) alternatif pelaksanaan pendataan dan proses penilaian dilakukan oleh pegawai Bappenda dengan menggunakan pendekatan harga pasar karena pendekatan data pasar dianggap lebih sesuai mengingat harga tanah dari tahun ke tahun di Kabupaten Sumedang mengalami peningkatan dan mendukung potensi penerimaan pajak yang tiap tahun juga mengalami kenaikan. Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis dalam menyusun Tugas Akhir ini akan mengangkatnya menjadi sebuah pokok bahasan dengan judul “*Mekanisme Pendataan dan Penilaian Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Di Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah (Bappenda) Kabupaten Sumedang .*”

## **1.2 Ruang Lingkup Kepenulisan**

Ruang lingkup penulisan Tugas Akhir ini agar lebih terarah dan tidak menyimpang dari permasalahan, maka ruang lingkup pembahasan meliputi :

1. Definisi mekanisme
2. Gambaran umum pajak daerah
3. Definisi pendataan dan penilaian objek dan subjek pajak PBB-P2 meliputi tujuan pendataan dan penilaian objek dan subjek pajak PBB-P2, prinsip penilaian, serta alternatif pendataan dan penilaian
4. Pendataan oleh Bappenda meliputi alternatif pendataan yang dipakai oleh Bappenda Sumedang dalam pendataan objek dan subjek pajak PBB-P2

5. Penilaian oleh Bappenda meliputi metode penilaian yang digunakan oleh Bappenda Sumedang dalam menilai objek dan subjek pajak PBB-P2
6. Mekanisme Pendataan dan penilaian objek dan subjek pajak PBB-P2 di Bappenda Sumedang
7. Perbedaan teori dan praktik pendataan dan penilaian objek dan subjek pajak PBB-P2 di Bappenda Sumedang.

### **1.3 Tujuan dan Kegunaan Penulisan**

#### **1.3.1 Tujuan Penulisan**

Berdasarkan ruang lingkup yang sudah diuraikan di atas, maka tujuan penulisan yang ingin dicapai adalah :

1. Untuk mengetahui perbedaan antara teori dan praktik pendataan dan penilaian objek dan subjek pajak PBB-P2 di Bappenda Sumedang
2. Untuk mengetahui definisi mekanisme
3. Untuk mengetahui gambaran umum pajak daerah
4. Untuk mengetahui definisi pendataan dan penilaian objek dan subjek pajak PBB-P2 meliputi tujuan pendataan dan penilaian objek dan subjek pajak PBB-P2, prinsip penilaian, serta alternatif pendataan dan penilaian
5. Untuk mengetahui alternatif pendataan yang dipakai oleh Bappenda dalam proses pendataan objek dan subjek pajak PBB-P2 di Bappenda Sumedang
6. Untuk mengetahui metode penilaian yang dipakai oleh Bappenda dalam proses penilaian objek dan subjek pajak PBB-P2 di Bappenda Sumedang
7. Untuk mengetahui mekanisme pendataan dan penilaian objek dan subjek pajak PBB-P2 di Bappenda Sumedang

#### **1.3.2 Kegunaan Penulisan**

Kegunaan penulisan Tugas Akhir ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Bagi Mahasiswa
  - a. Memberikan kontribusi berupa informasi tambahan tentang mekanisme pendataan dan penilaian objek dan subjek pajak PBB-P2 kepada Bappenda Sumedang
  - b. Menambah ilmu pengetahuan, wawasan, ketrampilan serta pengalaman dalam dunia kerja

- c. Menambah wawasan mengenai mekanisme pendataan dan penilaian objek dan subjek pajak PBB-P2 di Bappenda Sumedang.
2. Bagi Perguruan Tinggi

Untuk menambah referensi kepustakaan dan referensi informasi mengenai mekanisme pendataan dan penilaian objek dan subjek pajak PBB-P2 di Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah (Bappenda) Sumedang.
3. Bagi Instansi
  - a. Mempermudah pekerjaan staff bagian pelayanan dan verifikasi Bappenda Sumedang dalam pencatatan, pengolahan, penyimpanan data dan pembuatan laporan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2)
  - b. Instansi dapat membina hubungan baik dengan perguruan tinggi dan dapat bertukar ilmu dengan mahasiswa.

#### **1.4 Metode Pengumpulan Data**

##### **1. Wawancara**

Penulis melakukan wawancara dengan pegawai bidang pelayanan dan verifikasi Bappenda Sumedang untuk memperoleh data yang berhubungan dengan topik pembahasan penulis.

##### **2. Studi kepustakaan**

Penulisan Tugas Akhir ini menggunakan metode studi kepustakaan. Metode studi kepustakaan adalah teknik pengumpulan data dengan mengadakan studi penelaahan terhadap buku-buku, literatur-literatur, catatan-catatan, dan laporan-laporan yang ada hubungan dengan masalah yang dipecahkan (Nazir, 1998 : 111). Permasalahan yang akan ditinjau dan sumber-sumber lain yang diperoleh dari Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah (Bappenda) Kabupaten Sumedang, perpustakaan Kabupaten Sumedang, dan beberapa sumber dari internet.

#### **1.5 Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan Tugas Akhir ini dimaksudkan untuk mempermudah pembaca memahami isi dan permasalahan yang dibahas. Adapun sistematika penulisan laporan sebagai berikut :

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Pada bab ini berisi tentang latar belakang penulisan, ruang lingkup kepenulisan, tujuan dan kegunaan penulisan bagi mahasiswa, bagi diploma III

Administrasi Pajak dan instansi, cara pengumpulan data, serta sistematika penulisan Tugas Akhir.

## **BAB II GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN**

Bab ini menjelaskan gambaran umum instansi meliputi sejarah berdirinya instansi, visi dan misi instansi, tujuan, struktur organisasi, logo instansi, tugas, dan wewenang bagian.

## **BAB III TINJAUAN TEORI DAN PRAKTIK**

Bab ini menguraikan definisi dari mekanisme, gambaran umum pajak, gambaran umum PBB-P2, definisi pendataan dan penilaian yang meliputi tujuan pendataan dan penilaian, prinsip penilaian, Mekanisme pendataan dan penilaian di Bappenda meliputi dasar hukum pendataan dan penilaian objek dan subjek pajak PBB-P2, mekanisme pendataan dan penilaian objek pajak PBB-P2 meliputi alternatif pendataan dan metode penilaian yang digunakan oleh Bappenda Sumedang, serta perbedaan antara teori dengan praktik mekanisme pendataan dan penilaian objek dan subjek pajak PBB-P2 di Bappenda Sumedang.

## **BAB IV PENUTUP**

Bab ini akan menguraikan kesimpulan dari hasil pembahasan antara tinjauan teori dan praktik tentang mekanisme pendataan dan penilaian objek dan subjek pajak PBB-P2 di Bappenda Sumedang, serta berisi saran.

## **BAB II**

### **GAMBARAN UMUM BAPPENDA SUMEDANG**

#### **2.1 Sejarah Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah (Bappenda) Kabupaten Sumedang**

Bappenda Kabupaten Sumedang beralamat di Jalan Prabu Gajah Agung No 9 Situ Kecamatan Sumedang Utara Kabupaten Sumedang Jawa Barat 4562. Setelah selama 45 tahun berkiprah di Provinsi Jawa Barat, terhitung tanggal 3 Januari 2017 Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) Kabupaten Sumedang berganti nama menjadi Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah (Bappenda) Kabupaten Sumedang, pergantian nama dari Dispenda ke Bappenda diresmikan secara langsung oleh kepala Bappenda (Kabpenda) Provinsi Jawa Barat, Dadang Suharto di Aula Besar Gedung Bappenda Jawa Barat pada hari selasa 3 Januari 2017 (Bapenda Jabar, 2017).

Bappenda Kabupaten Sumedang bertanggung jawab untuk urusan pendapatan daerah berdasarkan azas otonomi dan pembantuan. Selain itu, Bappenda memiliki tugas utama yaitu sebagai penyelenggara untuk pemungutan pendapatan daerah wilayah kerjanya dan sebagai koordinator instansi lain dalam perencanaan, pelaksanaan, pengendalian hingga evaluasi pemungutan pendapatan daerah. Sedangkan fungsi Bappenda adalah merumuskan kebijakan bidang pendapatan daerah, pelaporan atas pekerjaan penagihan pajak daerah, retribusi dan penerimaan daerah lainnya, pemungutan pendapatan daerah, penyuluhan pajak, pemberian izin bidang pendapatan daerah, penyusunan rencana pendapatan daerah, hingga evaluasi pendapatan daerah. Beberapa sumber pendapatan daerah yang menjadi tanggung jawab Bappenda ialah pengawasan penerimaan pajak baik pajak reklame, pajak hiburan, pajak restoran, pajak hotel, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), Bea Perolehan Hak atas Tanah Bangunan (BPHTB), pajak mineral bukan logam dan batuan, pajak penerangan jalan, pajak sarang burung walet, pajak air tanah, serta pajak parkir mobil dan motor di wilayah Sumedang. Terkait dengan hal itu, Bappenda memiliki wewenang untuk menerbitkan izin-izin tertentu sesuai dengan fungsi dan tugasnya seperti surat izin pembangunan dan pengadaan billboard, izin pengadaan lahan parkir, izin reklame, dan lainnya.

Bappenda Sumedang di pimpin oleh Bapak Drs.H.Ramdan Ruhendi Dedi, M.Si dari tahun 2015 sampai dengan 26 february 2021, selama kepemimpinannya

beliau sudah mengeluarkan beberapa kebijakan dan upaya agar penerimaan dari retribusi ataupun pajak daerah mengalami kenaikan, upaya tersebut berupa kemudahan membayar Pajak Daerah, kemudian Bappenda Sumedang juga menjalin kerjasama dengan Bappenda Provinsi Jawa Barat, Bank Jabar dan BUMDes di kabupaten Sumedang tentang kemitraan dalam penerimaan pembayaran pajak. Selain kemudahan dalam pembayaran pajak, Bappenda menciptakan aplikasi untuk memudahkan wajib pajak dalam melihat jumlah pajak yang harus dibayar dan riwayat pajak yang sudah dibayar. Bappenda memberikan beragam kemudahan untuk masyarakat dalam mengurangi jumlah wajib pajak yang menunggak kewajibannya, memberikan informasi lain terkait Bappenda, dan kemudahan-kemudahan lainnya yang diberikan Bappenda untuk memberikan pelayanan terbaik untuk masyarakat.

## **2.2 Visi Misi, Tujuan dan sasaran Bappenda Sumedang**

### **2.2.1 Visi Bappenda Sumedang**

Suatu instansi pemerintahan yang baik pasti memiliki visi dan misi untuk menjalankan kegiatan pemerintahannya. Visi merupakan suatu tujuan yang ingin dicapai di masa yang akan datang atau sudah ditentukan oleh suatu instansi pemerintahan. Adapun Visi dari Bappenda Sumedang yaitu “Terwujudnya pengelolaan pendapatan daerah yang akuntabel dan transparan dalam rangka meningkatkan pendapatan daerah”.

Pelaksanaan sistem pengelolaan pendapatan yang dilakukan oleh Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah (Bappenda) dapat dipertanggungjawabkan kepada rakyat dan pengelolaan pendapatan daerah yang dilakukan oleh Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah (Bappenda) harus transparan selaras dengan perkembangan pembangunan yang cukup pesat dengan tetap berlandaskan pemerintahan yang bebas dari kolusi, korupsi, dan nepotisme.

### **2.2.2 Misi Bappenda Sumedang**

Misi merupakan sebuah langkah atau cara yang dilakukan untuk merujudkan visi. Adapun misi dari Bappenda Sumedang yaitu

1. Mewujudkan akuntabilitas dan transparansi pengelolaan pendapatan daerah

2. Mewujudkan sumber daya manusia pengelola pendapatan daerah yang profesional
3. Meningkatkan efektivitas pengelolaan pendapatan daerah

Selaras dengan perkembangan pembangunan yang cukup pesat dengan tetap berlandaskan pemerintahan yang bebas dari kolusi, korupsi, dan nepotisme, maka peran Bappenda Kabupaten Sumedang sebagai pelaksana pemerintahan daerah memiliki wewenang dalam mengelola pendapatan di Kabupaten Sumedang dengan dituntut untuk selalu memberikan kinerja dan pelayanan kepada masyarakat dengan optimal. Untuk mewujudkan kinerja dan pelayanan dengan optimal serta transparansi dalam pengelolaan pendapatan di Kabupaten Sumedang, maka di butuhkan pegawai yang dapat mengelola pendapatan di Kabupaten Sumedang yang tidak hanya cakap dalam bidang mengelola pendapatan daerah saja, namun juga memiliki integritas dan moral yang baik. Pengelolaan pendapatan yang baik diharapkan dapat mewujudkan Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional (RPJPN) 2005-2025 yang akan dilaksanakan secara bertahap dan terdiri dari empat tahapan yaitu tahap pertama dilaksanakan di tahun 2005-2009, tahap ke dua di tahun 2010-2014, tahap ke tiga di tahun 2015-2019, dan yang terakhir di tahun 2020-2025, meningkatkan efektivitas pendapatan diharapkan dapat mempercepat pembangunan infrastruktur yang berkualitas di tahun 2025 (Bappenda Sumedang, 2021).

### **2.2.3 Tujuan Bappenda Sumedang**

Dalam menjalankan serangkaian kegiatan pemerintahan, Bappenda Sumedang memiliki tujuan yang ingin di capai sebagai berikut :

1. Mewujudkan pengelolaan pendapatan daerah yang taat pada aturan, pendapatan daerah yang bersumber dari pajak daerah ataupun retribusi daerah dikelola dengan baik sesuai dengan peraturan yang sudah di tetapkan. Menerapkan anggaran berbasis kinerja dan standar analisa belanja
2. Meningkatkan kualitas Sumber Daya Manusia (SDM) pengelola pendapatan, semakin berkualitas SDM yang bekerja di Bappenda Sumedang, maka akan meningkatnya kualitas pelayanan di Bappenda sehingga terwujudnya pengelolaan keuangan daerah yang realistis, dapat dipertanggungjawabkan, sesuai norma, dan standar akuntansi pemerintahan

3. Meningkatkan pendapatan daerah, pendapatan daerah yang semakin meningkat dari tahun ke tahun sehingga dapat memberikan kontribusi nyata serta menunjang pendanaan daerah.

#### **2.2.4 Sasaran Bappenda Sumedang**

1. Terwujudnya Sumber Daya Manusia (SDM) pengelola keuangan yang profesional dan jujur, profesionalisme dan kejujuran aparatur sangat memegang peranan dalam menjalankan fungsi pemerintahan, dalam hal ini Bappenda untuk meningkatkan pelayanan dan menumbuh kembangkan pembangunan membutuhkan dan perlu di bantu oleh sumber daya yang profesional dan jujur
2. Terpenuhinya kebutuhan belanja dalam rangka pembiayaan pembangunan, salah satu tujuan dari pemerintah Kabupaten Sumedang adalah mengembangkan infrastruktur yang mana dalam pengembangan infrastruktur dibutuhkan pendanaan yang besar, jangka panjang, serta rentan terhadap resiko. Dalam hal ini, Bappenda selaku pengelola pendapatan daerah berupaya mengelola pendapatan dengan baik agar kebutuhan dalam rangka pembiayaan pembangunan di Kabupaten Sumedang terpenuhi
3. Terselenggaranya pengelolaan keuangan yang transparan dan akuntabel, agar kredibilitas Bappenda selaku pengelola pendapatan daerah dapat terjaga, maka Bappenda dalam mengelola pendapatan daerah harus menjaga transparansi dan akuntabilitas, karena jika Bappenda selaku pengelola pendapatan daerah tidak mempertahankan aspek transparansi dan akuntabilitas dalam mengelola pendapatan akan menimbulkan ketidakpercayaan dari masyarakat terhadap pemerintah.

### **2.3 Logo Bappenda Sumedang**

**Gambar 2.1** Logo Bappenda Sumedang



Sumber <https://bappenda.sumedangkab.go.id/>

Logo Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah (Bappenda) Kabupaten Sumedang dibangun dengan pola sebagai berikut :

- a. Warna biru pada huruf “Ba” adalah kependekan dari kata “Badan” merepresentasikan sebuah energi yang memancarkan emosi kuat terkait tekad pantang menyerah, jiwa muda dan gairah yang tinggi dalam memperjuangkan tujuan organisasi serta siap menghadapi tantangan dan rintangan
- b. Warna hijau pada tulisan “ppenda” adalah kependekan dari kata “Pengelolaan Pendapatan Daerah” merepresentasikan sebuah makna kehidupan, Badan Pengelolaan Pendapatan sebagai organisasi yang menaungi para ASN di lingkungan Pemerintah Kabupaten Sumedang, menjadi rumah bagi hadirnya tunas-tunas baru yang menjadi penggerak organisasi sehingga tumbuh dan berkembang serta bertransformasi menjadi dewasa dalam berorganisasi serta memberi ruang bagi tumbuh suburnya inovasi-inovasi yang memiliki nilai manfaat tidak hanya untuk dirinya namun juga untuk lingkungannya.

## 2.4 Struktur Organisasi Bappenda Sumedang

Gambar 2.2 Struktur Organisasi Bappenda Sumedang



Sumber <https://bappenda.sumedangkab.go.id/>

Sesuai Perda nomor 11 tahun 2016 tentang perubahan atas Perda nomor 9 tahun 2014 tentang pembentukan organisasi perangkat daerah Kabupaten Sumedang

dan Peraturan Bupati Nomor 27 tahun 2017 tentang uraian tugas jabatan struktural pada Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah (Bappenda) Kabupaten Sumedang, bentuk struktur organisasi Bappenda Kabupaten Sumedang yaitu berbentuk struktur organisasi fungsional. Stuktur organisasi fungsional memiliki bentuk di mana wewenang dari pimpinan di limpahkan kepada kepala bidang di bawahnya. Kepala Bappenda Kabupaten Sumedang memimpin beberapa bidang yang terdiri dari Sekretariat atau Sekretaris, Bidang Perencanaan dan pengendalian, Bidang Pelayanan dan Verifikasi, Bidang Pendataan dan Penilaian, serta Bidang Penetapan dan Penagihan. Adapun jumlah pegawai Bappenda Kabupaten Sumedang sebagai berikut :

**Tabel 2.1** Jumlah Pegawai Bappenda Sumedang

Per 31 Januari 2021

No	Bagian	ASN	Non ASN	Jumlah pegawai
1	Sekretariat	20	14	34
2	Perencanaan dan Pengendalian	8	2	10
3	Pelayanan dan Verifikasi	9	11	20
4	Pendataan dan Penilaian	10	10	20
5	Penetapan dan Penagihan	12	13	25
	<b>Jumlah pegawai</b>	<b>59</b>	<b>50</b>	<b>109</b>

**Tabel 2.2** Data Pegawai Berdasarkan Pendidikan

No	Bagian	SLTA	D3	S1	S2
1	Sekretariat	2	1	26	5
2	Perencanaan dan Pengendalian			7	3
3	Pelayanan dan Verifikasi	1	1	16	2
4	Pendataan dan Penilaian			15	5

5	Penetapan dan Penagihan	2		18	5
	<b>Jumlah pegawai</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>82</b>	<b>20</b>

Gambar struktur organisasi dan tabel ini merupakan gambaran daripada struktur kantor Bappenda Sumedang meliputi bagian beserta jumlah pegawai yang bekerja di Bappenda Sumedang.

## 2.5 Tugas dan Wewenang Bagian

Berikut uraian mengenai tugas dan wewenang pegawai Badan Pendapatan Daerah (Bappenda) Kabupaten Sumedang :

### 2.5.1 Kepala Badan

Kepala Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah mempunyai tugas pokok membantu Bupati melaksanakan fungsi penunjang urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah dan tugas pembantuan di bidang pengelolaan pendapatan daerah, tugas kepala Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah adalah sebagai berikut:

- a. Menyelenggarakan kegiatan yang berkaitan dengan ketatausahaan, rumah tangga, keuangan, dan kepegawaian badan
- b. Menetapkan kebijakan perencanaan dan pengendalian operasional pendapatan
- c. Mengendalikan pendataan dan pengembangan potensi pendapatan daerah
- d. Mengendalikan kegiatan pendaftaran, penetapan, penagihan Pajak Daerah, dan Retribusi pemakaian kekayaan daerah
- e. Mengendalikan kegiatan bagi hasil Pajak Daerah dan Retribusi Daerah serta alokasi dana desa
- f. Menetapkan sasaran pelaksanaan kegiatan bidang pendapatan daerah
- g. Mengendalikan penyelesaian permasalahan pengelolaan pendapatan daerah
- h. Mengendalikan pelaksanaan evaluasi bidang pendapatan daerah
- i. Menetapkan dokumen rencana umum pengadaan barang dan jasa pemerintah Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah, dan
- j. Melaksanakan tugas lain sesuai dengan tugas pokok dan bidang tugasnya.

### 2.5.2 Sekretariat

Sekretariat dipimpin oleh seorang kepala dengan titelatur sekretaris. Sekretaris mempunyai tugas pokok membantu kepala Badan Pendapatan Daerah dalam melaksanakan kegiatan bidang ketatausahaan, kepegawaian, sarana kerja, keuangan,

dan rencana kerja badan. Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Uraian Tugas Jabatan Struktural Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah (Urtu Bappenda), uraian tugas sekretaris adalah sebagai berikut:

- a. Mengoordinasikan perumusan dan pelaksanaan kebijakan teknis bidang perencanaan dan pengendalian, bidang pelayanan dan verifikasi, bidang pendataan dan penilaian, serta bidang penetapan dan penagihan
- b. Menyelenggarakan koordinasi penyusunan dan pengkajian bahan kebijakan teknis, bahan koordinasi, bahan pembinaan dan bahan pelaksanaan urusan pemerintahan di bidang pendapatan daerah
- c. Merumuskan rancangan usulan kebutuhan, penempatan, pengangkatan, pembinaan, pemindahan, pemberhentian, dan administrasi pegawai badan
- d. Merumuskan dan menyelenggarakan kegiatan ketatausahaan dan kearsipan badan
- e. Merumuskan kegiatan humas dan protokol badan
- f. Merumuskan rencana strategis, rencana kerja, rencana kerja tahunan, rencana kerja anggaran, dokumen pelaksanaan anggaran dan penetapan kinerja, laporan keterangan pertanggungjawaban, laporan akuntabilitas kinerja instansi pemerintahan, dan laporan penyelenggaraan pemerintahan daerah badan
- g. Merumuskan dan menyelenggarakan administrasi keuangan dan perbendaharaan badan
- h. Merumuskan dan menyelenggarakan kebutuhan sarana kerja badan
- i. Merumuskan dan menyelenggarakan pengelolaan aset badan
- j. Merumuskan laporan kegiatan/kinerja badan
- k. Menyelenggarakan pemantauan, evaluasi, dan pelaporan pelaksanaan kegiatan kesekretariatan badan
- l. Merumuskan dokumen rencana umum pengadaan barang dan jasa pemerintah Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah, dan
- m. Melaksanakan tugas lain sesuai dengan tugas pokok dan bidang tugasnya.

Sekretariat memiliki 3 (tiga) sub bidang dengan masing-masing tugas, yaitu :

1. Sub Bidang Program, kepala sub bidang program mempunyai tugas pokok membantu sekretaris dalam melaksanakan kegiatan perumusan program kerja Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah, uraian tugas kepala sub bidang program adalah sebagai berikut:
  - a. Menyusun rencana dan program kerja badan

- b. Menyusun rencana dan program kerja pada sub bagian program
  - c. Melaksanakan koordinasi penyusunan rencana dan program kerja dengan sub unit kerja lain di lingkungan badan
  - d. Menyusun rencana strategis, rencana kerja, rencana kerja tahunan, rencana kerja anggaran, dokumen pelaksanaan anggaran dan penetapan kinerja, laporan keterangan pertanggungjawaban, laporan akuntabilitas kinerja instansi pemerintahan, dan laporan penyelenggaraan pemerintahan daerah badan
  - e. Menyusun dokumen rencana umum pengadaan barang dan jasa pemerintah Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah, dan
  - f. Melaksanakan tugas lain sesuai dengan tugas pokok dan bidang tugasnya
2. Sub Bidang Umum, Aset, dan Kepegawaian, kepala sub bidang umum, aset, dan kepegawaian mempunyai tugas pokok membantu sekretaris dalam melaksanakan kegiatan bidang ketatausahaan, kepegawaian, dan sarana kerja badan. Uraian tugas kepala sub bidang umum, aset, dan kepegawaian adalah sebagai berikut:
- a. Menyusun rancangan usulan kebutuhan, penempatan, pengangkatan, pembinaan, pemindahan, dan pemberhentian pegawai serta melaksanakan administrasi kepegawaian badan
  - b. Menyusun rencana dan program kerja pada sub bidang umum, kepegawaian, dan aset
  - c. Menyusun dan melaksanakan kegiatan tatausaha dan kearsipan badan
  - d. Merumuskan dan mengendalikan kebutuhan sarana dan prasarana rumah tangga badan
  - e. Menyusun dan melaksanakan pengelolaan aset dan penatausahaan aset badan
  - f. Menyusun bahan koordinasi kebutuhan sarana dan prasarana rumah tangga badan dengan sub unit kerja lain di lingkungan badan
  - g. Menyusun dan melaksanakan kegiatan humas dan protokol badan
  - h. Melaksanakan evaluasi dan pelaporan kegiatan sub bidang umum, dan
  - i. Melaksanakan tugas lain sesuai dengan tugas pokok dan bidang tugasnya
3. Sub bidang Keuangan, kepala sub bidang keuangan mempunyai tugas pokok membantu sekretaris dalam melaksanakan kegiatan pengelolaan administrasi

keuangan dan perbendaharaan badan. Uraian tugas kepala sub bidang keuangan adalah sebagai berikut:

- a. Menyusun rencana dan program kerja pada sub bidang keuangan
- b. Menyusun rencana dan program kerja pengelolaan administrasi keuangan dan perbendaharaan badan
- c. Melaksanakan penatausahaan keuangan badan
- d. Melaksanakan laporan keuangan badan
- e. Melaksanakan koordinasi pengelolaan administrasi keuangan dan perbendaharaan dengan sub unit kerja lain di lingkungan badan
- f. Penyusunan bahan evaluasi dan laporan keuangan kegiatan anggaran, pada pendapatan dan belanja, dan
- g. Melaksanakan tugas lain sesuai dengan tugas pokok dan bidang tugasnya

### **2.5.3 Bidang Perencanaan dan Pengendalian**

Kepala Bidang Perencanaan dan Pengendalian mempunyai tugas pokok membantu kepala Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah dalam melaksanakan kegiatan perencanaan dan pengendalian. Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Urtu Bappenda, uraian tugas kepala bidang perencanaan dan pengendalian adalah sebagai berikut:

- a. Merumuskan penyusunan rencana dan program kerja di bidang perencanaan, evaluasi, pengendalian, dan pengawasan
- b. Merumuskan kebijakan pendapatan daerah
- c. Merumuskan penyusunan rencana pendapatan daerah
- d. Menyelenggarakan fasilitas penyediaan data dan informasi pendapatan daerah
- e. Merumuskan pedoman dan petunjuk teknis pengelolaan dan pengembangan pendapatan daerah
- f. Merumuskan perencanaan dan pengembangan potensi pendapatan daerah
- g. Menyelenggarakan bimbingan teknis pengelolaan pendapatan daerah sesuai dengan tugas pokok dan fungsi
- h. Menyelenggarakan koordinasi pengelolaan pendapatan daerah
- i. Menyelenggarakan sosialisasi pendapatan daerah
- j. Menyelenggarakan pengendalian dan pengawasan pelaksanaan sistem dan prosedur administrasi pengelolaan pendapatan daerah
- k. Merumuskan bahan evaluasi dan pelaporan pendapatan daerah, dan
- l. Melaksanakan tugas lain sesuai dengan tugas pokok dan bidang lainnya.

Bidang perencanaan dan pengendalian memiliki 2 (dua) sub bidang, yaitu :

1. Sub Bidang Perencanaan dan Evaluasi, kepala sub bidang perencanaan dan evaluasi mempunyai tugas pokok membantu kepala bidang perencanaan dan pengendalian dalam melaksanakan kegiatan bidang perencanaan dan evaluasi. Uraian tugas kepala sub bidang perencanaan dan evaluasi adalah sebagai berikut:
  - a. Menyusun rencana dan program kerja pada sub bidang perencanaan dan evaluasi
  - b. Menyusun estimasi target pendapatan daerah
  - c. Menyusun kebijakan pendapatan daerah
  - d. Menyusun pedoman dan petunjuk teknis pengelolaan dan pengembangan potensi Pendapatan Asli Daerah (PAD)
  - e. Melaksanakan pengolahan data dan informasi yang berhubungan dengan pendapatan daerah
  - f. Menyusun laporan realisasi Pendapatan Daerah, melaksanakan evaluasi dan pelaporan pendapatan daerah secara berkala
  - g. Menyusun bahan koordinasi pengelolaan pendapatan daerah, dan
  - h. Melaksanakan tugas lain sesuai dengan tugas pokok dan bidang tugasnya.
2. Sub Bidang Pengendalian dan Pengawasan, kepala sub bidang pengendalian dan pengawasan mempunyai tugas pokok membantu kepala bidang perencanaan dan pengendalian dalam melaksanakan kegiatan bidang pengendalian dan pengawasan. Uraian tugas dari kepala sub bidang pengendalian dan pengawasan, yaitu :
  - a. Menyusun rencana dan program kerja pada sub bidang pengendalian dan pengawasan
  - b. Melaksanakan monitoring pemungutan Pajak Daerah, Retribusi Daerah, dan lain-lain Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang sah
  - c. Melaksanakan pengendalian dan pengawasan pelaksanaan sistem dan prosedur administrasi pengelolaan pendapatan daerah
  - d. Melaksanakan sosialisasi pendapatan daerah
  - e. Melaksanakan bimbingan teknis pengelolaan pendapatan daerah sesuai dengan tugas pokok dan fungsi, dan
  - f. Melaksanakan tugas lain sesuai dengan tugas pokok dan bidang tugasnya.

#### **2.5.4 Bidang Pelayanan dan verifikasi**

Bidang Pelayanan dan Verifikasi dipimpin oleh seorang kepala dengan titelatur kepala bidang pelayanan dan verifikasi. Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud bidang pelayanan dan verifikasi, berikut uraian tugas kepala bidang pelayanan dan verifikasi adalah sebagai berikut:

- a. Merumuskan rencana dan program kerja di bidang pelayanan dan verifikasi
- b. Merumuskan kebijakan dan petunjuk teknis pelayanan, pendaftaran, dan pengolahan data objek/subjek Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
- c. Menyelenggarakan pelayanan, verifikasi, dan pengolahan data objek/subjek Pajak Daerah dan Retribusi pemakaian kekayaan Daerah yang dikelola oleh badan
- d. Menyelenggarakan kegiatan pembinaan dan penyuluhan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah bersama bidang, sub bidang dan instansi terkait
- e. Menyelenggarakan bimbingan teknis pengelolaan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang berkaitan dengan tugas pokok dan fungsi, dan
- f. Melaksanakan tugas lain sesuai dengan tugas pokok dan bidang tugasnya.

Bidang pelayanan dan verifikasi mempunyai 2 (dua) sub bidang, yaitu :

1. Sub Bidang Pelayanan dan Pendaftaran, kepala sub bidang pelayanan dan pendaftaran mempunyai tugas pokok membantu kepala bidang pelayanan dan verifikasi dalam melaksanakan kegiatan bidang pelayanan dan pendaftaran. Adapun uraian tugas sub bidang pelayanan dan pendaftaran, yaitu :
  - a. Menyusun rencana dan program kerja pada sub bidang pelayanan dan pendaftaran
  - b. Menyusun petunjuk teknis kegiatan pelayanan dan pendaftaran proses penyelenggaraan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
  - c. Melaksanakan fasilitasi pelayanan dan pendaftaran Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
  - d. Menyusun petunjuk teknis kegiatan pelayanan dan pendaftaran Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
  - e. Melaksanakan proses penerbitan Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah dan Nomor Pokok Wajib Retribusi Daerah
  - f. Melaksanakan pembinaan, bimbingan teknis, sosialisasi, dan penyuluhan pengelolaan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

- g. Melaksanakan pengembangan dan pemeliharaan sistem aplikasi jaringan manajemen objek dan subjek Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
  - h. Melaksanakan pengelolaan manual sistem pendaftaran objek/ subjek Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dan
  - i. Melaksanakan tugas lain dengan tugas pokok dan bidang tugasnya.
2. Sub Bidang Verifikasi dan Pengolahan Data, kepala sub bidang verifikasi dan pengolahan data mempunyai tugas pokok membantu kepala bidang pelayanan dan verifikasi dalam melaksanakan kegiatan bidang verifikasi dan pengolahan data. Uraian tugas sub bidang verifikasi dan pengolahan data sebagai berikut :
- a. Menyusun rencana dan program kerja pada sub bidang verifikasi dan pengolahan data
  - b. Melaksanakan proses verifikasi dan pengolahan data objek dan subjek Pajak Daerah
  - c. Melaksanakan proses perekaman database Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

#### **2.5.5 Bidang Pendataan dan Penilaian**

Bidang Pendataan dan Penilaian dipimpin oleh seorang kepala dengan titelatur kepala bidang pendataan dan penilaian. Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Urtu Bappenda bidang pendataan dan penilaian di pimpin oleh seorang kepala bidang dengan uraian tugas kepala bidang pendataan dan penilaian sebagai berikut:

- a. Merumuskan rencana dan program kerja di bidang pendataan dan penilaian
- b. Merumuskan kebijakan dan petunjuk teknis pendataan, penelitian, dan penilaian objek/subjek Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
- c. Merumuskan pengembangan potensi subjek/ objek Pajak dan Retribusi Daerah
- d. Menyelenggarakan pendataan, penelitian, dan penilaian objek/subjek Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
- e. Menyusun evaluasi dan pelaporan kegiatan pada bidang pendataan dan penilaian , dan
- f. Melaksanakan tugas lain sesuai dengan tugas pokok dan bidang tugasnya.

Bidang pendataan dan penilaian mempunyai 2 (dua) sub bidang, yaitu :

1. Sub Bidang Pendataan, kepala sub bidang pendataan mempunyai tugas pokok membantu kepala bidang pendataan dan penilaian dalam melaksanakan kegiatan bidang pendataan objek/subjek Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Adapun uraian tugas kepala sub bidang Pendataan adalah sebagai berikut:
  - a. Menyusun rencana dan program kerja pada sub bidang pendataan
  - b. Melaksanakan inventarisasi dan pendataan objek/ subjek Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
  - c. Melaksanakan pengembangan potensi subjek/objek Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
  - d. Melaksanakan pemutahiran data objek/subjek Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dalam rangka intensifikasi dan ekstensifikasi
  - e. Melaksanakan pengelolaan manual sistem pendataan objek/subjek Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
  - f. Menyusun evaluasi dan pelaporan kegiatan pada sub bidang pendataan, dan
  - g. Melaksanakan tugas lain sesuai dengan pokok dan bidang tugasnya.
2. Sub Bidang Penilaian, kepala sub bidang penilaian mempunyai tugas pokok membantu kepala bidang pendataan dan penilaian dalam melaksanakan kegiatan bidang penilaian dan penelitian objek/subjek Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Berikut uraian tugas kepala sub bidang penilaian, yaitu :
  - a. Menyusun rencana dan program kerja pada sub bidang penilaian objek/subjek Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
  - b. Menyusun rencana kerja dan petunjuk teknis dalam melaksanakan penilaian dan penelitian yang berkaitan dengan subjek dan objek Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
  - c. Melaksanakan kajian teknis penilaian/besaran tentang Nilai Jual Objek Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
  - d. Membuat naskah hasil penelitian sebagai bahan penilaian objek/ subjek Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dan
  - e. Melaksanakan tugas lain sesuai dengan tugas pokok dan bidang tugasnya.

#### **2.5.6 Bidang Penetapan dan Penagihan**

Bidang Penetapan dan Penagihan dipimpin oleh seorang kepala dengan titelatur kepala bidang penetapan dan penagihan. Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Urtu Bappenda, bidang pendataan

dan penagihan di pimpin oleh kepala bidang. Uraian tugas kepala bidang penetapan dan penagihan adalah sebagai berikut:

- a. Merumuskan rencana dan program kerja di bidang penetapan dan penagihan
- b. Merumuskan kebijakan dan petunjuk teknis penetapan, penagihan, dan keberatan atas Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
- c. Menyelenggarakan penetapan objek/subjek Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
- d. Menyelenggarakan proses keberatan dan banding objek/subjek Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
- e. Menyelenggarakan proses restitusi dan kompensasi objek/subjek Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
- f. Menyelenggarakan proses pengurangan dan penghapusan objek/subjek Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
- g. Menyelenggarakan penertiban objek/subjek Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
- h. Menyelenggarakan penagihan dan penghapusan piutang objek/subjek Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
- i. Menyelenggarakan fasilitasi penyitaan objek/ subjek Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sesuai peraturan perundangan-undangan, dan
- j. Melaksanakan tugas lain sesuai dengan tugas pokok dan bidang tugasnya.

Bidang Penetapan dan Penagihan mempunyai 2 (dua) sub bidang, yaitu :

1. Sub Bidang Penetapan, kepala sub bidang penetapan mempunyai tugas pokok membantu kepala bidang penetapan dan penagihan dalam melaksanakan kegiatan bidang penetapan objek/ subjek Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Adapun uraian tugas dari sub bidang Penetapan :
  - a. Menyusun rencana dan program kerja pada sub bidang penetapan
  - b. Melaksanakan penelitian, perhitungan, dan penetapan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
  - c. Melaksanakan penetapan secara jabatan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
  - d. Melaksanakan pembuatan dan menerbitkan surat ketetapan Pajak Daerah dan surat ketetapan Retribusi Daerah, surat pemberitahuan pajak terutang, surat perjanjian angsuran, dan surat ketetapan lainnya
  - e. Melaksanakan proses keberatan dan banding objek/ subjek Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

- f. Melaksanakan proses restitusi dan kompensasi objek/subjek Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
  - g. Melaksanakan proses pengurangan dan penghapusan objek/subjek Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dan
  - h. Melaksanakan tugas lain sesuai dengan tugas pokok dan bidang tugasnya
2. Sub Bidang Penagihan, kepala sub bidang penagihan mempunyai tugas pokok membantu kepala bidang penetapan dan penagihan dalam melaksanakan kegiatan bidang penagihan dan keberatan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Adapun uraian tugas dari sub bidang Penagihan :
- a. Menyusun rencana dan program kerja pada sub bidang penagihan
  - b. Melaksanakan penagihan dan penerimaan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
  - c. Melaksanakan evaluasi dan rekapitulasi penerimaan dan tunggakan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagai bahan laporan
  - d. Membuat naskah penghapusan piutang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
  - e. Melaksanakan proses penyelesaian pengajuan keberatan dari wajib pajak dan wajib retribusi
  - f. Melaksanakan himbauan dan teguran atas tunggakan objek/subjek Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
  - g. Melaksanakan penertiban objek/subjek Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
  - h. Melaksanakan fasilitasi penyitaan atas tunggakan objek/subjek Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang dilaksanakan oleh petugas/Tim juru sita dan/atau bekerjasama dengan lembaga pajak terkait sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dan
  - i. Melaksanakan tugas lain dengan tugas pokok dan bidang tugasnya.

## **BAB III**

### **TINJAUAN TEORI DAN PRAKTIK MEKANISME PENDATAAN DAN PENILAIAN OBJEK DAN SUBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2) DI BADAN PENGELOLAAN PENDAPATAN DAERAH (BAPPENDA) KABUPATEN SUMEDANG**

#### **3.1 Tinjauan Teori**

##### **3.1.1 Definisi Mekanisme**

Mekanisme adalah suatu rangkaian kerja sebuah alat yang digunakan dalam menyelesaikan sebuah masalah yang berkaitan dengan proses kerja, tujuannya adalah untuk menghasilkan hasil yang maksimal serta mengurangi kegagalan (Moenir, 2010). Manfaat dari mekanisme yaitu untuk meningkatkan kinerja dengan proses atau sistem pengambilan keputusan yang lebih baik, tertata, meningkatkan pelayanan serta meningkatkan efektivitas dan efisiensi operasional perusahaan.

##### **3.1.2 Gambaran Umum Pajak**

Pengertian perpajakan dalam buku perpajakan, Resmi (2013: 1-2) mengutip beberapa pendapat para ahli mengenai definisi pajak, yaitu :

a. Pajak menurut Rochmat Soemitro

Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang-Undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapatkan jasa timbalbalik (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum

b. Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang perubahan ketiga atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan pada Pasal 1 ayat (1) berbunyi : Pajak adalah kontribusi wajib kepada kas Negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan dan bersifat memaksa. Berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapat imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat

c. Pajak menurut N.J Feldman

Pajak adalah prestasi yang dipaksakan oleh dan terutang kepada penguasa (menurut norma-norma yang ditetapkan secara umum), tanpa adanya

kontraprestasi, dan semata-mata digunakan untuk menutup pengeluaran - pengeluaran umum.

Berdasarkan beberapa pengertian pajak di atas, dapat disimpulkan beberapa karakteristik dari pajak, yaitu :

1. Pajak dipungut berdasarkan Undang-Undang yang bersifat memaksa untuk kepentingan negara
2. Pajak terutang oleh wajib pajak orang pribadi atau badan yang dipaksakan. Hal tersebut dipaksakan apabila wajib pajak sudah memenuhi persyaratan baik secara subjektif dan objektif untuk dikenakan pajak
3. Pemungutan pajak digunakan untuk pembiayaan umum dan kesejahteraan masyarakat
4. Pajak dipungut baik pemerintah pusat ataupun pemerintah daerah.

### **3.1.2.1 Jenis Pajak**

Jenis pajak menurut Resmi (2013: 7-8) dikelompokkan menjadi 3 (tiga), yaitu pembagian pajak berdasarkan golongan, sifat, dan lembaga pemungut. Berdasarkan golongannya, pajak dibagi menjadi dua yaitu pajak langsung dan pajak tidak langsung

a. Pajak langsung adalah pajak yang bebannya harus ditanggung sendiri oleh Wajib Pajak (WP) yang bersangkutan dan tidak dapat dialihkan kepada pihak lain, contohnya :

1. Pajak Penghasilan (PPh)
2. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
3. Pajak Penerangan Jalan (PPJ)
4. Pajak Kendaraan Bermotor (PKB)

b. Pajak tidak langsung adalah pajak yang bebannya dapat dialihkan kepada pihak lain. Contoh pajak tidak langsung yaitu :

1. Pajak Pertambahan Nilai
2. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor
3. Pajak Penjualan atas Penjualan Barang Mewah
4. Bea Cukai
5. Bea Materai
6. Pajak Reklame

Berdasarkan sifatnya pajak dibagi menjadi 2 (dua) :

a. Pajak subjektif

Pajak subjektif adalah pajak yang memperlihatkan kondisi atau keadaan dari Wajib Pajak sebelum menentukan objek pajaknya. Contoh pajak subjektif adalah Pajak Penghasilan (PPh)

b. Pajak objektif

Pajak objektif adalah pajak yang pengenaannya memperhatikan objek baik berupa benda, keadaan perbuatan, atau peristiwa yang mengakibatkan timbulnya kewajiban membayar pajak tanpa memperhatikan keadaan pribadi subjek pajak.

Berdasarkan lembaga pemungutnya, pajak dibagi menjadi 2 (dua) yaitu :

a. Pajak Pusat

Pajak pusat yaitu pajak yang wewenang pemungutannya ada pada Pemerintah Pusat dan pelaksanaannya dilakukan oleh Direktorat Jenderal Pajak (DJP) yang penerimaannya masuk ke Anggaran Pendapatan Belanja Negara (APBN).

b. Pajak Daerah

Pajak daerah yaitu pajak yang wewenang pemungutannya ada pada Pemerintah Daerah tingkat I (Provinsi) dan Pemerintah Daerah tingkat II (Kabupaten/Kota) yang pelaksanaannya dilakukan oleh Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) yang penerimaannya masuk ke Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD). Pajak Kabupaten/Kota di antaranya :

1. Pajak Restoran
2. Pajak Hotel
3. Pajak Hiburan
4. Pajak Air Tanah
5. Pajak Penerangan Jalan (PPJ)
6. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan
7. Pajak Reklame
8. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2)
9. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
10. Pajak Parkir
11. Pajak Sarang Burung Walet

### **3.1.2.2 Pengertian PBB-P2**

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan (Undang-Undang No.28 Tahun 2009). Yang dimaksud dengan Bumi dapat di artikan sebagai permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya, permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten atau kota. Sedangkan Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakan secara tetap pada tanah dan/atau perairan. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) merupakan pajak *ad volerm* yaitu besarnya pajak tergantung pada besarnya objek pajak dan tergantung pada nilai bangunan.

PBB-P2 merupakan salah satu pajak daerah yang sebelumnya merupakan pajak pusat, berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Menteri Keuangan bersama Menteri Dalam Negeri mengatur tahapan persiapan pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) paling lambat pada 1 Januari 2014 sudah diterima oleh daerah dan seluruh proses pendataan, penilaian, penetapan, pengadministrasian, pemungutan/penagihan, dan pelayanan PBB-P2 sepenuhnya diselenggarakan oleh pemerintah kabupaten atau kota. Ada beberapa hal yang menyebabkan PBB-P2 di tetapkan sebagai pajak daerah kabupaten/kota, pertama PBB-P2 dapat dipungut oleh daerah secara konseptual, dan terdapat hubungan antara dimana pajak itu bersumber dengan pajak tersebut dinikmati hasilnya. Kedua, diharapkan PBB-P2 dapat memperbaiki Pendapatan Asli Daerah (PAD). ketiga, pengalihan PBB-P2 diharapkan dapat memberikan transparansi dan akuntabilitas.

### **3.1.2.3 Dasar Hukum PBB-P2**

Telah disahkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 pada tanggal 15 September 2009 yang menggantikan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 dan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 terkait Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 ini efektif dijalankan pada 1 Januari 2010. Adapun hal yang melatarbelakangi dibentuknya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 yaitu untuk memberikan kewenangan kepada daerah dalam mengatur pajak daerah dan retribusi daerah, meningkatkan akuntabilitas, mempertahankan dan memperkuat otonomi daerah, serta memberikan kepastian

hukum bagi masyarakat dan dunia usaha. Secara lengkap dasar hukum PBB-P2 selain Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 adalah sebagai berikut :

- a. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 jo. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2002 tentang penetapan besarnya Nilai Jual Kena Pajak untuk perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan
- c. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 139/PMK.03/2014 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan
- d. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 23/KMK.03/2014 tentang Penetapan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak
- e. Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor 16/PJ.6/1998 tentang Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan

#### **3.1.2.4 Objek PBB-P2**

PBB-P2 merupakan Pajak Objektif sehingga pajak dikenakan atas objeknya, objek PPB-P2 adalah bumi dan /atau bangunan perdesaan perkotaan. Bumi dapat diartikan sebagai permukaan bumi dan tubuh bumi di bawahnya, sedangkan permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut di wilayah perdesaan/perkotaan tersebut. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakan secara tetap pada tanah dan/atau perairan, termasuk ke dalam pengertian bangunan di antaranya :

1. Rumah, Hotel, Apartemen, Rumah susun
2. Jalan lingkungan dalam suatu kompleks bangunan
3. Jalan tol
4. Kolam renang
5. Pagar mewah, Taman mewah
6. Tempat olah raga
7. Galangan kapal, dermaga
8. Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak
9. Serta fasilitas lain yang memberikan manfaat.

#### **3.1.2.5 Bukan Objek PBB-P2**

Ada beberapa objek Bumi dan atau Bangunan yang dikecualikan dari pengenaan PBB-P2 di antaranya adalah :

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

Sedangkan Objek pajak yang digunakan oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan, penentuan pengenaan pajaknya diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah.

### **3.1.2.6 Subjek PBB-P2**

Subjek PBB-P2 adalah orang pribadi ataupun badan yang secara nyata, yaitu :

1. Mempunyai hak atas bumi
2. dan/atau memperoleh manfaat atas bumi
3. dan/atau memiliki, menguasai dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.

### **3.1.2.7 Dasar Perhitungan dan Tarif PBB-P2**

Berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah untuk perhitungan penentuan PBB-P2 terutang, pengenaan PBB-P2 didasarkan pada batas nilai yang tidak dikenakan pajak yang disebut dengan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP). Menurut Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah besaran NJOPTKP untuk objek dan subjek PBB-P2 yang di pungut oleh pemerintah ditetapkan paling rendah sebesar Rp 10.000.000, sehingga setiap daerah diberikan kewenangan untuk menentukan besaran NJOPTKP minimal

sebesar Rp 10.000.000 dengan tarif PBB-P2 maksimal sebesar 0,3% . Tarif PBB-P2 di Kabupaten Sumedang ditetapkan oleh perbup sebagai berikut :

1. Apabila NJOP sampai dengan Rp 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) ditetapkan 0,15% (nol koma lima belas persen)
2. Apabila NJOP di atas Rp 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) sampai dengan Rp 3.000.000.000 (tiga milyar rupiah) ditetapkan 0,20% (nol koma dua puluh persen)
3. Apabila NJOP lebih dari Rp 3.000.000.000 (tiga milyar rupiah) ditetapkan 0,25% (nol koma dua puluh lima persen).

Besarnya PBB-P2 terutang dapat dihitung dengan formula sebagai berikut :

Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

$$\text{PBB-P2} = \text{Tarif (maksimal 0,3\%)} \times \text{DPP (NJOP - NJOPTKP)}$$

Keterangan :

DPP	=	Dasar Pengenaan Pajak
NJOP	=	Nilai Jual Objek Pajak
NJOPTKP	=	Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak

Contoh perhitungan :

Bapak Lutfi tinggal di Kabupaten Sumedang memiliki sebidang tanah dan bangunan dengan luas tanah 1.505 m<sup>2</sup> harga jual tanah Rp 350.000 sedangkan luas bangunan 300 m<sup>2</sup> dengan nilai jual bangunan Rp 800.000. Diketahui NJOP per m<sup>2</sup> untuk objek tanah adalah Rp 394.000, sedangkan besar NJOP objek bangunan per m<sup>2</sup> adalah Rp 823.000. Berapa besarnya PBB-P2 terutang bapak lutfi ?

Total NJOP Bumi	=	1.505 m <sup>2</sup> x Rp 394.000	=	Rp 592.970.000
Total NJOP Bangunan	=	300 m <sup>2</sup> x Rp 823.000	=	<u>Rp 246.900.000</u> +
NJOP sebagai dasar pengenaan PBB			=	Rp 839.870.000
NJOPTKP			=	<u>Rp 10.000.000-</u>
NJOPKP			=	Rp 829.870.000
Tarif pajak yang diatur oleh perda 0,15 %			=	Rp 1.244.805
<b>PBB yang terhutang</b>			=	<b><u>Rp 1.244.805</u></b>

Besarnya PBB terhutang Rp 1.244.805 (satu juta dua ratus empat puluh empat ribu delapan ratus lima ribu rupiah), dan besarnya NJOPTKP kabupaten Sumedang ditetapkan sebesar Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) dan tidak mengenal tarif. Kemudian besarnya tarif PBB yaitu sebesar 0,15% karena Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) bumi dan bangunan kurang dari Rp 1.000.000.000 (Satu milyar rupiah).

### **3.1.3 Gambaran Umum Pendataan dan Penilaian**

Pendataan objek dan subjek Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah kegiatan yang dilakukan oleh kantor pelayanan pajak atau pihak lain yang ditunjuk untuk mengumpulkan data objek dan subjek pajak PBB-P2. Pendataan merupakan tahap kunci dalam administrasi PBB-P2 menurut Machfud dalam Darwin (2014) karena dalam tahapan ini seluruh objek dan subjek pajak PBB-P2 yang ada didaftar dan didata yang pada gilirannya digunakan untuk memperkirakan besarnya potensi PBB-P2 yang harusnya dapat dihimpun. Dalam proses pendataan, aparat pajak dituntut aktif melakukan pekerjaan pengumpulan data objek dan subjek PBB-P2 tersebut. Dalam kegiatan pendataan, subjek pajak PBB-P2 wajib mendaftarkan objek pajak PBB-P2 dengan mengisi Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) dengan Lembar Surat Pemberitahuan Objek Pajak (LSPOP). Setiap kegiatan pendataan objek dan subjek pajak PBB-P2 hendaknya selalu diikuti dengan kegiatan penilaian objek pajak PBB-P2.

Penilaian menurut AIREA dalam Darwin (2014) dapat diartikan sebagai suatu proses untuk menentukan nilai suatu properti berdasarkan data dan fakta yang ada pada properti tersebut dengan menggunakan metode penilaian yang sesuai dengan data dan fakta yang ada pada suatu tanggal tertentu. Menurut definisi dari AIREA tersebut, penilaian bukan hanya menentukan atau mengestimasi nilai pasar namun juga mengestimasi nilai asuransi, nilai investasi, dan jenis nilai lainnya atas properti harta tetap. Dalam penilaian terhadap suatu objek pajak, nilai selalu dinyatakan dalam nilai uang yang dapat dihitung dengan sejumlah uang yang ditetapkan dalam sebuah harga atau dihargai sama dengan harta tetap atau barang yang dimiliki oleh seseorang dengan harapan harta tersebut dapat memberikan keuntungan dalam jumlah tertentu.

#### **3.1.3.1 Tujuan Pendataan dan Penilaian**

Tujuan utama pendataan PBB-P2 adalah membentuk basis data PBB-P2 khususnya yang menyangkut kepastian letak objek pajak, luas tanah atau bangunan, karakteristik baik kualitatif maupun kuantitatif dari tanah atau bangunan, kepastian akan objek dan subjek pajak PBB-P2 yang pada gilirannya digunakan untuk meningkatkan penerimaan dan tertib administrasi PBB-P2. Sedangkan tujuan dari penilaian adalah untuk menentukan nilai suatu objek pajak PBB-P2 berdasarkan data dan fakta yang ada pada objek dan subjek pajak PBB-P2 tersebut dengan menggunakan pendekatan penilaian yang sesuai dengan data dan fakta yang ada.

Secara umum tujuan dari penilaian adalah :

1. Menentukan nilai pasar terbuka (*Open Market Value*)
2. Penilaian untuk tujuan penjualan properti (kepentingan penjualan)
3. Penilaian untuk tujuan pembelian properti (kepentingan pembeli)
4. Penilaian untuk keperluan agunan ke lembaga keuangan
5. Penilaian untuk keperluan asuransi atas harta tetap
6. Penilaian untuk keperluan penggabungan usaha
7. Penilaian untuk keperluan *go public*
8. Penilaian untuk keperluan perpajakan atas harta tetap (PBB-P2).

### **3.1.3.2 Prinsip Penilaian**

Di dalam melakukan penilaian properti harta tetap ada beberapa prinsip yang harus diperhatikan AIREA dalam Darwin (2014) antara lain :

1. Prinsip Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (*Principle of Highest and Best Use*)  
Prinsip ini merupakan prinsip yang utama dalam setiap penilaian properti. Penggunaan yang semaksimal mungkin dari suatu properti harta tetap adalah penggunaan yang akan memberikan keuntungan yang paling maksimal
2. Prinsip Perubahan (*Principle of Change*)  
Properti harta tetap selalu mengalami perubahan. Nilai properti tersebut dipengaruhi banyak variabel seperti jumlah penduduk, perubahan kondisi ekonomi, kontrol pemerintah terhadap properti, pembukaan jalan baru, dan perubahan politik negara
3. Prinsip Penawaran dan Permintaan (*Principle of Supply and Demand*)  
Nilai properti harta tetap sangat banyak dipengaruhi oleh penawaran dan permintaan atas properti itu sendiri. Nilai tanah misalnya akan mengalami

kenaikan apabila banyak orang memerlukan tanah sedangkan persediaan tanah relatif tetap. Nilai tanah terbaik banyak ditemui di kota-kota dengan penduduk yang padat, dimana tanah yang tersedia sedikit sehingga harga tanah menjadi tinggi dan sulit dipercaya

4. Prinsip Persaingan (*Principle of Competition*)

Dalam setiap bidang usaha selalu ada persaingan (kompetisi), demikian juga dalam bidang properti harta tetap. Persaingan timbul karena adanya faktor keuntungan. Bila permintaan atas properti harta tetap besar, maka para pengembang (developer) akan berlomba-lomba membangun properti baik properti hunian, perkantoran, ataupun bentuk properti harta tetap lainnya sehingga timbul persaingan antara pengembang. Persaingan tersebut dapat memberi dampak kepada menurunnya keuntungan dan dapat pula berdampak kepada penurunan harga properti

5. Prinsip Pengganti (*Principle of Substitution*)

Prinsip ini mengatakan bahwa apabila terdapat komoditas, barang, atau jasa yang sama baik dalam bentuk/struktur dan kualitas yang sama, maka para konsumen akan memilih komoditas, barang, atau jasa yang harganya lebih murah. Apabila di dalam pasar terdapat 2 (dua) properti dengan struktur, kualitas dan kondisi yang sama, maka konsumen tidak akan membeli properti dengan harga yang lebih mahal

6. Prinsip Keseimbangan (*Principle of Balance*)

Prinsip ini menyatakan bahwa nilai atas harta tetap akan tercipta dan bertahan lama apabila elemen-elemen yang memberikan kontribusi terhadap nilai dari harta tetap tersebut dalam keadaan seimbang. Elemen utama dan yang paling berkontribusi terhadap nilai suatu properti harta tetap adalah keseimbangan antara tanah dan bangunan

7. Prinsip Kontribusi (*Principle of Contribution*)

Prinsip kontribusi menyatakan bahwa nilai suatu komponen harta tetap akan memberikan kontribusi kepada nilai keseluruhan dari harta tetap tersebut. Tanah dan bangunan masing-masing merupakan komponen dari suatu properti harta tetap. Nilai tanah maupun nilai bangunan tersebut secara jelas memberikan kontribusi kepada nilai keseluruhannya

8. Prinsip Kesesuaian (*Principle of Conformity*)

Prinsip ini menyatakan bahwa nilai dari properti harta tetap dapat tercipta dan bertahan lama apabila karakteristik yang dimiliki oleh properti harta tetap tersebut sesuai dengan apa yang diinginkan oleh pasar. Sebagai contoh, properti harta tetap yang terletak pada lingkungan yang cocok baik dari segi sosial maupun ekonomi akan mempunyai nilai yang maksimum, sedangkan properti harta tetap yang terletak di daerah yang kurang cocok, nilainya akan turun

9. Prinsip Antisipasi (*Principle of Anticipation*)

Prinsip antisipasi adalah suatu persepsi bahwa nilai dari suatu properti harta tetap dapat tercipta dengan adanya harapan keuntungan yang akan datang dari properti harta tetap tersebut. Contohnya, kita membeli suatu properti dengan harga tertentu dengan harapan dan seiring berjalannya waktu properti harta tetap yang kita beli tersebut akan memberikan keuntungan di masa yang akan datang

10. Prinsip Eksternalitas (*Principle of Eksternalities*)

Prinsip ini menyatakan bahwa faktor-faktor eksternal baik yang bersifat ekonomi maupun non ekonomi dapat memberikan dampak positif ataupun negatif terhadap nilai suatu properti harga tetap.

### **3.1.4 Alternatif Pendataan dan Penilaian Objek dan Subjek Pajak PBB-P2**

Kegiatan pendataan dan penilaian merupakan dua kegiatan yang tidak dapat dipisahkan. Dalam melaksanakan pendataan objek dan subjek pajak PBB-P2, pihak Direktorat Jenderal Pajak atau pihak lain yang ditunjuk untuk mengumpulkan data objek dan subjek pajak PBB-P2 setelah melaksanakan pendataan hendaknya diikuti dengan kegiatan penilaian objek pajak PBB-P2. Alternatif pendataan terdiri dari 4 (empat) alternatif, sedangkan alternatif penilaian menggunakan 3 (tiga) alternatif/metode penilaian.

#### **3.1.4.1 Alternatif Pendataan Objek dan Subjek Pajak PBB-P2**

Berdasarkan Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor 533/PJ/2000 tanggal 20 Desember 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), kegiatan pendataan objek dan subjek pajak PBB-P2 ada 4 (empat) alternatif pendataan yang dapat dilakukan yaitu :

1. Pendataan dengan Penyampaian dan Pemantauan Pengembalian SPOP  
Pendataan dengan alternatif ini umumnya dilaksanakan di daerah yang mempunyai potensi PBB-P2 rendah, lokasi terpencil dan sulit dijangkau, serta tidak memiliki peta. Pelaksanaan pendataan dengan alternatif ini dapat dilakukan dengan cara :
  - a. Penyampaian dan pemantauan pengembalian secara perorangan, dilaksanakan dengan menyampaikan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) secara langsung, kepada subjek pajak PBB-P2 dalam satu wilayah administrasi desa/kelurahan dan memanfaatkan pengembalian SPOP oleh subjek PBB-P2 tersebut
  - b. Penyampaian dan pemantauan pengembalian Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) secara kolektif, SPOP dan LSPOP disampaikan kepada subjek pajak PBB melalui aparat desa/kelurahan yang di wilayahnya dilaksanakan pendataan. Aparat desa/kelurahan merupakan kepanjangan tangan dari petugas Dinas Pendapatan Daerah dan mempunyai kewajiban untuk menyampaikan SPOP dan LSPOP kepada subjek pajak PBB-P2 serta menerima dan melaporkan pengembaliannya kepada kantor Dinas Pendapatan Daerah.
2. Pendataan dengan Identifikasi Objek Pajak  
Pendataan dengan alternatif ini dapat dilaksanakan pada daerah/wilayah yang sudah mempunyai peta garis/peta foto yang dapat menentukan posisi relatif objek pajak PBB-P2, tetapi tidak mempunyai data administrasi pembukuan PBB-P2 yang merupakan hasil pendataan secara lengkap tiga tahun terakhir.
3. Pendataan dengan Verifikasi Data Objek dan Subjek Pajak  
Pendataan dengan alternatif ini dapat dilakukan pada wilayah yang telah memiliki peta desa/kelurahan maupun peta blok serta data administrasi PBB-P2 yang merupakan hasil pendataan tiga tahun terakhir, sehingga kondisi data yang ada masih terbilang akurat atau mendekati yang sebenarnya. Berdasarkan data yang ada tersebut, petugas melakukan verifikasi data objek dan subjek pajak PBB-P2 untuk mencocokkan data yang ada dengan keadaan di lapangan.
4. Pendataan dengan Pengukuran Bidang Objek Pajak  
Pendataan dengan alternatif ini dapat dilaksanakan pada wilayah yang hanya memiliki peta desa/kelurahan serta tidak ada basis data PBB-P2 nya.

Kegiatan pendataan ini dilaksanakan oleh petugas Kantor Dinas Pendapatan Daerah atau pihak lain yang ditunjuk dengan menyampaikan secara langsung SPOP dan LSPOP kepada setiap subjek pajak PBB-P2 dan diikuti dengan pengukuran tiap-tiap bidang objek pajak PBB-P2. Pengukuran juga harus dilakukan atas bangunan yang ada, hasil pengukuran bidang objek pajak PBB-P2 dapat dipakai untuk menentukan posisi relatif objek pajak PBB-P2 dan dapat pula dipakai untuk mengetahui luas objek pajak PBB-P2.

#### **3.1.4.2 Alternatif Penilaian Objek dan Subjek Pajak PBB-P2**

Penilaian atas suatu properti harta tetap dapat dilakukan melalui 3 (tiga) metode, yaitu :

##### **1. Pendekatan Data Pasar**

Pengertian dari Pendekatan Data Pasar adalah bahwa untuk menilai suatu properti harta tetap dilakukan dengan cara membandingkan properti harta tetap yang akan dinilai dengan properti lain yang sejenis yang telah diketahui harga jualnya. Adanya kaidah perbandingan ini maka Pendekatan Data Pasar disebut juga sebagai Pendekatan Perbandingan Penjualan (Harga Jual). Pendekatan ini mempertimbangkan penjualan dari properti sejenis atau pengganti dan data pasar yang terkait, serta menghasilkan estimasi nilai melalui proses perbandingan antara properti yang akan dinilai dengan properti yang sebanding tersebut, inti pada penilaian data pasar yaitu analisisnya terfokus pada perbedaan yang ada antara properti yang akan dinilai dengan properti-properti pembanding. Perbedaan tersebut meliputi lokasi, ukuran, bentuk properti, hak-hak yang melekat pada properti, motivasi pembeli dan penjual, karakteristik bangunan, dan lain-lain dimana perbedaan tersebut memberikan kontribusi kepada nilai properti yang bersangkutan.

##### **2. Pendekatan Biaya**

Suatu penentuan nilai properti dengan pendekatan biaya menurut AIREA dalam Darwin (2014) adalah dengan menghitung seluruh biaya yang digunakan untuk membangun properti yang bersangkutan dikurangi dengan penyusutan kemudian ditambahkan dengan nilai tanahnya. Pendekatan ini biasanya digunakan untuk menghitung nilai bangunan. Dalam mengkaji biaya pembangunan gedung dan pengembangannya, penilai memperhitungkan semua biaya yang ada, baik biaya langsung maupun biaya tidak langsung, kemudian

mengurangnya dengan penyusutan fisik bangunan, keusangan fungsi maupun keusangan ekonomis untuk memperoleh nilai indikasi dari bangunan tersebut. Setelah diperoleh nilai bangunan kemudian dijumlahkan dengan nilai tanah sehingga diperoleh nilai properti secara keseluruhan.

Pendekatan biaya ini berdasarkan suatu asumsi IAAO dalam Darwin (2014) bahwa nilai suatu properti sama dengan biaya yang dibutuhkan untuk memperoleh suatu properti sejenis yang diinginkan. Pembeli bangunan selalu mengkaji harga bangunan yang ada untuk di bandingkan dengan biaya pembangunan bangunan baru penggantinya setelah dikurangi penyusutan. Pendekatan ini sangat penting dan bermanfaat dalam menentukan estimasi nilai bangunan baru karena sangat mendekati nilai pasar. Terhadap bangunan tua/kuno, pendekatan biaya dapat dipakai apabila data penyusutan tersedia secara memadai.

### 3. Pendekatan Pendapatan

Pendekatan pendapatan menurut Wahyu dalam Darwin (2014) merupakan suatu pendekatan penilaian properti yang didasarkan pada pendapatan bersih per tahun yang diterima dari perusahaan properti tersebut, pendapatan bersih ini kemudian dikapitalisasi untuk mendapatkan nilai pasar yang wajar properti tersebut. konsep dasarnya adalah investasi jangka panjang, sehingga tingkat pengembalian (*rate of return*) akan terkait langsung. Tingkat pengembalian ini harus mengakomodasi unsur risiko dan penghasilan dari investasi properti tersebut.

Pendekatan pendapatan didasarkan kepada prinsip antisipasi sehingga diperlukan kejelian penilaian dalam membuat asumsi dan prediksi-prediksi yang diperlukan dalam pendekatan ini. Secara umum, prinsip pendekatan pendapatan ini menyatakan bahwa nilai dari suatu properti adalah nilai sekarang (*present value*) dari keuntungan bersih per tahun di masa yang akan datang yang dikapitalisasikan sesuai dengan tingkat kapitalisasi untuk properti tersebut yang didasarkan dari hasil penelitian di lapangan.

Penilaian ada 2 (dua) jenis, yaitu :

#### 1. Penilaian Massal (Mass Appraisal):

NJOP bumi dihitung berdasarkan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) yang terdapat pada setiap Zona Nilai Tanah (ZNT). NJOP bangunan dihitung berdasarkan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB) dikurangi dengan biaya penyusutan fisik, serta perhitungan penilaian massal dilakukan berbasis komputer.

## 2. Penilaian Individu (Individual Appraisal):

Suatu metode penilaian suatu objek pajak untuk masing-masing objek pajak yang bersifat unik atau khusus. Diterapkan untuk objek khusus yang bernilai tinggi atau keberadaannya mempunyai sifat khusus seperti jalan tol, pelabuhan laut/sungai/udara, lapangan golf, industri semen/pupuk, PLTA, PLTU, PLTG, pertambangan, tempat rekreasi, rumah mewah, pompa bensin, PBB sektor perkebunan, perhutanan, pertambangan, dan lain-lain.

## 3.2 Tinjauan Praktik

### 3.2.1 Pendataan oleh Bappenda Sumedang

Sebagaimana diketahui, bahwa kondisi daerah satu dengan daerah yang lainnya berbeda. Bappenda sebagai badan pengelola pendapatan daerah dalam mengelola Pendapatan Asli Daerah (PAD) memiliki mekanisme yang telah disesuaikan dengan wilayah Kabupaten Sumedang. Untuk melaksanakan kegiatan pendataan objek dan subjek pajak PBB-P2 Bappenda memilih alternatif pendataan yang sesuai dengan Kabupaten Sumedang.

#### 3.2.1.1 Pendataan dengan Penyampaian dan Pemantauan Pengembalian SPOP

Kabupaten Sumedang memiliki potensi PBB-P2 cukup baik dimana PBB-P2 berkontribusi terhadap PAD dan mengalami kenaikan pada tahun 2020 sebesar 5%, pendataan objek pajak dilakukan bukan hanya untuk objek pajak yang memiliki potensi rendah saja namun untuk objek pajak baru dan objek pajak yang dalam penetapan Nilai Jual Objek Pajaknya wajib pajak merasa keberatan maka dilakukanlah proses pendataan, Bappenda sebagai badan yang mengelola PBB-P2 mempermudah wajib pajak yang menginginkan dilakukan proses pendataan dengan alternatif penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP. Pemantauan dan pengembalian SPOP dapat dilakukan secara perorangan yaitu :

1. Subjek pajak dapat mengambil formulir SPOP dan LSPOP, di tempat pendaftaran Bappenda dan Mall Pelayanan Publik (MPP) Sumedang
2. Subjek pajak mengisi formulir SPOP dan LSPOP secara jelas, lengkap, benar, dan melampirkan data pendukung seperti foto dari objek pajak, identitas subjek pajak, fotokopi bukti kepemilikan objek pajak, SPPT objek pajak pembanding, dan keterangan lain yang ditandatangani oleh subjek pajak PBB-P2 atau kuasanya

3. Mengembalikan formulir SPOP dan LSPOP yang telah diisi ke Bappenda dalam jangka waktu 30 hari sejak diterimanya formulir tersebut.

Penyampaian dan pemantauan SPOP dan LSPOP dapat dilakukan juga secara kolektif, yaitu dengan diwakilkan oleh aparat desa/kelurahan. Biasanya dalam pendataan yang dilakukan secara massal, Bappenda terlebih dahulu melakukan beberapa kegiatan sebagai berikut :

1. Mengirimkan surat pemberitahuan kepada desa atau kelurahan yang akan dilakukan pendataan subjek dan objek pajak yang berada diwilayah tersebut
2. Pihak desa/kelurahan yang akan dilaksanakan pendataan diberikan arahan bagaimana tata cara teknis pengisian formulir SPOP dan LSPOP
3. Mengumpulkan data-data SPPT yang akan dilakukan pendataan dan objek pajak tanah yang belum terdaftar, sehingga belum menjadi subjek pajak
4. Pihak pendata dari desa dan kelurahan menyampaikan formulir-formulir yang sudah di isi data subjek dan objek pajak ke Badan pengelolaan pendapatan daerah (Bappenda).

#### **3.2.1.2 Pendataan dengan identifikasi Objek dan Subjek PBB-P2**

Pendataan dengan alternatif ini dapat dilaksanakan pada wilayah yang telah memiliki peta desa/kelurahan dan peta garis/foto yang dapat menunjukkan posisi relatif bidang objek pajak PBB-P2, namun tidak memiliki data administrasi perpajakan hasil pendataan tiga tahun terakhir. Berdasarkan peta desa/kelurahan, petugas dibantu oleh aparat desa/kelurahan mengidentifikasi dan menentukan batas-batas blok dan memberikan nomor pada tiap-tiap blok. Penyampaian SPOP dan LSPOP dapat mengacu pada sket peta blok. Pendataan dengan alternatif ini dilakukan apabila pendataan dengan alternatif pertama yaitu pendataan dengan penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP dan LSPOP baik secara mandiri ataupun kolektif sudah terlaksana, selanjutnya SPOP dan LSPOP akan diidentifikasi oleh pegawai Bappenda Sumedang ketika melakukan pekerjaan kantor.

#### **3.2.1.3 Pendataan dengan Verifikasi Data Objek dan Subjek Pajak**

Pendataan dengan alternatif ini dapat dilakukan pada wilayah yang telah memiliki peta desa/kelurahan maupun peta blok serta data administrasi PBB-P2 yang merupakan hasil pendataan tiga tahun terakhir secara lengkap, sehingga

kondisi data yang ada masih terbilang akurat atau mendekati yang sebenarnya. Berdasarkan data yang ada tersebut, petugas melakukan verifikasi data objek dan subjek pajak PBB-P2 untuk mencocokkan data yang ada dengan keadaan di lapangan. Pendataan dengan alternatif ini dilaksanakan apabila wajib pajak sudah mengembalikan SPOP dan LSPOP, sudah diidentifikasi objek dan subjek pajaknya, selanjutnya pegawai Bappenda akan melakukan verifikasi data objek dan subjek pajak yang ada di lapangan dengan data yang ada di Bappenda Sumedang ataupun data yang tertera pada SPOP dan LSPOP.

#### **3.2.1.4 Pendataan dengan Pengukuran Bidang Objek Pajak**

Pendataan dengan alternatif ini dapat dilaksanakan pada wilayah yang hanya memiliki peta desa/kelurahan serta tidak ada basis data PBB-P2 nya. Kegiatan pendataan ini dilaksanakan oleh petugas Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah (Bappenda) Sumedang yang ditunjuk dengan menyampaikan secara langsung SPOP dan LSPOP kepada setiap subjek pajak PBB-P2 dan diikuti dengan pengukuran tiap-tiap bidang objek pajak PBB-P2. Pengukuran juga harus dilakukan atas bangunan yang ada. Hasil pengukuran bidang objek pajak PBB-P2 dapat dipakai untuk menentukan posisi relatif objek pajak PBB-P2 dan dapat pula dipakai untuk mengetahui luas objek pajak PBB-P2.

### **3.2.2 Penilaian oleh Bappenda Sumedang**

Dalam menentukan jenis penilaian yang digunakan, penilai yang merupakan pegawai Bappenda Sumedang harus mempertimbangkan jenis objek pajak yang dinilai, tujuan penilaian, dan ketersediaan data. Dari pertimbangan-pertimbangan tersebut Bappenda selaku badan yang melakukan proses penilaian objek pajak PBB-P2 di Kabupaten Sumedang dalam menilai objek pajak menggunakan metode pendekatan data pasar/perbandingan harga.

#### **3.2.2.1 Metode pendekatan data pasar/perbandingan harga**

Metode ini sering digunakan oleh Bappenda Sumedang dalam menilai objek pajak PBB-P2 dalam menentukan nilai bumi dan bangunan, karena pendekatan data pasar dianggap lebih sesuai mengingat harga tanah dari tahun ke tahun di Kabupaten Sumedang mengalami peningkatan dan mendukung potensi penerimaan pajak yang tiap tahun juga mengalami kenaikan, dalam menilai sebuah objek pajak kita perlu membandingkan objek pajak tersebut dengan

mengetahui harga jual dari objek pajak sejenis. Pendekatan data pasar bisa dikatakan juga sebagai perbandingan penjualan, yang mana di masyarakat harga pasar terbentuk karena proses jual beli yang akan menghasilkan estimasi harga, estimasi harga tersebut juga dipergunakan sebagai pembanding antara objek pajak PBB-P2 yang akan dinilai dengan objek PBB-P2 yang sebanding. Dalam metode pendekatan data pasar ini memfokuskan pada perbedaan antara objek pajak yang akan dinilai dengan objek pembanding, perbedaan itu meliputi perbedaan lokasi, luas/ukuran objek pajak, bentuk objek pajak, hak-hak yang melekat pada objek pajak, serta motivasi pembeli dan penjual. Perbedaan karakteristik tersebut akan menghasilkan perbedaan yang berkontribusi terhadap nilai objek pajak PBB-P2. Penilaian dengan metode pendekatan data pasar/perbandingan harga ini membutuhkan paling sedikit 3 (tiga) objek pajak pembanding, walaupun dengan 1 (satu) objek pajak pembanding atau 1 Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) saja cukup dan tidak menutup kemungkinan dapat dilakukan penilaian karena selalu ditemui perbedaan adanya perbedaan antara objek pajak yang akan dinilai dengan objek pajak pembanding yang hanya 1 (satu) objek pajak PBB-P2. Adapun prosedur ketika proses penilaian dilakukan dengan menggunakan metode pendekatan data pasar, yaitu :

1. Mencari dan mengumpulkan data pembanding

Objek pajak pembanding harus memenuhi syarat sebagai berikut :

- a. Transaksi relatif masih baru, yaitu objek pajak pembanding relatif dekat dengan tanggal dilakukannya penilaian. Objek pajak pembanding misalnya bangunan baru yang belum mengalami penyusutan terlalu lama, dan dekat dengan tanggal dilakukannya penilaian
- b. Pajak yang kompetitif, data pasar mengenai objek pajak yang dipilih sebagai data pembanding sebaiknya merupakan substitusi atau alternatif yang potensial dipilih pembeli selain objek pajak yang dinilai
- c. Lokasi yang berdekatan dengan objek pajak yang dinilai, misalnya tetangga sebelah objek pajak yang akan dinilai atau objek pajak terdekat yang lainnya semisal didalam sebuah perumahan ketika tetangga kanan kiri belum ada objek bangunan maka untuk pembandingnya objek pajak bangunan di perumahan tersebut yang paling dekat dengan objek pajak yang akan dilakukan penilaian

- d. Transaksi pasar terbuka, data pasar yang diperoleh dan digunakan merupakan data pasar murni, bukan merupakan data pasar yang dihasilkan dari perantara atau hubungan istimewa. Contohnya harga jual antara menjual objek pajak ke saudara atau ke seseorang yang tidak memiliki hubungan darah akan berbeda, maka dari itu data pasar yang dimaksud dan digunakan oleh Bappenda Sumedang dalam menilai objek pajak merupakan data pasar murni.

Adapun informasi yang dibutuhkan dalam mencari dan mengumpulkan data pembanding diantaranya :

- a. Data transaksi penjualan, meliputi tanggal transaksi, jenis objek pajak yang dijual, nama pembeli dan penjual, serta data transaksi lainnya
- b. Karakteristik fisik objek pajak, meliputi ukuran tanah, ukuran dan karakteristik bangunan, usia bangunan, konstruksi, ketersediaan utilitas bangunan seperti listrik dan sebagainya
- c. Status hukum atau legalitas objek pajak
- d. Lokasi objek pajak, meliputi aksesibilitas, kedekatan dengan sarana umum atau fasilitas sosial.

## 2. Menganalisa data pembanding

Analisis data pembanding bertujuan untuk mencari karakteristik atau faktor-faktor yang berpengaruh atau sesuai dalam penetapan harga. Faktor tersebut yaitu :

- a. Faktor lokasi, faktor ini merupakan salahsatu faktor utama dalam penilaian objek pajak. Perbedaan kondisi jarak, ketersediaan transportasi, pengaruh sosial ekonomi dan politik, semuanya harus dipelajari dalam menentukan perbedaan dari objek pajak pembanding yang perlu penyesuaian
- b. Syarat penjualan, syarat penjualan dapat mempengaruhi harga dari objek pajak, misalnya objek pajak yang dibeli melalui kegiatan pembiayaan dari segi harga akan lebih tinggi dari objek pajak pada umumnya, hal tersebut terjadi karena objek pajak yang dibeli dengan pembiayaan akan ditambahkan dengan bunga
- c. Waktu penjualan, seiring dengan berjalannya waktu harga objek pajak selalu berubah secara dramatis khususnya pada daerah yang mengalami perkembangan secara cepat yang menyebabkan data penjualan yang diperoleh tidak dapat digunakan sebagai pembanding

- d. Faktor fisik, karakteristik objek pajak baik bumi dan bangunan merupakan kesatuan yang harus dipelajari mengenai karakter fisiknya karena proses penilaian akan membandingkan antara objek pajak pembanding dan objek pajak yang akan dilakukan penilaian.

### 3. Melakukan penyesuaian (*Adjustment*)

Tidak ada objek pajak yang mirip (identik) dengan objek pajak lain, hal tersebut disebabkan karena lokasi dari objek pajak tersebut dengan objek pembanding berbeda letaknya. Oleh karena itu diperlukan penyesuaian antara objek pajak pembanding dengan objek pajak yang akan dinilai dengan memperhatikan proses penyesuaian data pembanding sebagai berikut :

- a. Data pembanding dan harganya harus disesuaikan agar serupa dengan objek pajak yang akan dinilai. Contohnya apabila data pembanding memiliki kelebihan luas bangunan, maka kelebihan luasnya tersebut dikeluarkan dengan mengeluarkan harga jual objek pajak pembanding sehingga luas bangunan data pembanding seolah-olah sama dengan luas bangunan properti yang akan dinilai
- b. Penyesuaian yang dipakai adalah sesuai dengan keadaan pasar
- c. Penyesuaian dibuat berdasarkan urutan yang benar, dalam arti bahwa penyesuaian dibuat umum lebih dahulu kemudian baru yang bersifat khusus.

### **3.2.3 Dasar Hukum Pendataan dan Penilaian Objek dan Subjek PBB-P2 di Bappenda Sumedang**

Dasar hukum PBB-P2 adalah sebagai berikut :

- a. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
- b. Peraturan Bupati Sumedang Nomor 70 Tahun 2017 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

### **3.2.4 Mekanisme Pendataan dan Penilaian Objek dan Subjek Pajak PBB-P2 di Bappenda Sumedang**

Mekanisme pendataan dan penilaian objek dan subjek pajak PBB-P2 di Bappenda Sumedang meliputi ke dalam beberapa tahapan pekerjaan, yaitu pekerjaan persiapan, pekerjaan lapangan dan pekerjaan kantor

#### **a. Pekerjaan Persiapan**

## 1. Penelitian Pendahuluan

Sebelum menyusun rencana kerja, dalam pelaksanaan pendataan yang akan dilakukan oleh bidang pendataan dan penilaian, petugas Bappenda Sumedang yang bertugas melakukan pendataan dan penilaian mengumpulkan data dan informasi awal yang berkaitan dengan wilayah yang akan dilakukan pendataan dan penilaian, data yang dikumpulkan mencakup luas wilayah, perkiraan luas bumi dan bangunan yang dikenakan PBB-P2, jumlah penduduk, harga pasar tanah tertinggi dan terendah, harga bahan material bangunan di wilayah tersebut, standar upah tukang, data pengenaan PBB tahun sebelumnya, dan lain-lain.

## 2. Penyusunan Rencana Kerja

Dalam penyusunan rencana kerja diperlukan data-data serta informasi yang mencakup sasaran dan volume kegiatan, alternatif pendataan apa yang dipakai, petugas yang akan melakukan pendataan dan penilaian, jadwal pelaksanaan, biaya yang dibutuhkan, serta hasil akhir.

## 3. Pembentukan Tim Pelaksana Pendataan

Setelah rencana kerja tersusun selanjutnya melakukan pembentukan tim pelaksana pendataan agar hasil yang tercapai sesuai dengan harapan. Kegiatan pendataan di Bappenda Sumedang dilakukan oleh bidang pendataan dan penilaian yang mana bidang pendataan di pimpin oleh ketua bidang dan di bantu oleh sub bidang pendataan dan sub bidang penilaian. Dalam hal pendataan akan dilakukan oleh sub bidang pendataan yang terdiri dari koordinator lapangan, koordinator administrasi, dan petugas pendata lapangan.

## 4. Pengadaan Sarana Pendukung

Sarana dalam mendukung kegiatan pendataan meliputi alat tulis kantor seperti bolpoin, buku, pensil, penggaris, busur derajat, kertas kalkir, kertas peta, roll metter, formulir SPOP, dan LSPOP.

## 5. Pengadaan dan Pembuatan Peta Desa/Kelurahan

Pelaksanaan pendataan objek dan subjek pajak PBB-P2 hendaknya perlu menggunakan peta desa/kelurahan skala 1 : 5.000 , dalam hal ini peta sudah di pegang oleh Bappenda Sumedang dan peta dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sumedang. Peta desa/kelurahan digunakan untuk mengetahui dengan jelas wilayah yang akan di data serta sebagai dasar pembuatan peta blok dan peta Zona Nilai Tanah (ZNT), Peta yang digunakan mencakup wilayah desa/kelurahan serta batas-

batasnya, dan sebelumnya harus dilakukan pencocokan terlebih dahulu antara yang tergambar dalam peta dengan keadaan yang sesungguhnya.

#### 6. Pembuatan Konsep Peta ZNT

Peta desa/kelurahan yang telah akurat kemudian dipergunakan untuk pembuatan peta ZNT, peta desa/kelurahan dibagi dalam zona tertentu berdasarkan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) atas harga pasar tanah di daerah Sumedang yang sudah dilakukan analisis berdasarkan tata cara penilaian atas tanah. Garis batas ZNT dibuat secara imajiner dan batas ZNT diberi warna yang berbeda sesuai dengan zona.

#### 7. Pembuatan Konsep Peta Blok

Hal yang harus dilakukan pertama kali adalah membagi peta desa/kelurahan menjadi beberapa blok. Kriteria batas blok adalah batas alam ataupun batas yang dibuat oleh manusia yang tidak berubah dalam jangka waktu relatif lama. Satu blok dapat menampung kurang lebih 200 objek pajak untuk sektor perkotaan dan luas 15 hektar untuk sektor perdesaan. Setelah peta desa/kelurahan dibagi dalam beberapa blok kemudian setiap blok diberi nomor blok sebanyak 3 (tiga) digit yang mana sebelah kiri atas menggunakan angka arab, dan disusun secara spiral sesuai dengan arah jarum jam. Konsep peta blok berskala 1 : 1.000 dibuat dengan jalan menggunting-gunting masing-masing blok sesuai batas blok yang kemudian di gambar kembali pada kertas lain yang berbeda biasanya menggunakan kertas milimeter blok.

#### 8. Penyusunan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB)

Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB) disusun agar mempermudah penilaian bangunan objek pajak PBB-P2, DBKB terdiri dari biaya komponen utama, komponen material, dan fasilitas.

#### 9. Koordinasi dan Penyuluhan

Demi kelancaran pelaksanaan pendataan perlu dilakukan koordinasi serta penyuluhan dengan pihak terkait seperti Badan Pertanahan (BPN) Sumedang, perwakilan kelurahan/perwakilan masyarakat Sumedang agar mereka tau rencana kegiatan dan manfaat dari kegiatan yang akan dilaksanakan, serta dapat mempersiapkan data yang diperlukan.

#### **b. Pekerjaan Lapangan**

Pengumpulan data objek pajak PBB-P2, dengan :

- a) Pendataan dengan alternatif penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP perorangan

Pendataan dengan alternatif ini dilakukan apabila ada wajib pajak yang menginginkan dilakukan proses pendataan secara individu atau perlu dilakukan proses pendataan namun secara perorangan. Proses pendataan dengan penyampaian SPOP perorangan yaitu :

1. Dengan menggunakan konsep peta blok petugas lapangan dari Bappenda bersama aparat desa membuat sket letak relatif bidang objek pajak PBB-P2 yang ada pada blok bersangkutan
  2. Setelah letak relatif selesai dibuat, petugas dari bappenda bersama aparat desa menyerahkan SPOP dan stiker NOP objek pajak pada ketua RT
  3. Petugas Bappenda mengumpulkan SPOP yang sudah lengkap dan ditandatangani oleh subjek pajak PBB-P2 atau kuasanya. Pada peta blok diberi tanda apakah SPOP yang disampaikan kepada subjek pajak PBB-P2 sudah atau belum dikembalikan
  4. Berdasarkan letak objek pajak PBB-P2, ditentukan dan diberi kode Zona Nilai Tanah (ZNT) pada SPOP
  5. Petugas pendataan menandatangani SPOP pada kolom petugas pendata dan bersifat wajib
  6. Akhir dari kegiatan pendataan di lapangan, petugas wajib membuat daftar rekapitulasi atas SPOP dan LSPOP untuk disetorkan kepada Bappenda.
- b) Pendataan dengan alternatif penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP kolektif

Pendataan dengan alternatif ini hampir sama dengan pendataan dengan penyampaian SPOP perorangan. Adapun hal-hal yang tetap harus diperhatikan ketika akan melakukan pendataan dengan alternatif penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP adalah :

1. Data objek dan subjek pajak di susun, disesuaikan sesuai keadaan di lapangan dan diisikan ke dalam SPOP kolektif sesuai urutan NOP
2. Pemberian NOP pada objek pajak PBB-P2 dilakukan tanpa penempelan stiker NOP
3. Data rincian tiap bangunan yang dilakukan pendataan dimasukkan ke dalam LSPOP kolektif sesuai urutan NOP

4. Apabila di dalam blok terdapat objek pajak PBB-P2 yang bernilai tinggi atau berkarakteristik khusus, pengisian SPOP menggunakan SPOP perorangan dan dilakukan penilaian individual.
- c) Pendataan dengan identifikasi objek dan subjek pajak PBB-P2
1. Petugas pendataan bersama dengan aparat desa/kelurahan mengadakan identifikasi batas-batas bidang objek pajak. Apabila terdapat bidang objek pajak PBB-P2 yang tidak dapat diidentifikasi batasnya, maka dilakukan pengukuran sisi bidang objek pajak PBB-P2
  2. Setelah SPOP di lengkapi, selanjutnya petugas lapangan melakukan konfirmasi kepada subjek pajak PBB-P2 atau kuasanya dan meminta kepada subjek pajak atau kuasanya untuk menandatangani SPOP tersebut. SPOP belum dapat dikonfirmasi kepada subjek pajak PBB-2 yang bersangkutan dan penyerahan SPOP disertai dengan tanda terima SPOP
  3. Pada akhir proses pendataan kegiatan lapangan, petugas wajib membuat daftar rekapitulasi atas SPOP dan LSPOP yang telah kembali serta melapor kepada Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah dengan melampirkan daftar rekapitulasi, SPOP dan LSPOP yang telah diisi lengkap

**c. Pekerjaan Kantor**

Setelah semua proses pendataan dan pekerjaan lapangan selesai dilakukan, dan pegawai Bappenda Sumedang yang bertugas menginput hasil dari pekerjaan lapangan melakukan pekerjaan kantor yaitu :

- a) Penelitian data masukan, yang meliputi kelengkapan dan kejelasan pengisian dalam formulir SPOP dan LSPOP, kesesuaian penggambaran peta blok dengan SPOP serta pemberian NOP, kesesuaian penggambaran konsep peta blok, peta desa dan peta Zona Nilai Tanah (ZNT). Apabila data masukan hasil dari pekerjaan lapangan tidak lengkap dan belum jelas akan dikembalikan kepada koordinator lapangan untuk ditindak lanjut
- b) Pembedelan SPOP dan LSPOP, pembedelan SPOP dan LSPOP dilakukan untuk memudahkan penyimpanan dan pencairan kembali berkas-berkas apabila diperlukan
- c) Perekaman data, dilakukan oleh bagian pendataan dan penilaian menggunakan sistem SIMPBB, data yang wajib di rekam yaitu kode ZNT beserta NIR-nya, DBKB, serta SPOP dan LSPOP

- d) Pengawasan kualitas rekaman, setelah semua data direkam ke SIMPBB oleh petugas yang ditunjuk oleh bidang pendataan dan penilaian, selanjutnya dilakukan pencetakan Daftar Hasil Rekaman (DHR) yang berisikan informasi semua data yang telah terekam. Sebelum melakukan penelitian DHR perlu dicek beberapa hal yaitu :
1. Kebenaran dan kelengkapan perekaman data dari SPOP dan LSPOP
  2. Kesesuaian jumlah data yang terekam dengan jumlah SPOP dan LSPOP yang telah terkumpul
  3. Kesesuaian kode ZNT dan NIR
  4. Mengetahui hasil rekaman yang janggal untuk segera dilakukan perubahan
  5. Apabila terdapat kesalahan, diberikan tanda untuk dilakukan perbaikan.
- e) Penyimpanan bendel  
Bendel SPOP dan LSPOP disimpan dengan rapi, agar memudahkan petugas dalam menemukan kembali bendel-bendel tersebut apabila membutuhkan.
- f) Penggambaran peta  
Penggabaran peta harus dilengkapi dengan legenda peta dan kode nomor serta nama desa serta kode blok untuk peta blok.
- g) Penyimpanan peta  
Penyimpanan peta dapat dilakukan disebuah lemari, penyimpanan peta dilakukan perjenis peta. Untuk memudahkan dalam mencari peta hendaknya peta diberi tanda kode tertentu, misalnya ujung kiri atas peta diberi kode kecamatan dan ujung kanan atas kode desa/kelurahan.  
Contoh :  
Pada ujung kiri atas peta : 004 001 = Cimalaka  
Pada ujung kanan atas peta : 003 (2-1)  
Artinya letak peta blok tersebut menunjukkan letak peta blok berada di kecamatan Cimalaka, lembar ke 1 dari 2 lembar peta blok 001.
- h) Produksi data keluaran  
Produksi data keluaran dilakukan secara rutin oleh bidang pengolah data sesuai permintaan pelayanan oleh subjek pajak PBB-P2. Data keluaran meliputi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), Surat Tanda Terima Sementara (STTS), Daftar Himpunan Ketetapan Pajak (DHKP), SK Keberatan, SK Pengurangan, SK Pembetulan, Surat Keterangan NJOP dan lain-lain. Produksi data keluaran dilakukan secara massal dan insidental.

secara masal dilakukan setiap awal bulan berbarengan dengan pencetakan SPPT PBB-2, kemudian insidental yaitu dilakukan sesuai atau untuk memenuhi permintaan pelayanan kepada subjek pajak PBB-P2.

### 3.3 Perbedaan Teori dengan Praktik Mekanisme Pendataan dan Penilaian Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Sumedang

Berikut beberapa perbedaan terkait mekanisme pendataan dan penilaian objek dan subjek pajak PBB-P2 di Bappenda Sumedang yang akan disajikan dalam tabel 3.3

**Tabel 3.3** Perbedaan Teori dengan Praktik

NO	TEORI	PRAKTIK	KETERANGAN
1	Alternatif pendataan objek dan subjek pajak PBB-P2 berdasarkan Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor 533/PJ/2000 ada 4 (empat) alternatif yang dapat dilakukan yaitu : 1. Pendataan dengan penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP, pada umumnya dilaksanakan pada daerah yang mempunyai potensi penerimaan PBB-P2 rendah, lokasi terpencil, dan sulit dijangkau, serta tidak memiliki peta. 2. Pendataan dengan	Pada praktiknya Bappenda menggunakan 4 (empat) alternatif pendataan yaitu : 1. Pendataan dengan penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP, alternatif pendataan ini menjadi alternatif yang sering digunakan dalam pendataan objek dan subjek pajak PBB-P2 oleh Bappenda dan tidak terpaku pada potensi penerimaan PBB-P2 di suatu wilayah 2. Pendataan dengan identifikasi objek pajak, alternatif ini dilakukan apabila pendataan dengan alternatif pertama yaitu pendataan dengan	Salah satu alternatif pendataan yang dipakai Bappenda Sumedang adalah pendataan dengan alternatif penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP, alternatif ini tidak terpaku pada daerah yang memiliki potensi penerimaan PBB-P2 rendah, dan tidak memiliki peta saja. Hal tersebut bertolak belakang dengan Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor

	<p>identifikasi objek pajak, dilaksanakan pada wilayah yang sudah mempunyai peta desa namun tidak memiliki data administratif perpajakan</p> <p>3. Pendataan dengan verifikasi data objek pajak, dilaksanakan pada wilayah yang sudah mempunyai peta desa dan data administratif, sehingga petugas hanya melakukan verifikasi data yang ada dengan keadaan di lapangan</p> <p>4. Pendataan dengan pengukuran bidang objek pajak, dilaksanakan pada wilayah yang tidak mempunyai basis data PBB-P2</p>	<p>penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP dan LSPOP baik secara mandiri ataupun kolektif sudah terlaksana, selanjutnya SPOP dan LSPOP akan diidentifikasi oleh pegawai Bappenda ketika melakukan pekerjaan kantor</p> <p>3. Pendataan dengan verifikasi data objek pajak, alternatif ini dilaksanakan apabila wajib pajak sudah mengembalikan SPOP dan LSPOP, sudah diidentifikasi objek dan subjek pajaknya, selanjutnya pegawai Bappenda Sumedang akan melakukan verifikasi data objek dan subjek pajak yang ada di lapangan dengan data yang ada di Bappenda ataupun data yang tertera pada SPOP dan LSPOP</p> <p>4. Pendataan dengan pengukuran bidang objek pajak, alternatif ini dilaksanakan pada wilayah yang hanya memiliki peta desa/kelurahan serta tidak ada basis data PBB-P2, sehingga perlu dilakukan pengukuran</p>	<p>533/PJ/2000 yang menyatakan bahwa pendataan dengan penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP, pada umumnya dilaksanakan pada daerah yang memiliki potensi penerimaan PBB-P2 rendah, lokasi terpencil, dan sulit dijangkau, serta tidak memiliki peta.</p>
--	---	---	---

		objek pajak dan kegiatan pengukuran ini dilaksanakan oleh petugas Bappenda.	
2	<p>Penilaian objek dan subjek pajak menurut Darwin (2014) ada 3 (tiga) metode/pendekatan yaitu :</p> <p>1. Pendekatan Data Pasar, suatu pendekatan dalam menilai suatu properti harta tetap dilakukan dengan cara membandingkan properti harta tetap yang akan dinilai dengan properti lain yang sejenis yang telah diketahui harga jualnya</p> <p>2. Pendekatan biaya, pendekatan yang menghitung seluruh biaya yang digunakan untuk membangun properti yang bersangkutan dikurangi dengan penyusutan kemudian ditambahkan dengan nilai tanahnya</p> <p>3. Pendekatan</p>	<p>Metode penilaian yang sering digunakan oleh Bappenda dalam menilai objek pajak PBB-P2 dalam menentukan nilai bumi dan bangunan adalah :</p> <p>1. Pendekatan Data Pasar, karena pendekatan data pasar dianggap lebih sesuai mengingat harga tanah dari tahun ke tahun di kabupaten Sumedang mengalami peningkatan dan mendukung potensi penerimaan pajak yang setiap tahun juga mengalami kenaikan. Dalam metode pendekatan data pasar ini memfokuskan pada perbedaan antara objek pajak yang akan dinilai dengan objek pembanding baik objek pembanding terdekat, ataupun objek pembanding yang memiliki karakteristik sama.</p>	<p>Bappenda dalam menilai objek pajak menggunakan metode penilaian pendekatan harga pasar, karena lebih sesuai dengan keadaan Kabupaten Sumedang dan Wajib Pajak dalam mengajukan pendataan dan penilaian harus melampirkan SPPT tetangga terdekat minimal 1 SPPT sebagai objek pembanding.</p>

	pendapatan, suatu pendekatan penilaian properti yang didasarkan pada pendapatan bersih per tahun yang diterima dari perusahaan properti tersebut.		
--	---	--	--

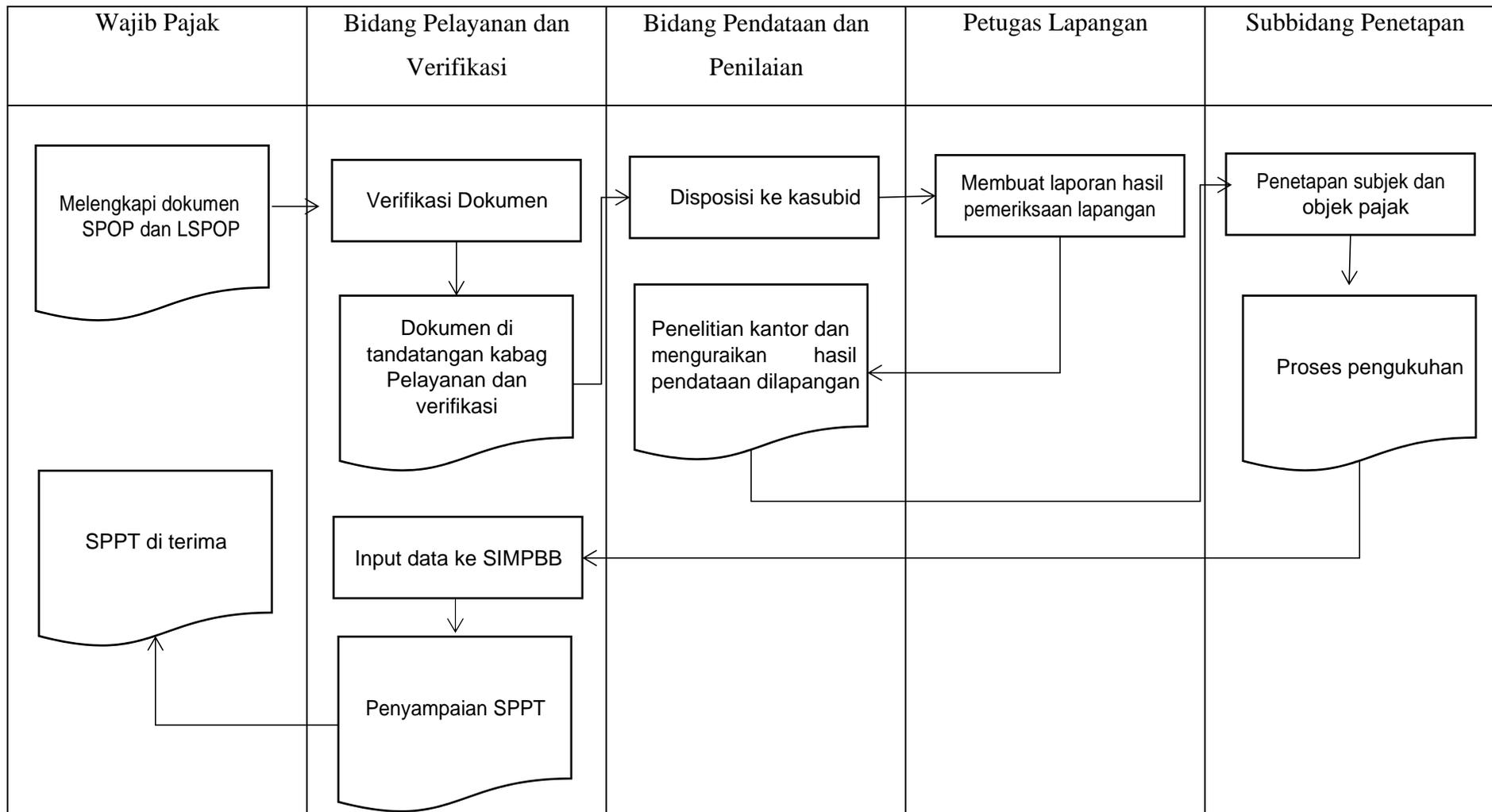
### **3.3.1 Hambatan dalam Pendataan dan Penilaian Objek dan Subjek Pajak PBB-P2 di Bappenda Sumedang**

- 1) Minimnya pengetahuan dari Wajib Pajak mengenai PBB-P2
- 2) Minimnya kesadaran Wajib Pajak akan kewajiban perpajakannya
- 3) Sumber Daya Manusia (SDM) atau petugas bagian pendataan dan penilaian PBB-P2 Bappenda Sumedang yang terbatas
- 4) Ketika ada perubahan dengan objek pajaknya, wajib pajak tidak aktif untuk melaporkan perubahan tersebut ke Bappenda Sumedang ataupun Mall Pelayanan Publik (MPP) Sumedang karena ketakutan pajaknya akan naik.

### **3.3.2 Solusi untuk Mengatasi Hambatan dalam Pendataan dan Penilaian Objek dan Subjek Pajak PBB-P2 di Bappenda Sumedang**

- 1) Solusi untuk mengatasi kurangnya pengetahuan dari Wajib Pajak mengenai PBB-P2 yaitu minimal dalam satu taun dilakukan 2 (dua) kali sosialisasi mengenai PBB-P2 baik dengan kepala desa, camat ataupun masyarakat. Kegiatan sosialisasi menjadi wajib dilaksanakan di daerah yang penerimaan PBB-P2 nya rendah dan minimnya pengetahuan dari penduduk di desa tersebut
- 2) Keterbatasan Sumber Daya Manusia pendata dan penilai Objek dan Subjek Pajak PBB-P2, menjadikan persyaratan permohonan pendataan dan penilaian ditambah yaitu dengan melampirkan foto objek pajak bumi dan atau bangunan nampak depan, belakang, samping kanan dan kiri, plafon dll
- 3) Wajib Pajak selalu diingatkan dan diberi pengertian oleh pegawai Bappenda Sumedang yang bekerjasama dengan kepala desa untuk selalu patuh membayar PBB-P2 dan tidak perlu takut dalam melaporkan setiap perubahan pada Objek PBB-P2.

**Gambar 3.3** Mekanisme Pendataan Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dengan Pekerjaan Kantor



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **4.1 Kesimpulan**

Berdasarkan uraian pada BAB III mengenai tinjauan teori dan praktik mekanisme pendataan dan penilaian objek dan subjek pajak PBB-P2 di Bappenda Sumedang, maka dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut :

1. Alternatif pendataan objek dan subjek pajak PBB-P2 di Bappenda Sumedang menggunakan 4 (empat) alternatif pendataan yaitu :
  - a. Alternatif pendataan dengan penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP, pendataan ini dilaksanakan pada semua daerah tidak terpaku pada potensi penerimaan PBB-P2 dan bertolak belakang dengan Keputusan DJP Nomor 533/PJ/2000 yang menyebutkan bahwa alternatif pendataan dengan penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP dilaksanakan pada daerah yang memiliki potensi penerimaan PBB-P2 rendah, lokasi terpencil, dan belum memiliki peta
  - b. Pendataan dengan identifikasi objek dan subjek pajak, dilaksanakan apabila SPOP dan LSPOP sudah diisi oleh Wajib Pajak selanjutnya akan diidentifikasi oleh pegawai Bappenda Sumedang
  - c. Pendataan dengan verifikasi objek pajak, kegiatan mencocokkan data objek dan subjek pajak yang ada di lapangan dengan data yang ada di Bappenda Sumedang ataupun data yang tertera pada SPOP dan LSPOP oleh pegawai Bappenda Sumedang
  - d. Pendataan dengan pengukuran bidang objek pajak, petugas Bappenda Sumedang yang ditunjuk dengan menyampaikan secara langsung SPOP dan LSPOP kepada setiap subjek pajak PBB-P2 dan diikuti dengan pengukuran tiap-tiap bidang objek pajak PBB-P2.
2. Metode dalam penilaian objek pajak PBB-P2 di Bappenda Sumedang menggunakan metode Perbandingan data pasar, karena pendekatan perbandingan data pasar dianggap lebih sesuai mengingat harga tanah dari tahun ke tahun di Kabupaten Sumedang mengalami kenaikan dan mendukung potensi penerimaan pajak yang setiap tahun juga mengalami kenaikan.
3. Mekanisme pendataan dan penilaian objek dan subjek pajak PBB-P2 di Bappenda Sumedang dilaksanakan secara individual dan secara kolektif. Pendataan dan

penilaian secara individual hanya dapat dilaksanakan pada objek pajak yang bernilai tinggi atau berkarakteristik khusus, dimana pengisian SPOP menggunakan SPOP perorangan serta pelaksanaan penilaian secara individual. Sedangkan pendataan dan penilaian secara kolektif dilaksanakan untuk pendataan dan penilaian objek pajak baru yang belum memiliki data perpajakan serta SPPT, pendataan dan penilaian secara kolektif akan dibantu oleh aparat desa/kelurahan dalam pengisian SPOP dan LSPOP secara baik dan benar.

#### **4.2 Saran**

Berdasarkan kesimpulan mengenai mekanisme pendataan dan penilaian objek dan subjek pajak PBB-P2 di Bappenda Sumedang, terdapat beberapa saran bagi Bappenda Sumedang agar meningkatkan kualitas dalam bidang kerja, yaitu :

1. Meningkatkan pelayanan PBB-P2 secara elektronik baik melalui website resmi Bappenda Sumedang ataupun melalui Aplikasi Siapdol
2. Sosialisasi kepada masyarakat terkait mekanisme pendataan dan penilaian objek dan subjek pajak PBB-P2 di Bappenda Sumedang harus ditingkatkan, khususnya secara elektronik dan bila perlu harus di tambah fitur untuk mekanisme pendataan dan penilaian objek dan subjek pajak PBB-P2 di Aplikasi Siapdol
3. Memperbaharui setiap informasi mengenai Pajak Daerah dan Retribusi Daerah kepada Wajib Pajak (WP), dapat dilakukan dengan cara sosialisasi secara berkala per 3 (tiga) bulan misalnya perwakilan dari Bappenda Sumedang datang ke desa-desa ataupun subjek pajak yang berpotensi berkontribusi dalam pembayaran pajak dan retribusi daerah
4. Untuk mendukung program *Paperless* seharusnya formulir SPOP dan LSPOP sudah menggunakan e-form.

## DAFTAR PUSTAKA

- Agoes, Sukrisno., dan Estralita Trisnawati. 2019. *Akuntansi Perpajakan Edisi 3*. Jakarta: Salemba Empat.
- A.S. Moenir, 2010. *Manajemen Pelayanan Umum Di Indonesia*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah. 2020. *Pointer Forum SKPD Bappenda 2020*. Sumedang.
- Bappenda Jabar. 2017. *Sejarah Bapenda*. Diakses pada tanggal 3 Februari 2021. [www.bapenda.jabarprov.go.id](http://www.bapenda.jabarprov.go.id)
- Bappenda Sumedang. 2018. *Sejarah Bappenda*. Diakses pada tanggal 4 Februari 2021. [www.bappenda.sumedangkab.go.id](http://www.bappenda.sumedangkab.go.id).
- . 2018. *Visi dan Misi Bappenda Sumedang*. Diakses pada tanggal 19 Februari 2021. [www.bappenda.sumedangkab.go.id](http://www.bappenda.sumedangkab.go.id).
- . 2018. *Tujuan Bappenda Sumedang*. Diakses pada tanggal 19 Februari 2021. [www.bappenda.sumedangkab.go.id](http://www.bappenda.sumedangkab.go.id).
- . 2018. *Struktur Organisasi Bappenda Sumedang*. Diakses pada tanggal 19 Februari 2021. [www.bappenda.sumedangkab.go.id](http://www.bappenda.sumedangkab.go.id).
- . 2018. *Logo Bappenda Sumedang*. Diakses pada tanggal 19 Februari 2021. [www.bappenda.sumedangkab.go.id](http://www.bappenda.sumedangkab.go.id).
- . 2020. *Produk hukum*. Diakses pada tanggal 19 Februari 2021. [www.bappenda.sumedangkab.go.id](http://www.bappenda.sumedangkab.go.id).
- Darwin. *Pemetaan Pendataan dan Penilaian Objek PBB Edisi revisi*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Kementrian Keuangan. *PBB*. Diakses pada tanggal 20 Maret 2021. [www.kemenkeu.go.id](http://www.kemenkeu.go.id).
- . *Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009*. Diakses pada tanggal 5 April 2021. [www.jdih.kemenkeu.go.id](http://www.jdih.kemenkeu.go.id).
- . *Undang-Undang KUP*. Diakses pada tanggal 5 April 2021. [www.kemenkeu.go.id](http://www.kemenkeu.go.id).
- Peraturan Bupati. 2017. *Uraian Tugas Jabatan Struktural Pada Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah*. Sumedang: Bappenda.
- Resmi, Siti. 2013. *Perpajakan Teori dan Kasus 1 Edisi 7*. Yogyakarta: Salemba Empat.

## Lampiran 1

### Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) halaman belakang

	<b>PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN SUMEDANG</b> <b>BADAN PENGELOLAAN PENDAPATAN DAERAH</b> <b>SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK</b>	NO. FORMULIR <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>															
		Selain yang diisi oleh petugas (bagian yang diarsir), diisi oleh Wajib Pajak Beri tanda silang pada kolom yang sesuai															
<b>BADAN PENGELOLAAN PENDAPATAN DAERAH</b>																	
1. JENIS TRANSAKSI <input type="checkbox"/> 1. Perekaman Data <input type="checkbox"/> 2. Permutakhiran Data <input type="checkbox"/> 3. Penghapusan Data																	
2. NOP <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;">PR</td> <td style="width: 5%;">KAB</td> <td style="width: 5%;">KEC</td> <td style="width: 5%;">KEL/DES</td> <td style="width: 5%;">BLOK</td> <td style="width: 5%;">NO URUT</td> <td style="width: 5%;">KODE</td> </tr> <tr> <td><input type="text"/></td> </tr> </table>				PR	KAB	KEC	KEL/DES	BLOK	NO URUT	KODE	<input type="text"/>						
PR	KAB	KEC	KEL/DES	BLOK	NO URUT	KODE											
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>											
3. NOP BERSAMA <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;"><input type="text"/></td> </tr> </table>				<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>							
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>											
<b>A. INFORMASI TAMBAHAN UNTUK DATA BARU</b>																	
4. NOP ASAL <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;"><input type="text"/></td> </tr> </table>				<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>							
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>											
5. NO. SPPT LAMA <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;"><input type="text"/></td> <td style="width: 5%;"><input type="text"/></td> <td style="width: 5%;"><input type="text"/></td> </tr> </table>				<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>											
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>															
<b>B. DATA LETAK OBJEK PAJAK</b>																	
6. NAMA JALAN <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;"><input type="text"/></td> <td style="width: 40%;">7. BLOK / KAV / NOMOR <input type="text"/></td> </tr> </table>				<input type="text"/>	7. BLOK / KAV / NOMOR <input type="text"/>												
<input type="text"/>	7. BLOK / KAV / NOMOR <input type="text"/>																
8. KELURAHAN/DESA <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 75%;"><input type="text"/></td> <td style="width: 10%;">9. RW <input type="text"/></td> <td style="width: 15%;">10. RT <input type="text"/></td> </tr> </table>				<input type="text"/>	9. RW <input type="text"/>	10. RT <input type="text"/>											
<input type="text"/>	9. RW <input type="text"/>	10. RT <input type="text"/>															
<b>C. DATA SUBJEK PAJAK</b>																	
11. STATUS <input type="checkbox"/> 1. Pemilik <input type="checkbox"/> 2. Penyewa <input type="checkbox"/> 3. Pengelola <input type="checkbox"/> 4. Pemakai <input type="checkbox"/> 5. Sengketa																	
12. PEKERJAAN <input type="checkbox"/> 1. PNS*) <input type="checkbox"/> 2. ABRI*) <input type="checkbox"/> 3. Pensiunan*) <input type="checkbox"/> 4. Badan <input type="checkbox"/> 5. Lainnya																	
13. NAMA SUBJEK PAJAK <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;"><input type="text"/></td> <td style="width: 40%;">NPWP <input type="text"/></td> </tr> </table>				<input type="text"/>	NPWP <input type="text"/>												
<input type="text"/>	NPWP <input type="text"/>																
15. NAMA JALAN <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;"><input type="text"/></td> <td style="width: 40%;"><input type="text"/></td> </tr> </table>				<input type="text"/>	<input type="text"/>												
<input type="text"/>	<input type="text"/>																
17. KELURAHAN/DESA <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 75%;"><input type="text"/></td> <td style="width: 10%;">18. RW <input type="text"/></td> <td style="width: 15%;">19. RT <input type="text"/></td> </tr> </table>				<input type="text"/>	18. RW <input type="text"/>	19. RT <input type="text"/>											
<input type="text"/>	18. RW <input type="text"/>	19. RT <input type="text"/>															
20. KABUPATEN / KOTAMADYA KODE POS <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 100%;"><input type="text"/></td> </tr> </table>				<input type="text"/>													
<input type="text"/>																	
21. NOMOR KTP <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 100%;"><input type="text"/></td> </tr> </table>				<input type="text"/>													
<input type="text"/>																	
<b>D. DATA TANAH</b>																	
22. LUAS TANAH <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 100%;"><input type="text"/></td> </tr> </table>		<input type="text"/>	23. ZONA NILAI TANAH <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 100%;"><input type="text"/></td> </tr> </table>		<input type="text"/>												
<input type="text"/>																	
<input type="text"/>																	
24. JENIS TANAH <input type="checkbox"/> 1. Tanah + Bangunan <input type="checkbox"/> 2. Kavling Siap Bangun <input type="checkbox"/> 3. Tanah Kosong		<input type="checkbox"/> 4. Fasilitas Umum															
Catatan : *) yang penghasilannya semata-mata berasal dari gaji atau uang pensiunan																	

## Lampiran 2

### Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) halaman belakang

E. DATA BANGUNAN			
25. JUMLAH BANGUNAN	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>		
F. PERNYATAAN SUBJEK PAJAK			
<p>Saya menyatakan bahwa informasi yang telah saya berikan dalam formulir ini termasuk lampirannya adalah benar, jelas dan lengkap menurut keadaan yang sebenarnya.</p>			
26. NAMA SUBJEK PAJAK/ KUASANYA	27. TANGGAL	28. TANDA TANGAN	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dalam hal bertindak selaku kuasa, Surat Kuasa harap dilampirkan</li> <li>- Dalam hal Subjek Pajak mendaftarkan sendiri Objek Pajak, supaya menggambarkan Sket/Denah Lokasi Objek Pajak</li> </ul>			
G. IDENTITAS PENDATA/PEJABAT YANG BERWENANG			
PETUGAS PENDATA		MENGETAHUI PEJABAT YANG BERWENANG :	
29. TANGGAL (TGL/BLN/THN)	<input type="text"/> / <input type="text"/> / <input type="text"/>	29. TANGGAL (TGL/BLN/THN)	<input type="text"/> / <input type="text"/> / <input type="text"/>
30. TANDA TANGAN		30. TANDA TANGAN	
31. NAMA JELAS		31. NAMA JELAS	
32. NIP	<input type="text"/>	32. NIP	<input type="text"/>
SKET / DENAH LOKASI OBJEK PAJAK			
<p><b>KETERANGAN :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gambarkan sket/denah lokasi objek pajak (tanpa skala), yang dihubungkan dengan jalan raya/ jalan protokol, jalan lingkungan dan lain-lain, yang mudah diketahui oleh umum.</li> <li>- Sebutkan batas-batas pemilikan sebelah utara, Selatan, Timur dan Barat</li> </ul>		<p><b>Contoh Penggambaran</b></p>	

### Lampiran 3

### Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) halaman depan

LAMPIRAN SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK				NO. FORMULIR				
1. JENIS TRANSAKSI		<input type="checkbox"/> 1. Perekaman Data		<input type="checkbox"/> 2. Pemutakhiran Data		<input type="checkbox"/> 3. Penghapusan Data		
		<input type="checkbox"/> 4. Penilaian Individu						
2. NOP		PR	KAB	KEC	KEL/DES	BLOK	NO URUT	
							3. JML BGN	
							4. BANG KE	
A. RINCIAN DATA BANGUNAN								
5. JENIS PENGGUNAAN BANGUNAN		<input type="checkbox"/> 1. Perumahan		<input type="checkbox"/> 2. Perkantoran		<input type="checkbox"/> 3. Pabrik		
		<input type="checkbox"/> 4. Toko/Apotik/Pasar/Ruko		<input type="checkbox"/> 5. Rumah Sakit/Klinik		<input type="checkbox"/> 6. Olah Raga/Rekreasi		
		<input type="checkbox"/> 7. Hotel/Wisma		<input type="checkbox"/> 8. Bengkel/Gudang/Pertanian		<input type="checkbox"/> 9. Gedung Pemerintah		
		<input type="checkbox"/> 10. Lain-lain		<input type="checkbox"/> 11. Bang. Tidak Kena Pajak		<input type="checkbox"/> 12. Bangunan Parkir		
		<input type="checkbox"/> 13. Apartemen		<input type="checkbox"/> 14. Pompa Bensin		<input type="checkbox"/> 15. Tangki Minyak		
		<input type="checkbox"/> 16. Gedung Sekolah						
6. LUAS BANGUNAN (M2)				7. JUMLAH LANTAI				
8. THN DIBANGUN								
9. THN DIRENOVASI				10. DAYA LISTRIK (TERPASANG (WATT))				
11. KONDISI PADA UMUMNYA		<input type="checkbox"/> 1. Sangat Baik		<input type="checkbox"/> 2. Baik		<input type="checkbox"/> 3. Sedang		
						<input type="checkbox"/> 4. Jelek		
12. KONSTRUKSI		<input type="checkbox"/> 1. Baja		<input type="checkbox"/> 2. Beton		<input type="checkbox"/> 3. Batu Bata		
						<input type="checkbox"/> 4. Kayu		
13. ATAP		<input type="checkbox"/> 1. Decarbon/ Beton Gtg Glazur		<input type="checkbox"/> 2. Gtg Beton/ Alumunium		<input type="checkbox"/> 3. Gtg Biasa/ Sirap		
						<input type="checkbox"/> 4. Asbes		
						<input type="checkbox"/> 5. Seng		
14. DINDING		<input type="checkbox"/> 1. Kaca/ Alumunium		<input type="checkbox"/> 2. Beton		<input type="checkbox"/> 3. Batu Bata/ Conblok		
						<input type="checkbox"/> 4. Kayu		
						<input type="checkbox"/> 5. Seng		
		<input type="checkbox"/> 6. Tidak Ada						
15. LANTAI		<input type="checkbox"/> 1. Marmer		<input type="checkbox"/> 2. Keramik		<input type="checkbox"/> 3. Teraso		
						<input type="checkbox"/> 4. Ubin PC/ Papan		
						<input type="checkbox"/> 5. Semen		
16. LANGIT-LANGIT		<input type="checkbox"/> 1. Akustik/ Jati		<input type="checkbox"/> 2. Triplek/Asbes Bambu		<input type="checkbox"/> 3. Tidak Ada		
B. FASILITAS								
17. JUMLAH AC		<input type="checkbox"/> Split		<input type="checkbox"/> Window		18. AC SENTRAL		
						<input type="checkbox"/> 1. Ada		
						<input type="checkbox"/> 2. Tidak Ada		
19. LUAS KOLAM RENANG (M2)				20. LUAS PERKERASAN HALAMAN (M2)				
		<input type="checkbox"/> 1. Diplester		<input type="checkbox"/> 2. Dengan Pelapis				
21. JUMLAH LAPANGAN TENIS		Dgn. Lampu		Tnp. Lampu		22. JUMLAH LIFT		
		<input type="checkbox"/> Beton		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Penumpang		
		<input type="checkbox"/> Aspal		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Kapsul		
		<input type="checkbox"/> Tanah Liat/ Rumput		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Barang		
						23. JUMLAH TANGGA BERJALAN		
						Lbr < 0,80 M		
						<input type="checkbox"/>		
						Lbr > 0,80 M		
						<input type="checkbox"/>		
24. PANJANG PAGAR (M)				25. PEMADAM KEBAKARAN		<input type="checkbox"/> 1. Hydrant		
BAHAN PAGAR		<input type="checkbox"/> 1. Baja/Besi				<input type="checkbox"/> 1. Ada		
						<input type="checkbox"/> 2. Tidak Ada		
						<input type="checkbox"/> 1. Ada		
						<input type="checkbox"/> 2. Tidak Ada		
						<input type="checkbox"/> 1. Ada		
						<input type="checkbox"/> 2. Tidak Ada		
26. JML. SALURAN PES. PABX				27. KEDALAMAN SUMUR ARTESIS (M)				

## Lampiran 4

### Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak (LSPOP) halaman belakang

C. DATA TAMBAHAN UNTUK JPB = 3/8			
<input type="checkbox"/> PABRIK/BENKEL/GUDANG/PERTANIAN (JPB=3/8)			
28. TINGGI KOLOM (M)	<input type="text"/>	29. LEBAR BENTANG (M)	<input type="text"/>
30. DAYA DUKUNG LANTAI (KgM2)	<input type="text"/>	31. KELILING DINDING (M)	<input type="text"/>
		32. LUAS MEZZANINE (M2)	<input type="text"/>
D. DATA TAMBAHAN UNTUK BANGUNAN NON-STANDARD			
<input type="checkbox"/> PERKANTORAN SWASTA / GEDUNG PEMERINTAHAN (JPB=2/9)			
33. KELAS BANGUNAN	<input type="checkbox"/> 1. Kelas 1	<input type="checkbox"/> 2. Kelas 2	<input type="checkbox"/> 3. Kelas 3 <input type="checkbox"/> 4. Kelas 4
TOKO/APOTIK/PASAR/RUKO (JPB=4)			
34. KELAS BANGUNAN	<input type="checkbox"/> 1. Kelas 1	<input type="checkbox"/> 2. Kelas 2	<input type="checkbox"/> 3. Kelas 3 <input type="checkbox"/> 4. Kelas 4
<input type="checkbox"/> RUMAH SAKIT / KLINIK (JPB=5)			
35. KELAS BANGUNAN	<input type="checkbox"/> 1. Kelas 1	<input type="checkbox"/> 2. Kelas 2	<input type="checkbox"/> 3. Kelas 3 <input type="checkbox"/> 4. Kelas 4
36. LUAS KMR DNG AC SENTRAL (M2)	<input type="text"/>	37. LS RUANG LAIN DNG AC SENTRAL (M2)	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> OLAHRAGA / REKREASI (JPB = 6)			
38. KELAS BANGUNAN	<input type="checkbox"/> 1. Kelas 1	<input type="checkbox"/> 2. Kelas 2	
<input type="checkbox"/> HOTEL / WISMA (JPB = 7)			
39. JENIS HOTEL	<input type="checkbox"/> 1. Non-Resort	<input type="checkbox"/> 2. Resort	
40. JML. BINTANG	<input type="checkbox"/> 1. Bintang 5	<input type="checkbox"/> 2. Bintang 4	<input type="checkbox"/> 3. Bintang 3 <input type="checkbox"/> 4. Bintang 1-2 <input type="checkbox"/> 5. Non Bintang
41. JUMLAH KAMAR	<input type="text"/>	42. LUAS KMR DNG AC SENTRAL (M2)	<input type="text"/>
		43. LUAS RUANG LAIN DNG AC SENTRAL (M2)	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> BANGUNAN PARKIR (JPB=12)			
44. TIPE BANGUNAN	<input type="checkbox"/> 1. Tipe 4	<input type="checkbox"/> 2. Tipe 3	<input type="checkbox"/> 3. Tipe 2 <input type="checkbox"/> 4. Tipe 1
<input type="checkbox"/> APARTEMEN (JPB = 13)			
45. KELAS BANGUNAN	<input type="checkbox"/> 1. Kelas 1	<input type="checkbox"/> 2. Kelas 2	<input type="checkbox"/> 3. Kelas 3 <input type="checkbox"/> 4. Kelas 4
46. JML. APARTEMEN	<input type="text"/>	47. LUAS APT DNG AC SENTRAL (M2)	<input type="text"/>
		48. LS RUANG LAIN DNG AC SENTRAL (M2)	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> TANGKI MINYAK (JPB = 15)			
49. KAPASITAS TANGKI (M3)	<input type="text"/>	50. LETAK TANGKI	<input type="checkbox"/> 1. Di Atas Tanah <input type="checkbox"/> 2. Di Bawah Tanah
<input type="checkbox"/> GEDUNG SEKOLAH (JPB = 16)			
51. KELAS BANGUNAN	<input type="checkbox"/> 1. Kelas 1	<input type="checkbox"/> 2. Kelas 2	
E. PENILAIAN INDIVIDUAL (x 1000Rp)			
52. NILAI SISTEM	<input type="text"/>	53. NILAI INDIVIDUAL	<input type="text"/>
F. IDENTITAS PENDATA / PEJABAT YANG BERWENANG			
PETUGAS PENDATA		MENGETAHUI PEJABAT YANG BERWENANG	
54. TGL. KUNJUNGAN KEMBALI	<input type="text"/> / <input type="text"/> / <input type="text"/>		
55. TGL. PENDATAAN	<input type="text"/> / <input type="text"/> / <input type="text"/>	59. TGL. PENELITIAN	<input type="text"/> / <input type="text"/> / <input type="text"/>
56. TANDA TANGAN		60. TANDA TANGAN	
57. NAMA JELAS	<input type="text"/>	61. NAMA JELAS	<input type="text"/>
58. NIP	<input type="text"/>	62. NIP	<input type="text"/>