

**PROSEDUR PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN  
BANGUNAN DI BADAN PENGELOLAAN  
PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN KEBUMEN**



**TUGAS AKHIR**

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

Disusun Oleh:

**Dwi Septiana Putri**

**40011118060060**

**PROGRAM DIPLOMA III ADMINISTRASI PAJAK  
SEKOLAH VOKASI  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2021**

**HALAMAN PERSETUJUAN  
TUGAS AKHIR**

**NAMA : DWI SEPTIANA PUTRI**  
**NIM : 40011118060060**  
**SEKOLAH : SEKOLAH VOKASI**  
**PROGRAM STUDI : DIPLOMA III ADMINISTRASI PAJAK K.  
BATANG**  
**JUDUL TUGAS AKHIR : PROSEDUR PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN  
BANGUNAN DI BADAN PENGELOLAAN  
PENDAPATAN KABUPATEN KEBUMEN**

Semarang, 14 Juni 2021

Pembimbing I

Pembimbing II



**Dr. Rr Karlina Aprilia Kusumadewi, S.E., M.Sc., Ak.**  
**NIP. 198704182010122004**



**Ika Pratiwi, S.E., M.Ak.**  
**NIP. H. 7. 199304032019112001**

## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat serta hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan Tugas Akhir ini dengan lancar tanpa ada hambatan yang berarti.

Penyusunan Tugas Akhir ini merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam rangka menyelesaikan Program Diploma III jurusan Administrasi Pajak PSDKU Universitas Diponegoro Batang. Dalam Penyelesaian Tugas Akhir ini, penulis mendapat banyak bimbingan, bantuan, dan doa dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Redyanto Noor, M.Hum, selaku ketua Lembaga Pengelola Program Studi Di Luar Kampus Utama Universitas Diponegoro Batang.
2. Ibu Mutiara Tresna Parasetya, S.E., M.Si., Ak. selaku ketua Program Studi Diploma III Administrasi Pajak PSDKU Universitas Diponegoro Batang.
3. Bapak Deddy Sulestyono, S.E., S.T., M.M selaku Dosen Wali.
4. Ibu Dr. Raden Roro Karlina Aprilia Kusumadewi, S.E., M.Sc., Ak. selaku Dosen Pembimbing yang telah memberi arahan dan bimbingan dalam penyusunan Tugas Akhir ini.
5. Ibu Ika Pratiwi, S.E., M.Ak. selaku Co-Pembimbing yang telah memberi pengarahan terkait penulisan Tugas Akhir ini.
6. Bapak/Ibu Dosen Administrasi Pajak PSDKU Universitas Diponegoro Batang atas semua ilmu, bimbingan, dan motivasi yang diberikan kepada penulis selama proses perkuliahan.
7. Ibu Yohanita Rini Kristiani selaku Kepala Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Kebumen yang sudah memberikan izin untuk melakukan kegiatan magang dan data yang diberikan terkait proses penyusunan Tugas Akhir.
8. Bapak Suratno, S.E., selaku Pembimbing Lapangan yang memberi arahan dan bimbingan selama melakukan Kuliah Kerja Praktek.
9. Orang tua dan keluarga yang telah memberikan doa, dukungan, motivasi, dan kasih sayang kepada penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir.

10. Seluruh teman-teman Diploma III Administrasi Pajak atas perhatian dan kebersamaan selama ini.

11. Semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu yang selalu memberikan dukungan baik secara langsung maupun tidak langsung membantu proses penyusunan Tugas Akhir ini.

Penulis menyadari bahwa penulisan Tugas Akhir ini belu sempurna karena keterbatasan yang ada, maka penulis mengharapkan kritik dan saran dari semua pihak yang bersifat membangun dan membantu dalam penyempurnaan laporan ini. Semoga penulisan Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang berkepentingan dan bermanfaat bagi paa pembaca.

Batang, 14 Juni 2021



**Dwi Septiana Putri**  
**40011118060060**

## DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
KATA PENGANTAR .....	iii
DAFTAR ISI .....	v
DAFTAR GAMBAR .....	ix
DAFTAR TABEL.....	x
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Ruang Lingkup Penulisan .....	2
1.3 Tujuan dan Kegunaan Penulisan .....	2
1.3.1 Tujuan Penulisan.....	2
1.3.2 Kegunaan Penulisan .....	3
1.4 Cara Pengumpulan Data.....	3
1.4.1 Metode Pengumpulan Data.....	3
1.4.2 Data Penelitian .....	4
1.5 Sistematika Penulisan .....	4
BAB II GAMBARAN UMUM .....	6
2.1 Sejarah Singkat Badan Pengelolaan Pendapatan Kabupaten Kebumen .....	6
2.2 Visi dan Misi Kantor Badan Pengelolaan Pendapatan Kabupaten Kebumen .....	6
2.2.1 Visi Badan Pengelolaan Pendapatan Kabupaten Kebumen .....	6
2.2.2 Misi Badan Pengelolaan Pendapatan Kabupaten Kebumen .....	7
2.2.3 Tujuan Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Kebumen .....	7
2.3 Struktur Organisasi Badan Pengelolaan Pendapatan Kabupaten Kebumen .....	7
2.4 Tugas Pokok dan Fungsi Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Kebumen .....	9
2.4.1 Kepala Badan .....	9
2.4.2 Sekretariat .....	9
2.4.2.1 Subbagian Perencanaan dan Keuangan .....	10

2.4.2.2 Subbagian Umum dan Kepegawaian .....	11
2.4.3 Bidang Pendaftaran, Pendataan, dan Penetapan.....	11
2.4.3.1 Subbidang Pendaftaran dan Pendataan.....	12
2.4.3.2 Subbidang Verifikasi dan Penetapan.....	12
BAB III PEMBAHASAN.....	14
3.1 Tinjauan Teori.....	14
3.1.1 Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan .....	14
3.1.2 Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan .....	14
3.1.3 Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan .....	15
3.1.4 Subjek dan Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan .....	15
3.1.4.1 Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.....	15
3.1.4.2 Objek Pajak Bumi dan Bangunan .....	15
3.1.5 Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.....	16
3.1.6 Nilai Jual Objek Tidak Kena Pajak.....	17
3.2 Tinjauan Praktik Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Kebumen .....	17
3.2.1 Pendataan Objek Pajak .....	17
3.2.2 Penetapan dan Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan	20
3.2.2.1 Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan .....	20
3.2.2.2 Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.....	24
3.2.4 Kendala-Kendala Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Pada Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Kebumen.....	30
3.2.5 Upaya-Upaya yang Dilakukan Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Kebumen dalam Mengatasi Permasalahan Pemungutan.....	30
3.2.6 Perbandingan Teori dan Praktik Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.....	31
BAB IV PENUTUP.....	32
DAFTAR PUSTAKA .....	33

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Struktur Organisasi Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah .....	8
Gambar 3.1 Bagan Alir Pendataan Objek Pajak Baru .....	20
Gambar 3.2 Bagan Alir Penetapan Objek Pajak .....	22
Gambar 3.3 Bagan Alir Pembayaran Melalui Petugas Pemungut .....	27
Gambar 3.3 Bagan Alir Pembayaran Melalui Bank .....	29

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 .....	8
Tabel 3.2.....	23



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Pendapatan Asli Daerah merupakan pendapatan yang diperoleh dan dipungut oleh Pemerintah Daerah. Salah satu jenis penerimaan tersebut adalah Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Pendapatan Asli Daerah digunakan Pemerintah Daerah dalam membiayai pelaksanaan pemerintahan dan pembangunan daerah. Oleh karena itu peranan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dalam Pendapatan Asli Daerah perlu dioptimalkan pelaksanaannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu jenis dari Pajak Daerah. Pajak ini memiliki kontribusi kecil terhadap perpajakan, namun sebagai sumber penerimaan yang potensial bagi daerah. Pajak Bumi dan Bangunan menurut Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2012 dipungut atas setiap bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan kecuali kawasan yang digunakan untuk perkebunan, perhutanan, dan pertambangan yang objeknya ditentukan oleh kondisi bumi atau bangunan tersebut.

Pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan diperlukan adanya penanganan yang lebih intensif sesuai prosedur pemungutan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Untuk menunjang tercapainya pelaksanaan pemungutan, Pemerintah Daerah memerlukan penyempurnaan terkait dengan pengawasan, sistem operasional prosedur, intensifikasi, dan ekstensifikasi terkait Pajak Bumi dan Bangunan. Sosialisasi dan penyuluhan juga diperlukan dalam peningkatan partisipasi masyarakat sebagai Wajib Pajak Daerah. Sehingga diharapkan pelaksanaan pemungutan dapat berjalan efisien dan efektif.

Berdasarkan Peraturan Bupati Nomor 85 Tahun 2016, Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Kebumen dilakukan pada Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah. Pendataan, penyuluhan, evaluasi serta penagihan adalah hal yang harus diperhatikan prosedur pemungutannya agar sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Belum optimalnya kontribusi Pajak bumi dan Bangunan terhadap proses pembiayaan dan kesadaran kepatuhan Wajib Pajak yang rendah sehingga perlu adanya pengetahuan dan pemahaman prosedur pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan.

Kabupaten Kebumen merupakan salah satu kabupaten Di Jawa Tengah yang berwenang dalam melaksanakan otonomi daerah. Oleh karena itu, berhak dalam mengatur dan mengurus daerahnya sendiri terutama pengelolaan Pendapatan Asli Daerah. Pajak Bumi dan Bangunan merupakan jenis dari sebelas pajak daerah penyumbang Pendapatan Asli Daerah yang berpotensi sehingga dalam pelaksanaannya harus dilakukan secara optimal. Pada Kabupaten Kebumen perlu diperhatikan pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan agar wajib pajak mampu memenuhi kewajiban perpajakan dalam hal ini Pajak Bumi dan Bangunan agar Pendapatan Asli Daerah meningkat secara signifikan.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulisan Tugas Akhir ini diberi judul “ Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Pada Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Kebumen”.

## **1.2 Ruang Lingkup Penulisan**

Dalam Penulisan latar belakang di atas, maka ruang lingkup sebagai berikut:

1. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan
2. Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan
3. Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan
4. Subjek dan Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan
5. Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan
6. Prosedur pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan pada Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Kebumen

## **1.3 Tujuan dan Kegunaan Penulisan**

### **1.3.1 Tujuan Penulisan**

Berdasarkan ruang lingkup di atas, tujuan penulisan ini adalah:

1. Untuk Menjelaskan tentang Pajak Bumi dan Bangunan.
2. Untuk menjabarkan Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.
3. Untuk menguraikan subjek dan Objek Pajak Bumi dan Bangunan.
4. Untuk menjabarkan Tarif Pajak Bumi dan Bangunan.
5. Untuk menjelaskan Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan.
6. Untuk mengetahui prosedur pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan pada Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Kebumen.

### **1.3.2 Kegunaan Penulisan**

Kegunaan penulisan ini diharapkan dapat memberi manfaat bagi beberapa pihak seperti:

1. Manfaat bagi Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Kebumen  
Penulisan tugas akhir ini memberikan informasi tentang pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Kebumen, sehingga dapat dijadikan bahan kajian dan evaluasi atas pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Kebumen.
1. Manfaat Mahasiswa
  - a. Dapat dijadikan pengetahuan dan pemahaman tentang Pajak Bumi dan Bangunan,
  - b. Dapat dijadikan pengalaman tentang bagaimana prosedur Pajak Bumi dan Bangunan pada Kantor Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Kebumen.

#### **2. Manfaat Akademisi**

Hasil penulisan tugas akhir ini dapat digunakan sebagai bahan rekomendasi dalam mata kuliah Pajak dan Retribusi daerah.

### **1.4 Cara Pengumpulan Data**

#### **1.4.1 Metode Pengumpulan Data**

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan Tugas Akhir ini adalah observasi, wawancara, dan studi pustaka:

1. Metode Observasi  
Metode Observasi adalah suatu proses tersusun dari dua proses yaitu psikologis dan biologis yaitu proses-proses pengamatan dan ingatan (Hadi Sutrisno, 1986). Penyusunan tugas akhir ini dilakukan dengan pengamatan secara langsung seperti Kuliah Kerja Praktek pada Badan Pengelolaan Pendapatan Kabupaten Kebumen.

## 2. Metode Wawancara

Menurut Nur indriantoro dan Bambang Supomo (2011:152) Metode wawancara adalah teknik pengumpulan data metode survei yang menggunakan pertanyaan lisan kepada subjek penelitian. Dalam hal ini, penulis dapat melakukan pengumpulan data dengan wawancara secara langsung dengan pegawai-pegawai yang berhubungan dengan proses pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan.

## 3. Metode Studi Pustaka

Metode studi pustaka adalah teknik pengumpulan data dengan melakukan penelaahan terhadap berbagai buku, literatur, catatan, serta berbagai laporan yang berkaitan dengan masalah yang ingin dipecahkan (Nazir:1988). Dalam penulisan tugas akhir ini dilakukan dengan menggunakan Undang-Undang Perpajakan, Peraturan Pemerintah Daerah, referensi umum, modul serta buku-buku yang diberikan pada bagian penyuluhan, pengendalian dan evaluasi pada Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Kebumen.

### 1.4.2 Data Penelitian

Jenis data yang digunakan dalam penulisan Tugas Akhir adalah:

#### 1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh dari sumber pertama, baik yang berasal dari individu/perseorangan (Umar Husein:2013). Pada penulisan tugas akhir ini data primer diperoleh dengan melakukan wawancara pada pegawai Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Kebumen.

#### 2. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang tidak memberikan informasi secara langsung kepada pengumpul data (Sugiyono,2012). Penulisan tugas akhir ini menggunakan data sekunder berupa buku, catatan, dokumen atau arsip yang sudah dipublikasikan maupun tidak dipublikasikan.

### 1.5 Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah pembaca dalam melakukan pemahaman terhadap isi penulisan tugas akhir ini maka, diperlukan sistematika laporan agar pembaca lebih jelas terhadap suatu penulisan.

Sistematika dalam penulisan Tugas Akhir adalah sebagai berikut :

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Pada bab ini berisi mengenai latar belakang, ruang lingkup penulisan, tujuan dan kegunaan penulisan, cara pengumpulan data, serta sistematika penulisan.

#### **BAB II GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN**

Pada bab ini berisi mengenai sejarah berdirinya Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah, visi misi dan tujuan perusahaan, susunan organisasi, struktur organisasi, dan uraian jabatan.

#### **BAB III PEMBAHASAN**

Pada bab ini berisi tentang penjelasan dasar-dasar dan prosedur pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) pada Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Kebumen.

#### **BAB IV PENUTUP**

Pada bab ini berisi tentang Kesimpulan dan saran dari pembahasan.

**BAB II**  
**GAMBARAN UMUM**  
**BADAN PENGELOLAAN PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN KEBUMEN**

**2.1 Sejarah Singkat Badan Pengelolaan Pendapatan Kabupaten Kebumen**

Berdasarkan Peraturan Bupati Kabupaten Kebumen Nomor 85 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah mempunyai tugas pokok melaksanakan urusan pemerintahan daerah di bidang unsur penunjang urusan pemerintahan di bidang pendapatan asli daerah yang menjadi kewenangan daerah. Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah merupakan konsolidator pengelolaan pendapatan asli daerah yang kedudukannya Kepala Badan melaporkan kinerja kepada Bupati melalui Penatausahaan Keuangan Daerah.

Badan Pengelolaan Kabupaten Kebumen (BAPPENDA) berdiri tahun 2016, yang beralamat di Jalan Indrakila No. 05 Kebumen, dahulu bernama DIPENDA kemudian berubah menjadi KAPENDA setelah itu menjadi DPPKAD dan sampai saat ini menjadi BAPPENDA. BAPPENDA megalami empat kali pergantian Kepala Badan. Pada tahun 2016 dipimpin oleh Bapak H. Supangat, setelah itu digantikan oleh Bapak Aden Andri Susilo, kemudian Bapak Drs. Mahmud Fauzi dan sekarang dipimpin oleh Ibu dr. Yohanita Rini Khristiani.

**2.2 Visi dan Misi Kantor Badan Pengelolaan Pendapatan Kabupaten Kebumen**

**2.2.1 Visi Badan Pengelolaan Pendapatan Kabupaten Kebumen**

Visi Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Kebumen yaitu “ Bersama menuju masyarakat Kebumen yang sejahtera, unggul, budaya, agamis, dan berkelanjutan”. Masyarakat Kebumen yang Sejahtera dapat diartikan dengan peningkatan kesejahteraan masyarakat dapat dilakukan melalui pembangunan secara berkelanjutan untuk mengurangi kesenjangan ekonomi, sosial dan politik. Unggul, budaya, dan agamis berupa pengembangan potensi intelektual, rohaniah, akal sehat, fitrah dalam kebersamaan antar masyarakat Kabupaten Kebumen.

## **2.2.2 Misi Badan Pengelolaan Pendapatan Kabupaten Kebumen**

Misi Badan Pengelolaan Pendapatan Kabupaten Kebumen yaitu “Memperkuat sekaligus meningkatkan tata pemerintahan yang baik dan bersih serta mampu menciptakan iklim pelayanan publik yang maksimal dengan jalan menciptakan kualitas pelayanan publik, sistem kelembagaan dan ketatalaksanaan pemerintah daerah yang bersih, efisien, efektif, profesional, transparan dan akuntabel, yang didukung dengan sistem pengawasan yang efektif guna menekan perilaku korupsi, kolusi serta meningkatkan pengetahuan, pemahaman, dan pendalaman agama”. Misi yang dimiliki oleh Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Kebumen dapat ditunjukkan dengan program pelayanan administrasi perkantoran yang dilengkapi dengan kemajuan teknologi dan sarana prasarana yang mendukung. Selain itu Pengembangan data dan informasi terus dilakukan pengoptimalisasian dalam proses penyusunan dokumen perencanaan dan evaluasi.

## **2.2.3 Tujuan Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Kebumen**

Tujuan dari Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Kebumen yaitu “Mewujudkan penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan publik yang berkualitas, transparan, akuntabel, dan partisipatif”.

## **2.3 Struktur Organisasi Badan Pengelolaan Pendapatan Kebumen**

Struktur organisasi adalah suatu susunan dan hubungan antara tiap bagian serta posisi yang terdapat pada suatu organisasi atau perusahaan dalam menjalankan kegiatan untuk mencapai suatu tujuan. Hal ini menunjukkan alur perintah yang harus dipertanggungjawabkan oleh pegawai. Pada Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Kebumen struktur organisasi berbentuk vertikal. Struktur organisasi ini merupakan struktur yang pelimpahan wewenangnya secara langsung dari pimpinan terhadap bawahannya. Ke atas sebagai jalur pelaporan tanggung jawab dan ke bawah menunjukkan pembagian antara tugas dan wewenang. Masing-masing kepala bagian memiliki tanggung jawab penuh terhadap subbagiannya. Pimpinan tertinggi sampai dengan jabatan terendah dihubungkan dengan garis komando atau garis wewenang.

Untuk melaksanakan tugas pokok dan fungsinya pada Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Kebumen memiliki 86 pegawai yang terdiri dari PNS (pegawai negeri sipil) dan THL (tenaga harian lepas). Berikut ini rincian jumlah untuk berbagai struktur berdasarkan tugas dan fungsi sebagai berikut :

***Tabel 2.1***

**Tabel Pegawai Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Kebumen**

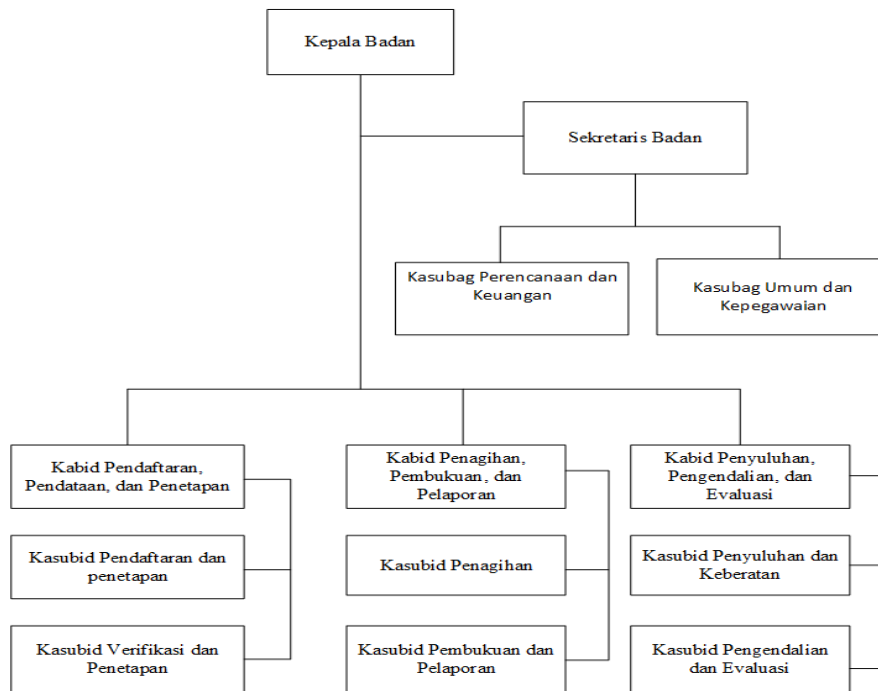
No.	Bidang	Jumlah Pegawai
1.	Kepala Badan	1
2.	Sekretariat	16
3.	Pendaftaran, Pendataan, dan Verifikasi	6
4.	Penagihan, Pembukuan, dan Pelaporan	25
5.	Pengendalian, Penyuluhan, dan Evaluasi	5
6.	Tenaga Harian Lepas	33
Jumlah		86

*Sumber: Daftar Nominatif Bappenda 2021*



Berikut ini adalah Gambar Struktur Organisasi Badan Pengelolaan pendapatan Daerah Kabupaten Kebumen:

**Gambar 2.1**  
**Struktur Organisasi Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Kebumen**



*Sumber: Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Kebumen Tahun 2021*

## 2.4 Tugas Pokok dan Fungsi Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Kebumen

Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah memiliki tugas membantu Bupati dalam melaksanakan urusan pemerintahan bidang pendapatan asli daerah yang menjadi kewenangan daerah. Dalam melaksanakan tugas, Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Kebumen menyelenggarakan fungsi :

- a. Penyusunan rencana dan program pelaksanaan kebijakan Pendapatan Asli Daerah;
- b. Penyusunan kebijakan teknis di bidang Pendapatan Asli Daerah;
- c. Pelaksanaan tugas dukungan teknis di bidang Pendapatan Asli Daerah;
- d. Pemantauan, evaluasi, dan pelaporan pelaksanaan tugas dukungan teknis di bidang Pendapatan Asli Daerah;

- e. Pembinaan teknis penyelenggaraan fungsi-fungsi penunjang urusan di bidang Pendapatan Asli Daerah;
- f. Pelaksanaan administrasi di bidang Pendapatan Asli Daerah;
- g. Pelaksanaan pemungutan Pajak Daerah;
- h. Pelaksanaan koordinator Pendapatan Asli Daerah;
- i. Pelaksanaan tugas kedinasan lain yang diberikan oleh Bupati sesuai dengan tugas dan fungsinya.

#### **2.4.1 Kepala Badan**

Kepala Badan memiliki tugas memimpin pelaksanaan tugas dan fungsi badan.

#### **2.4.2 Sekretariat**

##### Tugas Sekretariat

Berikut ini tugas dan fungsi Sekretariat serta Kepala Subbagiannya:

Sekretariat mempunyai tugas melaksanakan perumusan rencana, pengoordinasian, pelaksanaan kebijakan, pemantauan, evaluasi, serta pelaporan meliputi pembinaan ketatausahaan, keuangan, kerumahtanggaan, kerjasama, kearsipan, dokumen, keorganisasian dan ketatalaksanaan, kehumasan, kepegawaian, administrasi penanganan aduan dan pelayanan administrasi di lingkungan badan.

##### Fungsi Sekretariat

Sekretariat dalam melaksanakan tugasnya mempunyai fungsi:

- a. Pengoordinasian kegiatan di lingkungan Badan;
- b. Pengoordinasian dan penyusunan rencana dan program kerja di lingkungan Badan;
- c. Pembinaan dan pemberian dukungan administrasi yang meliputi ketatausahaan, kepegawaian, organisasi dan tata laksana, keuangan, kerumahtanggaan, kerja sama, hubungan masyarakat, penanganan aduan, arsip dan dokumentasi di lingkungan Badan;
- d. Pengoordinasian, pembinaan dan penataan organisasi dan tata laksana di lingkungan Badan;
- e. Pengoordinasian dan penyusunan peraturan perundang-undangan di lingkungan Badan;

- f. Pengoordinasian pelaksanaan Sistem Pengendalian Intern Pemerintah (SPIP) dan pengelolaan informasi dan dokumentasi;
- g. Penyelenggaraan pengelolaan barang milik daerah di lingkungan Badan;
- h. Pelaksanaan monitoring, evaluasi, dan pelaporan sesuai dengan lingkup tugasnya;
- i. Pelaksanaan tugas kedinasan lain yang diberikan oleh Kepala Badan sesuai tugas dan fungsinya.

#### **2. 4.2.1 Subbagian Perencanaan dan Keuangan**

Subbagian Perencanaan dan Keuangan memiliki tugas melakukan penyiapan bahan perumusan, pengoordinasian, pelaksanaan, pemantauan, evaluasi serta pelaporan yang terdiri dari pengumpulan dan penyusunan bahan rencana program dan anggaran, pengelolaan data dan informasi, pengelolaan keuangan, penatausahaan keuangan, akuntansi dan pelaporan serta pelaksanaan evaluasi dan pelaporan di lingkungan Badan. Subbagian Perencanaan dan Keuangan bertanggung jawab pada Sekretariat Badan.

#### **2.4.2.2 Subbagian Umum dan Kepegawaian**

Subbagian Umum dan Kepegawaian memiliki tugas melakukan penyiapan bahan perumusan, pengoordinasian, pelaksanaan, pemantauan, evaluasi serta pelaporan yang terdiri dari pembinaan ketatausahaan, kerumahtanggaan, pengelolaan barang milik daerah, kerja sama, kearsipan, dokumen, keorganisasian dan ketatalaksanaan, kehumasan, kepegawaian, administrasi penanganan aduan dan pelayanan administrasi di lingkungan Badan. Subbagian Umum dan Kepegawaian bertanggung jawab pada Sekretariat Badan.

#### **2.4.3 Bidang Pendaftaran, Pendataan, dan Penetapan**

##### Tugas Bidang Pendaftaran, Pendataan, dan Penetapan

Bidang Pendaftaran, Pendataan, dan Penetapan memiliki tugas melaksanakan perumusan rencana, pengoordinasian, pelaksanaan kebijakan, pemantauan, evaluasi serta pelaporan meliputi pendaftaran, pendataan, dan penetapan Pajak Daerah.

### Fungsi Bidang Pendaftaran, Pendataan, dan Penetapan

Dalam melaksanakan tugas Bidang Pendaftaran, Pendataan, dan Penetapan menyelenggarakan fungsi:

- a. Penyiapan bahan perumusan kebijakan, pelaksanaan, evaluasi dan pelaporan di bidang pendaftaran, pendataan, dan penetapan;
- b. Pengelolaan pendaftaran, pendataan, dan penetapan Pajak Daerah
- c. Perencanaan dan penilaian objek Pajak Daerah;
- d. Pelaksanaan verifikasi, perhitungan, dan penetapan Pajak Daerah;
- e. Pelaksanaan penerbitan surat ketetapan Pajak Daerah;
- f. Pemutakhiran dan pemeliharaan basis dat Pajak daerah;
- g. Penyiapan bahan intensifikasi dan eksentifikasi Pajak Daerah;
- h. Pelaksanaan bimbingan teknis, monitoring, dan evaluasi kepada pihak terkait sesuai bidang dan tugasnya;
- i. Pelaksanaan tugas kedinasan lain yang diberikan oleh Kepala Badan sesuatu tugas dan fungsinya.

#### **2.4.3.1 Subbidang Pendaftaran dan Pendataan**

Subbidang Pendaftaran dan Pendataan memiliki tugas:

- a. melaksanakan penyiapan bahan perumusan kebijakan teknis, pengoordinasian, pelaksanaan pemantauan, evaluasi serta pelaporan di bidang pendaftaran, pendataan, dan penetapan meliputi pengelolaan pendaftaran dan pelayanan terhadap wajib pajak, pemberian informasi terkait pelayanan Pajak Daerah, pendataan, penghimpunan, pengelolaan dan pencatatan data objek pajak dan subjek Pajak Daerah, penerbitan Surat Pembertitahuan Pajak Daerah (SPTPD) dan Surat Pemberitahuan Objek Pajak Daerah (SPOPD);
- b. Pemeriksaan lapangan/lokasi dan penyampaian surat teguran terhadap Wajib Pajak Daerah;
- c. Pendistribusian berkas pelayanan kepada bidang teknis;
- d. Pembuatan laporan penyampaian formulir pendaftaran Wajib Pajak Daerah;
- e. Pengumpulan bahan, data dan informasi tentang kepatuhan perpajakan daerah;
- f. Pelaksanaan penelitian dalam rangka intensifikasi dan ekstensifikasi Pajak Daerah.

#### **2.4.3.2 Subbidang Verifikasi dan Penetapan**

Subbidang Verifikasi dan Penetapan memiliki tugas:

- a. melaksanakan penyiapan bahan perumusan kebijakan teknis, pengoordinasian, pelaksanaan pemantauan, evaluasi serta pelaporan di bidang pendaftaran, pendataan dan penetapan, meliputi verifikasi data kelengkapan pembayaran pajak;
- b. Penyusunan laporan hasil verifikasi dan hasil penetapan, penghitungan Pajak daerah, penyusunan bahan, pelaksanaan pembinaan teknis penetapan dan verifikasi Pajak Daerah, pelaksanaan urusan penerbitan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD), Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD), Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB), Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan (SKPDKBT), Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil (SKPDN), pelaksanaan pelayanan pembetulan, pembatalan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD), Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB), Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan (SKPDKBT), Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar (SKPDLB), dan Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar Tambahan (SKPDLBT);
- c. Pembuatan dan penghimpunan Nota Perhitungan Pajak Daerah dan pembuatan laporan penetapan Pajak Daerah.

**BAB III**  
**PEMBAHASAN PROSEDUR PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN**  
**PADA BADAN PENGELOLAAN PENDAPATAN DAERAH**  
**KABUPATEN KEBUMEN**

**3.1 Tinjauan Teori**

Dalam pembahasan bab ini dijelaskan beberapa pengertian dan dasar hukum yang menjadi praktik yaitu:

**3.1.1 Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan**

Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 15 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yaitu 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.

**3.1.2 Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan**

Dasar hukum Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Kebumen adalah:

1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
2. Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 15 Tahun 2012 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan
3. Peraturan Bupati Kebumen Nomor 19 Tahun 2012 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembayaran Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
4. Peraturan Bupati Kebumen Nomor 36 Tahun 2019 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Bupati Kebumen Nomor 44 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 15 Tahun 2012 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan
5. Peraturan Bupati Kebumen Nomor 105 Tahun 2020 Tentang Pemberian Pemacu Atas Prestasi Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Di Kabupaten Kebumen

### **3.1.3 Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan**

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

NJOP ditetapkan oleh Menteri Keuangan setiap tiga tahun sekali, kecuali daerah tertentu setiap tahun sesuai dengan perkembangan sosial dan ekonomi setempat. Penetapan NJOP bertujuan untuk menentukan perhitungan PBB terutang. NJOP pada SPPT ditetapkan setiap tanggal 1 Januari tahun pajak yang bersangkutan.

### **3.1.4 Subjek dan Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan**

#### **3.1.4.1 Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan**

Menurut Pasal 4 Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 15 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan mengenai subjek pajak bumi dan bangunan adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan/atau memperoleh manfaat atas Bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.

#### **3.1.4.2 Objek Pajak Bumi dan Bangunan**

Menurut Pasal 3 Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 15 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan mengenai objek pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah 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. Termasuk dalam pengertian Bangunan adalah:

- a. Jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik dan emplasemennya, yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut;
- b. Jalan tol;
- c. Kolam renang;
- d. Pagar mewah;
- e. Tempat olahraga;

- f. Galangan kapal, dermaga;
- g. Taman mewah;
- h. Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak; dan
- i. Menara.

Objek pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan berdasarkan Pasal 3 ayat 3 Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah objek pajak yang :

- a. Digunakan oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan;
- b. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
- c. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala atau yang sejenis dengan itu;
- d. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
- e. Digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik; dan
- f. Digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan.

### **3.1.5 Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan**

Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak dan Retribusi Daerah tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan ditetapkan paling tinggi sebesar 0,3 %. Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ditetapkan dengan Peraturan Daerah. Pada Kabupaten Kebumen, tarif Pajak Bumi dan Bangunan ditetapkan berdasarkan Pasal 7 Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 15 Tahun 2012.



Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Kebumen ditetapkan sebagai berikut :

1. Untuk NJOP sampai dengan Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,1% (nol koma satu persen) per tahun; dan
2. Untuk NJOP di atas Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,2% (nol koma dua persen) per tahun.

### **3.1.6 Nilai Jual Objek Tidak Kena Pajak**

NJOPTKP atau Nilai Jual Objek Tidak Kena Pajak merupakan batas pengenaan wajib pajak tidak terutang Pajak. Dalam hal ini, dimaksudkan apabila Wajib Pajak memiliki objek pajak yang nilainya dibawah NJOPTKP maka tidak terutang pajak atau dibebaskan dari pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. Batas NJOPTKP sebesar Rp12.000.000 per Wajib Pajak dan ditetapkan secara regional dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Setiap Wajib Pajak memperoleh pengurangan NJOPTKP sebanyak satu kali dalam satu tahun pajak.
2. Besarnya NJOPTKP untuk setiap Wajib Pajak di Kabupaten Kebumen sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah).

## **3.2 Tinjauan Praktik Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Kebumen**

Dalam tinjauan praktik ini memaparkan tentang tahapan dalam melaksanakan prosedur pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Kebumen yang menjadi dasar dalam pemungutan Pajak Bumi Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yaitu:

### **3.2.1 Pendataan Objek Pajak**

Pendataan Objek Pajak yaitu kegiatan yang dilakukan oleh Dinas untuk memperoleh data Objek Pajak dan Subyek Pajak sesuai prosedur dengan mengisi Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) dan Lembar Surat Pemberitahuan Objek Pajak (LSPOP).

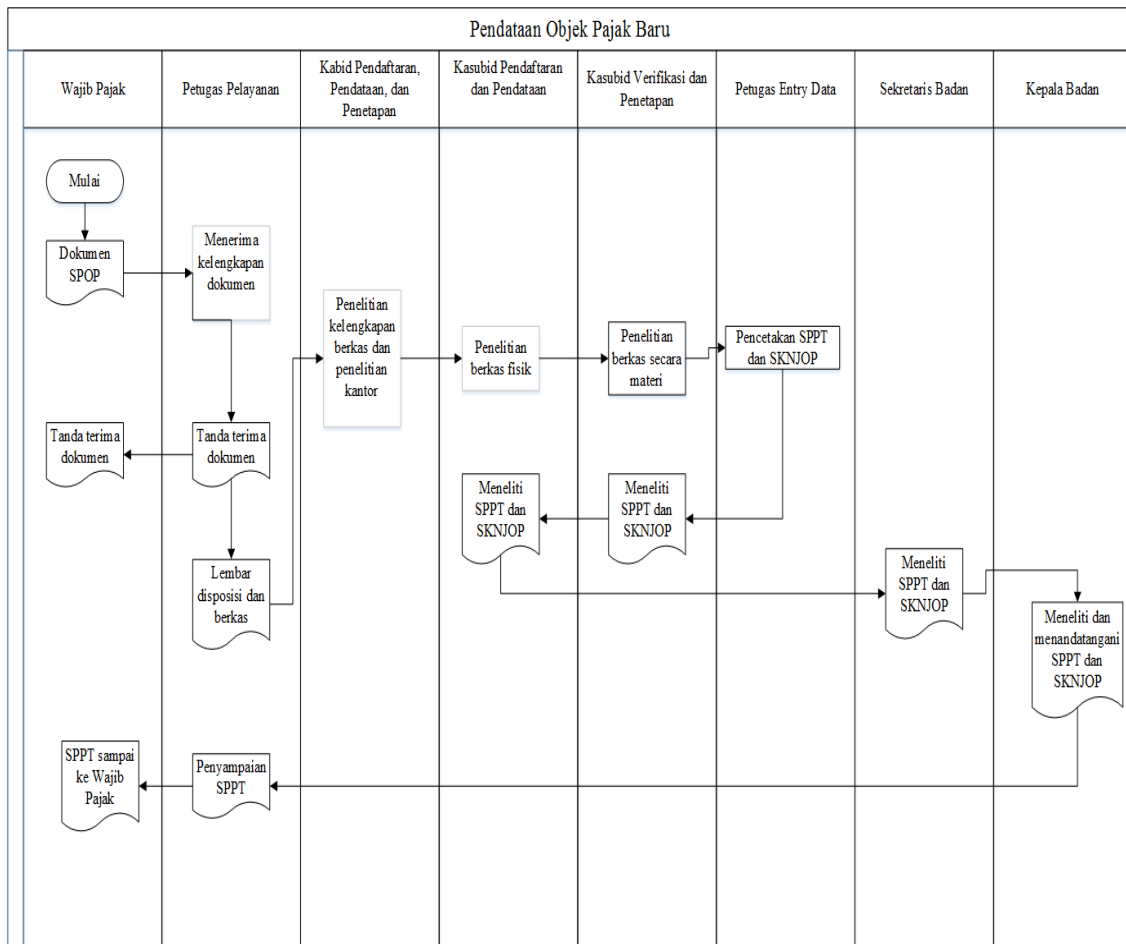
Berikut ini adalah prosedur pendataan Objek Pajak pada Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Kebumen:

- a. Wajib Pajak mengajukan pendaftaran Objek Pajak dengan mengisi dan menandatangani dokumen surat permohonan Nomor Objek Pajak dari Desa atau kelurahan ke Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Kebumen melalui Petugas Pelayanan;
- b. Petugas Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan melakukan pemeriksaan kelengkapan dokumen dan dokumen pendukung. Dokumen pendukung meliputi: permohonan yang ditandatangani oleh Wajib Pajak, Kepala Desa/ Kaur dan kecamatan, Kartu Tanda Penduduk (KTP), Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP), Lembar Surat Pemberitahuan Objek Pajak (LSPOP), Sertifikat/ Bukti Kepemilikan. Dalam hal dokumen belum lengkap, berkas permohonan akan dikembalikan ke Wajib Pajak untuk dilengkapi dan diperbaiki. Dalam hal dokumen sudah lengkap, Petugas Pelayanan akan mencetak tanda terima dokumen untuk diserahkan kepada wajib Pajak dan Lembar disposisi Bidang Pendaftaran, Pendataan, dan Penetapan akan digabungkan dengan berkas dokumen. Kemudian diteruskan ke Kepala Bidang Pendaftaran, Pendataan, dan Penetapan.
- c. Kepala Bidang Pendaftaran, Pendataan, dan Penetapan melakukan penelitian kelengkapan berkas Surat Pemberitahuan Objek Pajak dan uraian penelitian. Dalam hal kurang lengkap, akan dikembalikan kepada Petugas Pelayanan. Dalam hal sudah lengkap, berkas dan diteruskan ke Kepala Subbidang Pendaftaran dan Pendataan.
- d. Kepala Subbidang Pendaftaran dan Pendataan melakukan penelitian kelengkapan berkas fisik. Dalam hal belum lengkap, akan dikembalikan kepada Petugas Pelayanan. Dalam hal sudah lengkap, lembar disposisi ditanda tangani dan berkas diteruskan ke Kepala Subbidang Verifikasi dan Penetapan.
- e. Kepala Subbidang Verifikasi dan Penetapan melakukan penelitian kelengkapan berkas secara materi. Dalam hal belum lengkap, akan dikembalikan ke Kepala Subbidang Pendaftaran dan Pendataan. Dalam hal sudah lengkap, lembar disposisi ditanda tangani dan berkas diteruskan ke Petugas Entry Data.

- f. Petugas Entry Data melakukan entry data Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dan Surat Keterangan Nilai Jual Objek Pajak (SKNJOP). Kemudian akan diteruskan ke Kepala Subbidang Verifikasi dan Penetapan.
- g. Kepala Subbidang Verifikasi dan Penetapan melakukan penelitian Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dan Surat Keterangan Nilai Jual Objek Pajak (SKNJOP). Kemudian meneruskan ke Kepala Bidang Pendaftaran, Pendataan, dan Penetapan.
- h. Kepala Bidang Pendaftaran, Pendataan, dan Penetapan melakukan penelitian Surat Pemberitahuan pajak Terutang (SPPT) dan Surat Keterangan Nilai Jual Objek Pajak (SKNJOP). Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) diteruskan ke Sekretaris Badan sedangkan Surat Keterangan Nilai Jual Objek Pajak (SKNJOP) diteruskan ke Petugas Pelayanan.
- i. Sekretaris Badan melakukan penelitian Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) untuk selanjutnya diteruskan ke Kepala Badan.
- j. Kepala Badan melakukan penelitian dan menandatangani Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) kemudian diberikan kepada Petugas Pelayanan.
- k. Petugas Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan menerima Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dan Surat Keterangan Nilai Jual Objek Pajak (SKNJOP) untuk disampaikan kepada Wajib Pajak.
- l. Proses selesai.

Prosedur pendataan Objek Pajak baru dapat digambarkan dalam bagan alir (flowchart) berikut ini:

**Gambar 3.1**  
**Bagan Alir Pendataan Objek Pajak Baru**



*Sumber : Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Kebumen, 2021*

### 3.2.2 Penetapan dan Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

#### 3.2.2.1 Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

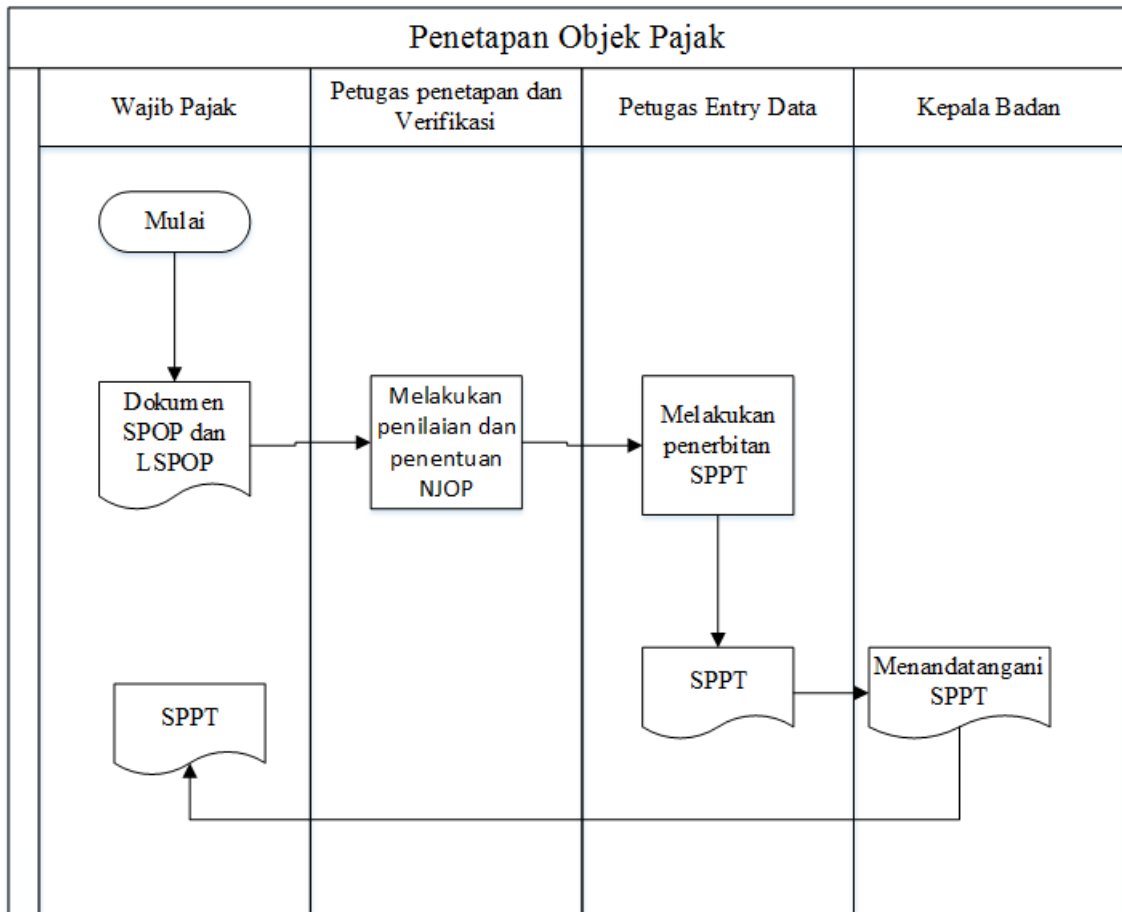
Penetapan yaitu kegiatan untuk menetapkan besarnya pajak terutang atas Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan berdasarkan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) dan data pendukungnya menggunakan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang. Penetapan ditetapkan oleh bidang Penetapan dan Verifikasi berdasarkan peraturan daerah yang terkait.

Berikut ini adalah prosedur penetapan pada Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Kebumen:

- a. Petugas Penetapan melakukan penilaian NJOP sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan mengacu pada peraturan terkait;
- b. Petugas Penetapan melakukan penetapan dan penerbitaan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang melalui Petugas Entry Data dan mencatatkan pada daftar Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang sudah diterbitkan;
- c. Setelah Pencetakan Surat Pemberitahuan Objek Pajak, kemudian Kepala Badan menandatangani Surat Pemberitahuan Pajak Terutang;
- d. Menyerahkan Surat Pemberitahuan kepada Wajib Pajak;
- e. Proses Selesai.

Berikut ini adalah prosedur penetapan pada Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Kebumen:

**Gambar 3.2**  
**Bagan Alir Penetapan Objek Pajak**



*Sumber: Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Kebumen, 2021*

Penetapan besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak yaitu Rp10.000.000. Tarif pajak sebesar 0,1 % untuk NJOP sampai dengan Rp1.000.000.000 dan 0,2% untuk NJOP di atas Rp1.000.000.000.

Berikut adalah cara perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan:

$$\begin{aligned}
 \text{PBB-P2 Terhutang} &= \text{tarif} \times (\text{dasar pengenaan pajak} - \text{NJOPTKP}) \\
 &= \text{tarif} \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP}) \\
 &= \text{PBB terhutang}
 \end{aligned}$$

Contoh tata cara perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

**Contoh :**

Wajib Pajak X mempunyai objek Pajak berupa:

Tanah seluas 480 m<sup>2</sup> dengan NJOP per meter Rp160. 000,00

Bangunan seluas 56 m<sup>2</sup> dengan NJOP per meter Rp505.000,00

Besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan perkotaan terutang sebagai berikut:

NJOP bumi : 480 x Rp160.000,00	Rp76.800.000,00
NJOP bangunan: 56 x Rp505.000,00	<u>Rp 28.280.000,00 +</u>
Total NJOP Bumi dan Bangunan	Rp105.080.000,00
NJOPTKP	<u>Rp10.000.000,00 -</u>
Dasar Pengenaan Pajak	Rp96.800.000,00
Tarif Pajak                    0,1%	
PBB-P2 terutang (0,1% x Rp96.800.000)	Rp96.800,00
Pengurangan	<u>Rp37.354,00 –</u>
Pajak Bumi dan Bangunan yang harus dibayar	<b>Rp57.726</b>

**Tabel 3.2**

**Target dan Realisasi Penerimaan PBB-P2 Tahun 2016-2020**

No	Tahun	Target	Realisasi	%
1.	2016	25.000.000.000	25.583.432.490	102,33
2.	2017	31.000.000.000	34.003.478.227	109,69
3.	2018	41.000.000.000	42.248.611.770	103,05
4.	2019	45.000.000.000	48.222.131.277	107,16
5.	2020	45.700.000.000	48.454.001.000	106,03

*Sumber: Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Kebumen, 2021*

### **3.2.2.2 Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan**

Berdasarkan Peraturan Bupati Nomor 44 Tahun 2012 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 15 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, penilaian dapat dilakukan melalui:

1. Penilaian massal yaitu penilaian sistematis untuk sejumlah Objek Pajak yang dilakukan pada saat tertentu secara bersamaan dengan menggunakan suatu standar NJOP di mana NJOP Bumi dihitung berdasarkan nilai indikasi rata-rata yang terdapat pada setiap Zona Nilai Tanah (ZNT) sedangkan NJOP Bangunan dihitung berdasarkan DBKB;
2. Penilaian individu yaitu penilaian yang diterapkan pada Objek Pajak non standar, Objek Pajak yang nilainya paling sedikit Rp500.000.000, Objek Pajak Khusus, atau Objek Pajak Umum yang telah dinilai namun hasilnya tidak mencerminkan nilai yang sebenarnya karena keterbatasan aplikasi atau program di mana proses penilaiannya adalah memperhitungkan seluruh karakteristik dari Objek Pajak.

Berdasarkan Peraturan Bupati Nomor 44 Tahun 2012 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 15 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, penilaian dilakukan melalui tiga pendekatan yaitu:

1. Pendekatan data pasar atau metode perbandingan harga yaitu penentuan nilai suatu objek dengan membandingkan objek yang lain yang sejenis dan diketahui nilai jualnya.
2. Pendekatan biaya yaitu penentuan nilai suatu objek dengan jalan menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek. Perhitungan biaya adalah biaya bangunan dikurangi dengan penyusutan berdasarkan objek tersebut.
3. Pendekatan kapitalisasi pendapatan yaitu penentuan nilai suatu objek dengan jalan mengkapitalisasikan pendapatan bersih dari objek tersebut.

### **3.2.3 Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan**

Wajib pajak dapat melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT). Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang dilunasi paling lambat enam bulan sejak tanggal



diterima oleh Wajib Pajak. Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan melalui tiga cara yaitu :

1. Petugas Pemungut

Wajib Pajak dapat melakukan pembayaran pajaknya melalui Petugas Pemungut Pajak di desa atau kelurahan. Dokumen yang dihasilkan adalah Tanda Terima Sementara, Daftar Penerimaan Harian, Surat Tanda Terima Setoran sebagai pembayaran bukti yang sah. Berikut adalah prosedur pembayaran melalui Petugas Pemungut :

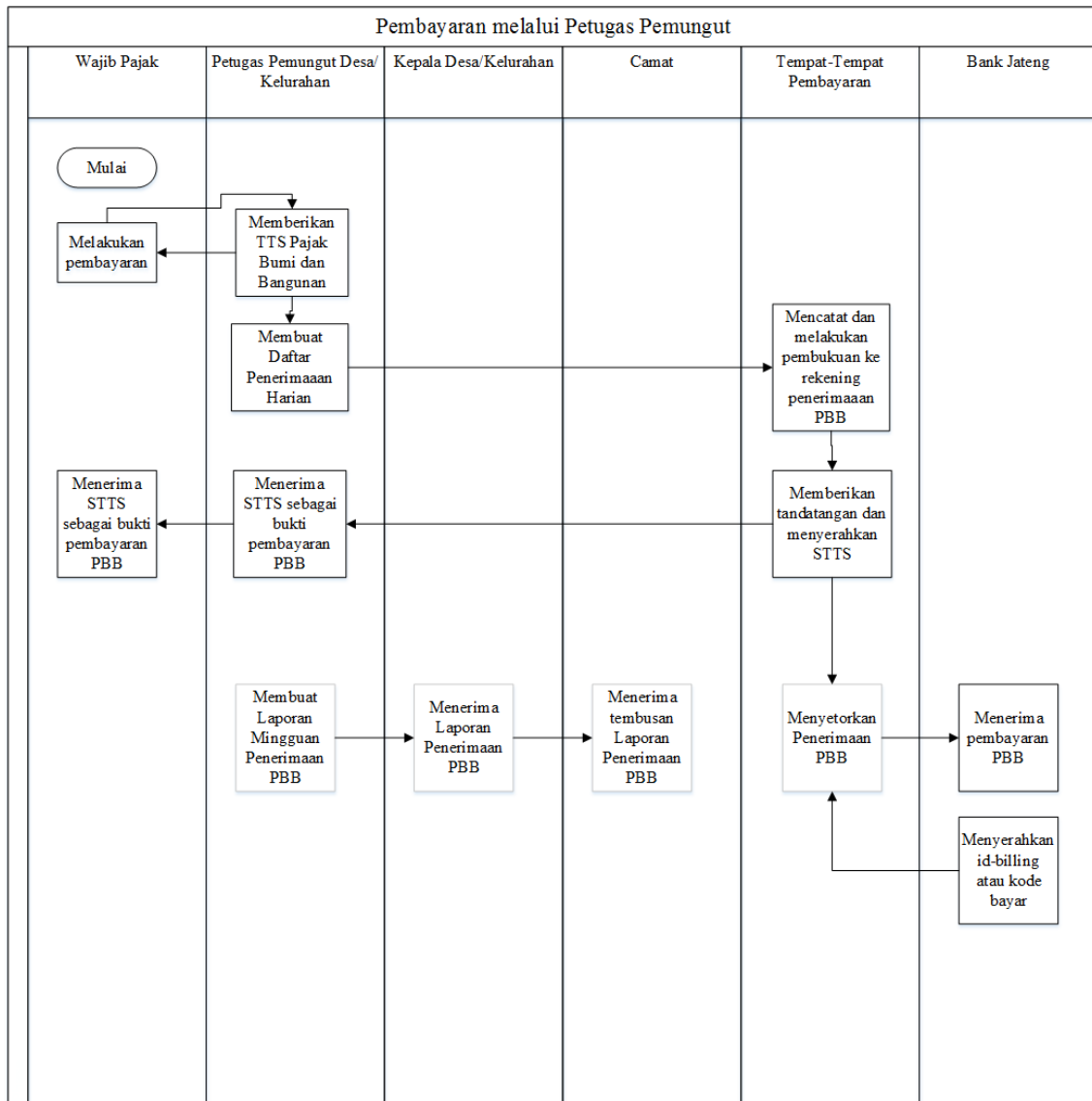
- a. Wajib Pajak melakukan pembayaran melalui Petugas Pemungut di desa atau kelurahan dengan menyerahkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang sesuai dengan Nomor Objek Pajak (NOP);
- b. Petugas Pemungut menerima pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
- c. Setelah melakukan pembayaran Wajib Pajak akan menerima Tanda Terima Setoran (TTS) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Desa/Kelurahan yang telah ditandatangani oleh Petugas Pemungut Desa/Kelurahan sebagai bukti pembayaran;
- d. Petugas Pemungut menyetorkan uang hasil penerimaan pembayaran Pajak ke Tempat Pembayaran atau tempat lain yang telah ditunjuk oleh Bank Jateng sebagai tempat pembayaran menggunakan Daftar Penerimaan Harian setiap hari dan membuat laporan kepada Kepala Desa/Lurah paling sedikit tujuh hari sekali;
- e. Tempat Pembayaran menerima pembayaran dan melakukan pencatatan serta pembukuan ke rekening penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan;
- f. Tempat Pembayaran menyerahkan bukti pembayaran menggunakan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) melalui Petugas Pemungut setelah diberikan cap dan tandatangani;
- g. Tempat Pembayaran menyetorkan hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ke Bank Jateng Cabang Kebumen sebagai bank yang ditunjuk sebagai pengelola Kas daerah;

- h. Tempat Pembayaran mendapat *id-billing* atau kode bayar per satu kode bayar untuk disimpan dan didokumentasikan serta bukti pembayaran secara kolektif dari Bank Jateng;
- i. Bank Jateng membuat laporan kepada Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Kebumen berupa Nota Kredit sehubungan dengan pemindahbukuan hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dari Tempat Pembayaran dan merekap Laporan Mingguan Penerimaan;
- j. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) yang telah diterima oleh Petugas Pemungut dari Tempat Pembayaran akan diserahkan kepada Wajib Pajak.
- k. Petugas Pemungut membuat Laporan Mingguan Penerimaan pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang dirinci per Desa/Kelurahan dan mengirimkan ke Bank Jateng paling lambat hari Jumat atau hari kerja apabila hari Jumat libur dan menyampaikan tembusan kepada Camat;
- l. Proses Selesai.

Berikut adalah bagan alir pembayaran melalui Petugas Pemungut:

**Gambar 3.3**

**Bagan Alir Pembayaran Melalui Petugas Pemungut**



Sumber : Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Kebumen, 2021

2. Bank / Tempat Pembayaran Elektronik

Untuk memudahkan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, Wajib Pajak dapat melakukan pembayaran pada bank yang telah ditunjuk oleh pemerintah daerah. Pada Kabupaten Kebumen, pembayaran dilakukan di Bank Jateng dengan syarat mengetahui Nomor Objek Pajak (NOP).

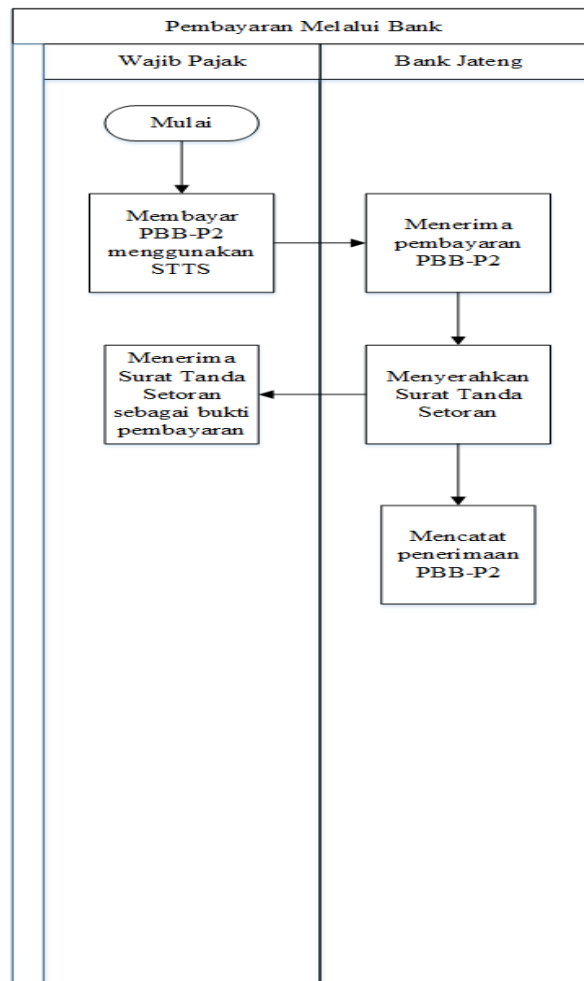
Berikut ini adalah prosedur pembayaran pada Bank Jateng:

- a. Wajib Pajak melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di loket-loket yang telah dibentuk oleh Bank Jateng Cabang Kebumen sebagai tempat pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
- b. Bank Jateng Cabang Kebumen menerima pembayaran dan memasukkan pada rekening saldo penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
- c. Tempat-tempat pembayaran menyerahkan bukti pembayaran berupa Surat Tanda Setoran (STS) kepada Wajib Pajak setelah diberikan cap dan tanda tangan;
- d. Bank Jateng Cabang Kebumen mencatat penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan pada rekening penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
- e. Proses Selesai.

Berikut ini adalah bagan alir pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan melalui Bank:

**Gambar 3.4**

**Bagan Alir Pembayaran PBB-P2 melalui Bank**



*Sumber: Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah, 2021*

### **3.2.4 Kendala-Kendala Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Pada Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Kebumen**

Dalam proses pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten mengalami kendala sebagai berikut:

1. Kurangnya kesadaran kepatuhan wajib pajak

Kurangnya kesadaran masyarakat terhadap pembayaran Pajaknya mengakibatkan rendahnya penerimaan Pajak terutama penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Kebumen. Rendahnya kesadaran masyarakat dalam pendaftaran objek pajak baru berupa bangunan juga menjadi kendala dalam pemungutan.

2. Terjadi kesalahan penetapan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Tahun 2018 terjadi kenaikan besarnya NJOP sehingga penetapan SPPT terdapat pengurangan. Sistem penetapan menggunakan perbandingan antara tahun pajak terutang dengan tahun sebelumnya. Sedangkan besarnya NJOP 2018 dan 2021 berbeda sehingga menimbulkan kesalahan SPPT yang menyebabkan pajak terutang pada tahun 2021 menjadi lebih kecil. Hal ini menyebabkan perhitungan ulang.

### **3.2.5 Upaya-Upaya yang Dilakukan Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Kebumen dalam Mengatasi Permasalahan Pemungutan**

Dalam mengatasi permasalahan yang ada, Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Kebumen memiliki upaya yang dapat dilakukan untuk mengatasi permasalahan yaitu:

1. Sosialisasi dan penyuluhan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Badan Pengelolaan Pendapatan daerah Kabupaten Kebumen telah melakukan sosialisasi dan penyuluhan kepada Kepala Desa/Lurah di Kabupaten Kebumen untuk ikut serta dalam proses pemungutan sehingga dapat proses

pemungutan dapat lebih optimal. Selain itu, Tim intensifikasi Kebumen berkoordinasi dengan Camat dalam mengadakan pembinaan administrasi, membantu permasalahan yang dihadapi oleh desa dalam rangka penagihan/pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan bangunan Perdesaan dan perkotaan.

## 2. Pemberian Hadiah dan Bonus kepada Desa dan Wajib Pajak

Untuk Wajib Pajak hadiah dilakukan dengan Gebyar Pembayaran PBB yang membayar Pajak Bumi dan bangunan sampai dengan 31 Maret ke Kas Daerah. Bagi desa atau kelurahan dilakukan dengan program “Satu Hari Lunas” terkait hal ini untuk kecamatan yang dapat melunasi PBB-P2 nya pada bulan Januari maka akan diberi hadiah satu unit sepeda motor. Untuk sepuluh kecamatan terbaik akan mendapatkan hadiah yaitu: peringkat 1-3 akan memperoleh satu unit sepeda motor dan peringkat 4-10 akan memperoleh satu unit laptop.

### **3.2.6 Perbandingan Teori dan Praktik Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan**

Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yaitu pendataan Objek Pajak, penetapan dan penilaian Objek Pajak, serta pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan pada Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Kebumen sudah sesuai dengan dasar teori Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yaitu 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.

Pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan merupakan suatu tahapan pelaksanaan yang dilakukan oleh petugas Pendaftaran, Pendataan, dan Penetapan yang ada pada Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Kebumen yang memiliki 3 tahapan yaitu:

1. Proses Pendataan Objek Pajak

Proses Pendataan adalah rangkaian pertama yang dilakukan Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Kebumen untuk memperoleh data Objek Pajak dan Subjek Pajak.

2. Proses Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan pada Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Kebumen untuk Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak yaitu Rp10.000.000. Tarif pajak sebesar 0,1 % untuk NJOP sampai dengan Rp1.000.000.000 dan 0,2% untuk NJOP di atas Rp1.000.000.000.

3. Proses Pembayaran

Proses pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dilakukan melalui dua cara yaitu melalui Petugas Pemungut dan Bank atau Tempat pembayaran Elektronik.



## DAFTAR PUSTAKA

- Direktorat Pendapatan Daerah, Direktorat Jenderal Bina Keuangan Daerah, Kementerian Dalam Negeri. *Modul Standarisasi Pelayanan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Kabupaten/Kota*. Jakarta: Kementerian Dalam Negeri.
- Direktorat Pendapatan dan Kapasitas Keuangan daerah. 2019. *Pedoman Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Jakarta: Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan Kementerian Keuangan RI.
- Mardiasmo. 2016. *Perpajakan Edisi Terbaru 2018*. Yogyakarta: Penerbit Andi
- Pemerintah Daerah Kabupaten Kebumen. 2012. *Peraturan Bupati Kebumen Nomor 4 Tahun 2012 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturann Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 15 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan*. Kebumen: Sekretaris Daerah Kabupaten Kebumen.
- Pemerintah Daerah Kabupaten Kebumen. 2012. *Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 15 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan*. Kebumen: Sekretaris Daerah Kabupaten Kebumen.
- Pemerintah Daerah Kabupaten Kebumen. 2016. *Peraturan Bupati Kabupaten Kebumen Nomor 85 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi, serta Tata Kerja Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah*. Kebumen: Sekretaris Daerah Kabupaten Kebumen.
- Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen. 2019. *Perubahan Ketiga Atas Peraturan Bupati Kebumen Nomor 44 Tahun 2012 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 15 Tahun 2012 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan*. Kebumen: Sekretaris Daerah Kabupaten Kebumen.
- Republik Indonesia. 2009. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Jakarta.
- Resmi, Siti. 2019. *Perpajakan Teori dan Kasus*. Edisi 11-Buku 1. Jakarta: Salemba Empat.
- Sugiono. 2015. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Yogyakarta: Penerbit Alfabeta