

## **SISTEM DAN PROSEDUR PEMUNGUTAN PAJAK BUMI BANGUNAN DALAM MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH KOTA SAMARINDA**

**Reski Amalia<sup>1</sup>**

### ***Abstrak***

*Penelitian ini dimaksudkan untuk mengetahui dan mendeskripsikan Sistem dan prosedur pemungutan Pajak Bumi Bangunan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah Kota Samarinda, adapun sistem dan prosedur yang digunakan Badan Pendapatan Daerah Kota Samarinda diantaranya ialah prosedur pendaftaran objek Pajak Bumi Bangunan, prosedur pendataan objek Pajak Bumi Bangunan, prosedur penilaian objek Pajak Bumi Bangunan, prosedur penetapan Pajak Bumi Bangunan, prosedur pembayaran Pajak Bumi Bangunan, prosedur penagihan Pajak Bumi Bangunan, dan prosedur pencatatan penerimaan Pajak Bumi Bangunan. Penelitian ini dilaksanakan di Kantor Badan Pendapatan Daerah Kota Samarinda. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif, narasumber pada penelitian ini adalah Kepala Bidang Pajak Official Assesment Badan Pendapatan Daerah Kota Samarinda, Kepala Sub. Bidang Pajak Bumi Bangunan Badan Pendapatan Daerah Kota Samarinda serta masyarakat atau wajib pajak. Hasil dari penelitian ini adalah dalam pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi Bangunan ada beberapa sistem dan prosedur yang harus dilakukan yang dimana masing-masing system dan prosedur tersebut sangat berpengaruh terhadap peningkatan penerimaan Pajak Bumi Bangunan. Badan Pendapatan Daerah Kota Samarinda telah berupaya dalam melaksanakan pemungutan Pajak Bumi Bangunan dengan cara memberikan informasi dan pemahaman kepada wajib pajak melalui penyuluhan/sosialisasi khususnya tentang system dan prosedur pemungutan Pajak Bumi Bangunan, memberikan penghargaan kepada wajib pajak yang taat dalam membayar pajak, dan memberikan pelayanan yang baik dan mudah dimengerti oleh masyarakat agar masyarakat sadar dan patuh dalam membayar pajak. Apabila masyarakat atau wajib pajak patuh dalam membayar pajak, hal ini tentu juga akan berpengaruh terhadap peningkatan pendapatan asli daerah itu sendiri sehingga fungsi pajak sebagai sumber pendanaan pembangunan daerah dapat dirasakan oleh para wajib pajak yaitu dengan adanya manfaat pajak untuk perbaikan jalan di daerah, adanya fasilitas umum seperti sarana kesehatan, pendidikan dan lain-lain.*

***Kata Kunci:*** Sistem, prosedur, Pajak Bumi Bangunan, Pendapatan Asli Daerah.

---

<sup>1</sup> Mahasiswa Program S1 Ilmu Pemerintahan, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Mulawarman. Email: [reskiamaliaa25@gmail.com](mailto:reskiamaliaa25@gmail.com)

## **Pendahuluan**

Pemerintah Daerah setiap tahunnya memiliki target dalam penerimaan Pajak Bumi Bangunan sebagai salah satu sumber pendapatan daerah, namun terkadang realisasi penerimaan pajak tidak sesuai dengan target yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah. Sehingga perlu adanya strategi yang khusus untuk meningkatkan realisasi target penerimaan pajak khususnya Pajak Bumi Bangunan. Hal tersebut akan mendorong Pemerintah Daerah untuk lebih menggali potensi penerimaan pendapatan asli daerah dari sektor Pajak Bumi Bangunan di daerahnya. Dilihat dari kondisi yang ada Kota Samarinda yang sudah berkembang dengan penduduk yang mulai padat serta memiliki kegiatan ekonomi yang tinggi, memungkinkan adanya wajib pajak yang tidak tepat waktu bahkan tidak membayar pajak sama sekali.

Kota Samarinda merupakan salah satu dari beberapa Kota/Kabupaten Daerah yang ada di Kalimantan Timur yang telah melakukan pengalihan Pajak Bumi Bangunan. Setelah melakukan pengalihan Pajak Bumi Bangunan, Kota Samarinda melalui Badan Pendapatan Daerah Kota Samarinda melakukan semua kegiatan perpajakan terkait tentang Pajak Bumi Bangunan. Data dari Badan Pendapatan Daerah Kota Samarinda menunjukkan target penerimaan Pajak Bumi Bangunan dan realisasi pencapaiannya dari tahun 2013-2017.

Berdasarkan observasi awal yang dilakukan oleh peneliti, data yang diperoleh dari Badan Pendapatan Daerah Kota Samarinda, bahwa jumlah realisasi pendapatan Pajak Bumi Bangunan belum sepenuhnya mencapai target yang di tentukan yaitu khususnya pada tahun 2015 dan 2016. Hal ini disebabkan oleh beberapa faktor dan salah satunya adalah karena kurangnya kesadaran masyarakat dalam kepatuhan wajib pajak. Badan Pendapatan Daerah Kota Samarinda telah melakukan berbagai macam upaya dalam menangani masalah pemungutan Pajak Bumi Bangunan contohnya dengan melaksanakan sosialisasi tentang pajak daerah kepada masyarakat secara berkala. Akan tetapi upaya tersebut masih belum optimal, karena adanya factor-faktor yang menghambat dalam pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi Bangunan sehingga dapat mempengaruhi penerimaan Pendapatan Asli Daerah.

Berdasarkan latar belakang diatas dan pengamatan sementara di lapangan menimbulkan keinginan penulis untuk melakukan penelitian lebih lanjut, secara khusus mengenai “Sistem Dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi Bangunan Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Samarinda.”

## **Kerangka Dasar Teori**

### ***Pengertian Sistem***

Menurut Wilkinson (2000:6), “*a system is an unified group of interacting parts that function together to achieve it purposes*” yang artinya suatu system adalah suatu kelompok yang bersatu dari bagian-bagian yang saling berinteraksi yang berfungsi bersama untuk mencapai tujuannya. Sedangkan menurut pendapat Simamora (2000:176), “sistem adalah seperangkat peraturan dan prosedur yang

dirancang untuk memastikan bahwa tugas tertentu dilaksanakan dalam suatu cara yang sudah ditetapkan sebelumnya”.

Selanjutnya menurut Widjajanto (2001:2), “sistem adalah sesuatu yang memiliki bagian-bagian yang saling berinteraksi untuk mencapai tujuan tertentu melalui tiga tahapan yaitu input, proses, dan output”. Sistem dapat didefinisikan sebagai kumpulan dari komponen yang saling berhubungan satu dengan yang lainnya membentuk satu kesatuan untuk mencapai tujuan tertentu. (Jogiyanto H.M, 2003:34)

Menurut Winarno (2006:13) menyimpulkan bahwa definisi sistem adalah sekelompok komponen yang saling bekerja sama untuk mencapai tujuan tersebut. Sistem berfungsi menerima input (masukan), mengolah input, dan menghasilkan output (keluaran). Input dan output berasal dari luar sistem, atau dari lingkungan sistem tersebut berada. Oleh karenanya, sistem akan berinteraksi dengan lingkungannya. Sistem yang mampu berinteraksi dengan lingkungannya akan mampu bertahan lama. Sistem yang tidak cepat berinteraksi dengan lingkungannya tidak akan bertahan lama. Menurut Mulyadi sistem adalah jaringan prosedur yang di buat menurut pola yang terpadu untuk melaksanakan kegiatan pokok perusahaan. (Mulyadi, 2001:5)

Dari definisi dan penjelasan diatas dapatlah diambil kesimpulan, suatu system terdiri dari elemen yang bisa berbentuk individu atau bagian-bagian yang terpisah, kemudian berinteraksi satu sama lain untuk mencapai tujuan.

### ***Pengertian Prosedur***

Menurut Baridwan (2002:3) menyatakan bahwa prosedur adalah suatu urutan kegiatan yang saling terkait yang saling terkait, biasanya melibatkan beberapa orang dalam suatu departemen atau lebih, yang dibuat untuk menjamin penanganan secara seragam transaksi perubahan yang terjadi berulang-ulang. Sedangkan menurut Mulyadi (2010:3) prosedur adalah suatu kegiatan urutan klerikal yang biasanya melibatkan beberapa orang dalam satu departemen atau lebih, yang dibuat untuk menjamin penanganan secara seragam transaksi perubahan secara berulang-ulang.

Berdasarkan dari definisi-definisi di atas maka penulis dapat menyimpulkan bahwa Tinjauan Prosedur adalah suatu kegiatan identifikasi proses urutan-urutan yang tepat dari tahapan instruksi transaksi bisnis yang terjadi dengan menerangkan secara jelas apa, siapa, kapan dan bagaimana proses pengerjaannya.

### ***Pengertian Pajak***

Menurut Prof. Dr. Rochmat Soemitro dalam Mardiasmo (2011:1) Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum. Hal ini sejalan dengan pendapat Waluyo (2013:2) yang menyatakan bahwa Pajak adalah iuran masyarakat kepada negara yang bersifat dipaksaka) yang terutang

oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan umum (Undang-Undang) dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.

### ***Pengertian Pajak Daerah***

Menurut Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang dimaksud dengan pajak daerah: “Pajak daerah, yang selanjutnya disebut pajak, adalah kontribusi wajib kepada daerah, yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Pengertian Pajak daerah menurut Siahaan (2010:9) adalah iuran wajib yang dilakukan oleh daerah kepada orang pribadi atau badan tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah. Menurut Ahmad Yani (2002:52), adalah iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan daerah.

Rochmat Sumitro dalam Darise (2009:48), mengemukakan bahwa pajak daerah adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang yang dipaksakan dengan tidak mendapat jasa timbal balik, yang langsung dapat ditunjukkan atau digunakan untuk membayar pengeluaran umum dan pembiayaan lainnya. Sebab pajak daerah merupakan salah satu sumber penerimaan utama bagi daerah dalam rangka pembiayaan pembangunan yang mandiri serta membiayai penyelenggaraan kegiatan dan kebutuhan pembelanjaan rutin daerah kabupaten dan kota.

### ***Pengertian Pajak Bumi Bangunan***

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Pajak Negara yang dikenakan terhadap bumi dan atau bangunan berdasarkan Undang-Undang nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang nomor 12 Tahun 1994. PBB adalah pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah dan atau bangunan. Keadaan subjek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besarnya pajak.

Dalam Pasal 48 ayat (1) Perda Kota Samarinda Nomor 4 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah dijelaskan setiap bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan dipungut pajak dengan nama Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya, permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman (termasuk rawa-rawa, tambak perairan) serta wilayah Indonesia. Bangunan adalah Konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan.

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak yang dipungut atas tanah dan bangunan karena adanya keuntungan dan kedudukan social ekonomi yang lebih baik bagi orang atau badan yang mempunyai suatu hak atasnya atau memperoleh manfaat dari padanya. Dengan berlakunya Undang-Undang nomor 28 tahun 2007 tentang Pajak dan Retribusi Daerah maka kewenangan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan sektor Pedesaan dan Perkotaan (PBB P2) telah diserahkan ke pemerintah kabupaten/kota. PBB sektor Pertambangan, Perhutanan, dan Perkebunan (PBB P3) masih berada di bawah kewenangan pemerintah pusat dalam hal ini Direktorat Jenderal Pajak.

### ***Objek Pajak Bumi Bangunan***

Dalam Pasal 48 Perda Kota Samarinda Nomor 4 tahun 2011 tentang Pajak Daerah dijelaskan 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. Yang dimaksud dengan kawasan adalah semua tanah dan bangunan yang digunakan oleh perusahaan perkebunan, perhutanan, dan pertambangan ditanah yang diberi hak pengusahaan hutan dan tanah yang menjadi wilayah usaha pertambangan.

### ***Pengertian Pendapatan Asli daerah***

Salah satu indikator penting kemandirian suatu daerah dalam membangun dan menjalankan semua urusan pemerintahan yang diserahkan pemerintah atasan adalah daya kemampuannya untuk membiayai kebutuhan daerah. Suatu hubungan keuangan antara pemerintah pusat dan daerah dikaitkan ideal apabila sumber Pendapatan Asli Daerah menyumbang sebagian terbesar dari seluruh pendapatan daerah dibandingkan dengan subsidi. Menurut Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah dijelaskan Pendapatan Asli Daerah, selanjutnya disebut PAD adalah pendapatan yang diperoleh Daerah yang dipungut berdasarkan Peraturan Daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Menurut Thamrin Simanjuntak dalam Halim (2004:94), pendapatan asli daerah adalah penerimaan yang diperoleh daerah dari sumber-sumber dalam wilayahnya sendiri yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pendapatan asli daerah merupakan sumber terpenting bagi setiap daerah. Selain itu, pendapatan asli daerah merupakan sumber yang sering dijadikan ukuran sebagai kemampuan daerah dalam menyelenggarakan otonomi daerah dan salah sumbar terpenting pendapatan asli daerah yang dominan setelah retribusi

adalah pajak daerah. Hal ini juga tertuang dalam Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah yang secara jelas mengatakan bahwa pajak daerah memiliki peran yang sangat penting dalam meningkatkan pendapatan daerah.

### **Metode Penelitian**

Berdasarkan bentuk dan format judul penelitian, maka jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kualitatif deskriptif. Jenis deskriptif ini bertujuan membuat deskripsi secara sistematis, faktual, dan akurat tentang fakta-fakta dan sifat-sifat populasi atau objek-objek tertentu.

Adapun fokus penelitian ini yaitu:

1. Berdasarkan Peraturan Walikota Samarinda Nomor 30 Tahun 2012 Tentang Sistem Dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Pedesaan Dan Perkotaan yang meliputi:
  - a) Prosedur pendaftaran objek Pajak Bumi Bangunan;
  - b) Prosedur pendataan objek Pajak Bumi Bangunan;
  - c) Prosedur penilaian objek Pajak Bumi Bangunan;
  - d) Prosedur penetapan Pajak Bumi Bangunan;
  - e) Prosedur pembayaran Pajak Bumi Bangunan;
  - f) Prosedur penagihan Pajak Bumi Bangunan;
  - g) Prosedur pencatatan penerimaan Pajak Bumi Bangunan.
2. Faktor pendukung dan penghambat pemungutan Pajak Bumi Bangunan dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Kota Samarinda.

### **Hasil Penelitian**

#### ***Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi Bangunan dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Kota Samarinda***

##### ***Prosedur Pendaftaran Objek Pajak Bumi Bangunan***

Berdasarkan hasil wawancara penelitian dapat kita ketahui bahwa pelayanan yang diberikan oleh Kantor Bapenda Kota Samarinda khususnya dalam prosedur pendaftaran Pajak Bumi Bangunan sudah sesuai dengan aturan. Prosedur yang dilaksanakan adalah dimulai dengan masyarakat mendaftarkan objek pajaknya dengan mengambil formulir Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) untuk diisi lalu dikembalikan dengan tepat waktu disertai dengan bukti-bukti pendukung seperti fotokopi KTP dan NPWP (bagi yang mempunyai NPWP), fotokopi sertifikat tanah, fotokopi akta jual beli tanah dan lain-lain. Setelah masyarakat mengembalikan SPOP tersebut lalu petugas pajak akan membuat Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dan selanjutnya masyarakat bisa membayar pajaknya di tempat yang telah di tunjuk yaitu Bank Kaltim dan Kantor Pos.

Prosedur pendafran objek Pajak Bumi Bangunan merupakan indikator utama pemungutan Pajak Bumi Bangunan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah Kota Samarinda yakni pendaftaran objek Pajak Bumi Bangunan yang

dilakukan oleh masyarakat yang baru akan mendaftarkan suatu kepemilikan tanah dan bangunan. Pendaftaran objek Pajak Bumi Bangunan dilakukan oleh subjek pajak dengan cara mengambil formulir Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) di Kantor Badan Pendapatan Daerah Kota Samarinda dan Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kota Samarinda. Kemudian wajib pajak mengisi formulir SPOP tersebut secara jelas, benar, lengkap dan tepat waktu. Wajib pajak mengisi formulir SPOP lalu dikembalikan dengan dilampiri bukti-bukti pendukung seperti sket atau denah objek pajak, fotokopi KTP dan NPWP (bagi yang mempunyai NPWP), fotokopi sertifikat tanah yang telah dilegalisir, dan fotokopi akta jual beli tanah. Setelah WP mengisi SPOP dan mengembalikan kepada petugas pajak dengan disertai bukti-bukti pendukung tersebut, lalu petugas pajak kemudian menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) mengenai besarnya pajak yang harus dibayar oleh WP. SPPT ini digunakan untuk memberitahukan pada WP tentang pengenaan PBB yang didalamnya berisikan nama serta alamat WP, data mengenai objek pajak, besarnya pajak terutang, tempat pembayaran dan jatuh tempo pembayaran. Setelah menerima SPPT masyarakat wajib melunasinya tepat waktu pada tempat pembayaran yang telah ditunjuk yaitu Bank Kaltim atau Kantor Pos.

#### *Prosedur Pendataan Objek Pajak Bumi Bangunan*

Prosedur pendataan objek Pajak Bumi Bangunan merupakan indikator pemungutan Pajak Bumi Bangunan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah Kota Samarinda. Pendataan dapat dilakukan dengan menggunakan menggunakan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) yaitu dengan cara penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP yaitu dilaksanakan pada daerah atau wilayah yang pada umumnya belum atau tidak mempunyai peta, daerah terpencil atau potensi PBB relative kecil. Kegiatan ini dilakukan oleh petugas KPP Pratama Samarinda dengan bekerjasama dengan aparat Bapenda Kota Samarinda dengan cara menyampaikan SPOP kepada para wajib pajak serta memantau dan menerima kembali SPOP yang telah diisi dan ditandatangani oleh para wajib pajak untuk digunakan sebagai bahan penetapan besarnya pajak terutang sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Identifikasi objek pajak yaitu dilaksanakan pada daerah atau wilayah yang sudah mempunyai peta garis atau peta foto yang dapat menentukan posisi relative objek pajak tetapi tidak mempunyai data administrasi PBB tiga tahun terakhir secara lengkap. Kegiatan ini dilaksanakan oleh petugas KPP Pratama Samarinda bersama aparat Bapenda Kota Samarinda atau dilaksanakan oleh pihak ketiga (dikontrakan) dengan cara mencocokkan informasi grafis yang ada pada Peta Kerja dengan keadaan obyek PBB dilapangan. Verifikasi objek pajak yaitu dilaksanakan pada daerah atau wilayah yang sudah mempunyai peta garis atau peta foto yang dapat menentukan posisi relative objek pajak dan mempunyai data administrasi PBB tiga tahun terakhir secara lengkap. Kegiatan ini dilaksanakan oleh petugas KPP Pratama Samarinda dengan bekerjasama dengan aparat Bapenda Kota Samarinda dengan cara mencocokkan

data objek dan subjek PBB yang sebenarnya di lapangan, untuk dipergunakan sebagai bahan penetapan besarnya pajak terhutang. Pengukuran bidang objek pajak yaitu dilaksanakan pada daerah atau wilayah yang hanya mempunyai sket peta desa atau kelurahan dan atau peta garis atau peta foto tetapi belum dapat digunakan untuk menentukan posisi relative objek pajak.

#### *Prosedur Penilaian Objek Pajak Bumi Bangunan*

Prosedur penilaian objek Pajak Bumi Bangunan merupakan indikator pemungutan Pajak Bumi Bangunan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah Kota Samarinda. Penilaian objek Pajak Bumi Bangunan terbagi menjadi dua yaitu yang meliputi penilaian objek tanah dan penilaian objek bangunan. Penilaian objek tanah dilakukan dengan cara menentukan/menilai harga tanah berdasarkan transaksi jual beli tanah yang terjadi di wilayah tersebut dengan mengambil harga jual rata-rata. Untuk memudahkan dalam menentukan harga tanah untuk kepentingan penetapan PBB, petugas pajak atau yang bersangkutan setiap tahunnya mengeluarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Berdasarkan penilaian/penentuan klasifikasi tanah tersebut, petugas penilai mencantumkan kelas tanah pada SPOP. Penilaian objek bangunan, dilakukan dengan cara menilai konstruksi bangunan yang meliputi antara lain: konstruksi landasan, konstruksi dinding dan konstruksi atap, dimana dalam penilaiannya memperhatikan segi kualitas material bangunan dan luas bangunan. Disamping penilaian terhadap konstruksi bangunan juga menilai pagar dan taman yang dinilai mewah serta emplasemen yang merupakan satu kesatuan dengan bangunan tersebut. Untuk penilaian masing-masing konstruksi bangunan mempunyai cara-cara penilaian tersendiri, dimana pada akhir penilaian tersebut akan merupakan klasifikasi dari pada suatu bangunan yang akan dicantumkan pada SPOP sebagai bahan penetapan PBB.

#### *Prosedur Penetapan Pajak Bumi Bangunan*

Dari Prosedur Penetapan Objek Pajak Bumi Bangunan dapat digambarkan bahwa prosedur penilaian objek Pajak Bumi Bangunan merupakan indikator pemungutan Pajak Bumi Bangunan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah Kota Samarinda. Penetapan objek Pajak Bumi Bangunan dilakukan dengan memperhatikan ketentuan- ketentuan yaitu besarnya tarif PBB (tarif tunggal) adalah 0,5 % (lima perseribu) yang mencerminkan wujud kesederhanaan, kemudahan pelaksanaan, kemudahan pengawasan (baik oleh fiskus maupun wajib pajak). Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Besarnya NJOP ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya. Penetapan besarnya NJOP dilakukan oleh Walikota. Tarif Pajak Bumi dan Bangunan ditetapkan sebesar yaitu untuk NJOP kurang dari atau sama dengan 1 Miliar sebesar 0,1% (Nol koma satu persen) dan untuk NJOP lebih dari 1 Miliar sebesar 0,2% (Nol koma dua persen). Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak

ditetapkan sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.

*Prosedur Pembayaran Pajak Bumi Bangunan*

Prosedur pembayaran Pajak Bumi Bangunan merupakan indikator pemungutan Pajak Bumi Bangunan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah Kota Samarinda. Sistem pembayaran Pajak Bumi Bangunan dapat dilakukan dengan datang langsung ke tempat pembayaran atau melalui petugas pemungut PBB. Adapun dua tempat pembayaran PBB yang telah ditunjuk yaitu melalui kas daerah atau Bank Kaltim dan Kantor Pos. Pembayaran Pajak Bumi Bangunan menurut sistem pembayaran dapat dilakukan dengan dua cara yaitu pembayaran yang langsung ke tempat pembayaran yaitu wajib Pajak membayar langsung ke tempat pembayaran yang telah ditetapkan oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Samarinda yaitu Bank Kaltim dan Kantor Pos. Pada saat membayar wajib pajak cukup menunjukkan SPPT PBB dan sebagai bukti pembayarannya wajib pajak akan menerima Surat Tanda Terima Setoran (STTS). Pembayaran melalui petugas pemungut yaitu wajib pajak membayar atau melunasi Pajak Bumi Bangunan melalui petugas pemungut (kolektor), kemudian sebagai bukti pembayarannya wajib pajak akan menerima Surat Tanda Terima Setoran (STTS). Selanjutnya petugas pemungut dimasukkan dalam Daftar Penerimaan Harian (DPH) Pajak Bumi Bangunan dan disetorkan ke tempat pembayaran Bank. Dari tempat pembayaran Pajak Bumi Bangunan yang sah. Petugas pemungut selambat-lambatnya 8 hari sudah menyampaikan STTS kepada wajib pajak.

*Prosedur Penagihan Pajak Bumi Bangunan*

Prosedur penagihan Pajak Bumi Bangunan merupakan indikator pemungutan Pajak Bumi Bangunan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah Kota Samarinda. Prosedur penagihan Pajak Bumi Bangunan yaitu Kepala Kantor Badan Pendapatan Daerah atau Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama dapat melaksanakan tindakan penagihan PBB apabila pajak yang terutang sebagaimana tercantum dalam STP PBB tidak atau kurang dibayar setelah lewat jatuh tempo pembayaran. Penerbitan Surat Teguran (ST) sebagai awal tindakan pelaksanaan penagihan pajak dilakukan segera setelah 7 hari sejak saat jatuh tempo pembayaran. Setelah lewat waktu 21 hari sejak diterbitkannya ST, jumlah utang pajak yang masih harus dibayar tidak dilunasi oleh Penanggung Pajak, Kepala Bapenda atau Kepala KPP Pratama segera menerbitkan Surat Paksa (SP). Setelah lewat waktu 2 hari sejak Surat Paksa (SP) diberitahukan kepada Penanggung Pajak, jumlah utang pajak yang masih harus dibayar tidak dilunasi oleh Penanggung Pajak, Kepala Bapenda atau Kepala KPP Pratama segera menerbitkan Surat Perintah Melaksanakan Penyitaan (SPMP). Setelah lewat waktu 14 hari sejak tanggal pelaksanaan penyitaan, apabila utang pajak dan biaya penagihan yang masih harus dibayar tidak dilunasi oleh Penanggung Pajak, Kepala Bapenda atau Kepala KPP Pratama segera melaksanakan Pengumuman

Lelang (PL). Setelah lewat waktu 14 hari sejak tanggal pengumuman lelang, apabila utang pajak dan biaya penagihan yang masih harus dibayar tidak dilunasi oleh Penanggung Pajak, Kepala Bapenda atau KPP Pratama segera melaksanakan penjualan barang sitaan Penanggung Pajak melalui Kantor Lelang. Dalam hal dilakukan penagihan seketika dan sekaligus, kepada Penanggung Pajak dapat diterbitkan SP tanpa menunggu tanggal jatuh tempo pembayaran atau tanpa menunggu lewat tenggang waktu 21 hari sejak ST diterbitkan.

#### *Prosedur Pencatatan Penerimaan Pajak Bumi Bangunan*

Prosedur pencatatan penerimaan Pajak Bumi Bangunan merupakan indikator pemungutan Pajak Bumi Bangunan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah Kota Samarinda. Petugas melakukan pencatatan penerimaan Pajak Bumi Bangunan setelah mengeluarkan SPPT sebagai catatan piutang, yang diharapkan SPPT yang dikeluarkan dapat dibayarkan seluruhnya oleh wajib pajak dan menjadi penerimaan PBB. Pencatatan dilakukan baik yang belum dibayarkan dan yang sudah dibayarkan, pajak terutang oleh wajib pajak sebagai bentuk target dan realisasi penerimaan Pajak Bumi Bangunan. Pencatatan Pajak Bumi Bangunan dilakukan sebanyak 2 jenis pencatatan yaitu pencatatan perbulan dan pertahun. Dalam pencatatan ini, pencatatan dilakukan oleh pihak Bank atas penerimaan pembayaran PBB terhutang, karna wajib pajak membayarkan PBB melalui bank tersebut dan pencatatan dapat dilihat langsung oleh pihak Badan Pendapatan daerah atas pembayaran wajib pajak yang telah membayarkan PBB terhutang melalui sistem yang ada. Walaupun pencatatan sudah dilakukan oleh bank tersebut namun pihak Bapenda tetap membuat pencatatan rekapitulasi yang terjadi, karena untuk mempermudah mengetahui jumlah SPPT yang telah dibayarkan. Dengan adanya pencatatan yang dilakukan oleh pihak Bapenda maka dapat mengelompokkan wajib pajak perkecamatan, selain mengurangi resiko kesalahan pencatatan yang terjadi di bank tersebut dan membantu pihak Bapenda melihat realisasi penerimaan pajak perkecamatan.

#### ***Faktor Pendukung dan Penghambat Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi Bangunan dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Samarinda***

##### *Faktor Pendukung*

1. Penyuluhan atau Sosialisasi  
Memberikan pemahaman kepada masyarakat bahwa hasil pajak yang mereka bayarkan kepada pemerintah digunakan untuk pembangunan yang pada akhirnya akan dinikmati oleh masyarakat kembali.
2. Pengetahuan Wajib Pajak  
Pemahaman wajib pajak tentang sistem dan prosedur pemungutan Pajak Bumi Bangunan. Apabila masyarakat dapat memahami dengan baik maka dapat memudahkan masyarakat dalam memenuhi kepatuhan wajib pajaknya.

3. Kesadaran Wajib Pajak  
Kesadaran wajib pajak yang dimaksud yaitu wajib pajak sadar bahwa pembayaran Pajak Bumi Bangunan adalah kewajiban sebagai warga Negara dan wajib pajak sadar bahwa fungsi pajak adalah sebagai sumber pendanaan pembangunan daerah.
4. Pemberian sanksi  
Adanya saksi administrasi dan sanksi pidana yang diberikan kepada wajib pajak apabila tidak tepat waktu atau kurang dalam membayar pajak. Hal ini tentu dapat membuat wajib pajak semakin taat dalam membayar PBB.

#### *Faktor Penghambat*

1. Kurangnya Kesadaran Wajib Pajak  
Kurangnya pemahaman dan kesadaran masyarakat akan kewajiban dalam membayar pajak. Kendalanya adalah ketika petugas melakukan pemungutan PBB wajib pajak sulit untuk diajak kerjasama misalnya sulit untuk ditemui, sulit untuk dimintai data dan tidak menyampaikan data dengan benar sehingga dapat menimbulkan kerugian.
2. Pemekaran Wilayah  
adanya pemekaran wilayah di beberapa lokasi yang menyebabkan adanya perubahan data objek dan wajib pajak sehingga diperlukan pembaharuan data dan itu cukup memakan waktu yang lama.
3. Sumber Daya Manusia  
Petugas lapangan yang masih belum mampu menjangkau seluruh objek pajak di Kota Samarinda karena lokasi objek pajak yang berada tersebar luas di wilayah Kota Samarinda.

#### **Kesimpulan dan Saran**

##### ***Kesimpulan***

1. Sistem dan prosedur pemungutan Pajak Bumi Bangunan yang dilakukan oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Samarinda dalam meningkatkan pendapatan asli daerah Kota Samarinda yaitu prosedur pendaftaran objek Pajak Bumi Bangunan, prosedur pendataan objek Pajak Bumi Bangunan, prosedur penilaian objek Pajak Bumi Bangunan, prosedur penetapan Pajak Bumi Bangunan, prosedur pembayaran Pajak Bumi Bangunan, prosedur penagihan Pajak Bumi Bangunan, dan prosedur pencatatan penerimaan Pajak Bumi Bangunan.
  - a. Pendaftaran objek Pajak Bumi Bangunan dilakukan oleh subjek pajak dengan cara mengambil formulir Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) di Kantor Badan Pendapatan Daerah Kota Samarinda. Kemudian wajib pajak mengisi formulir SPOP tersebut secara jelas, benar, dan lengkap. Kemudian SPOP harus dikembalikan secara tepat waktu disertai dengan bukti-bukti pendukung seperti sket atau denah objek pajak, fotokopi KTP dan NPWP (bagi yang mempunyai NPWP), fotokopi

- sertifikat tanah yang telah dilegalisir, dan fotokopi akta jual beli tanah. Setelah petugas pajak menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT).
- b. Prosedur pendataan objek Pajak Bumi Bangunan dilakukan dengan menggunakan formulir SPOP dan dilakukan sekurang-kurangnya untuk satu wilayah administrasi desa atau kelurahan. Pendataan dapat dilakukan dengan cara penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP, identifikasi objek pajak, verifikasi objek pajak dan pengukuran bidang objek pajak.
  - c. Prosedur penilaian objek Pajak Bumi Bangunan terbagi menjadi 2 yaitu penilaian tanah dan penilaian bangunan. Penilaian tersebut merupakan klasifikasi dari pada suatu tanah atau bangunan yang akan dicantumkan pada SPOP sebagai bahan penetapan Pajak Bumi Bangunan.
  - d. Penetapan objek Pajak Bumi Bangunan dilakukan setelah data objek PBB yang telah dihimpun dalam SPOP dan telah diadakan penilaian serta penentuan klasifikasi tanah dan bangunannya, setelah data dan dokumen yang diperlukan lengkap selanjutnya diadakan perhitungan/penetapan pajak untuk menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT). Dasar yang digunakan dalam penetapan Pajak Bumi Bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).
  - e. Sistem pembayaran Pajak Bumi Bangunan dapat dilakukan dengan datang langsung ke tempat pembayaran atau melalui petugas pemungut PBB. Adapun dua tempat pembayaran PBB yang telah ditunjuk yaitu melalui kas daerah atau Bank Kaltim dan Kantor Pos.
  - f. Penagihan dilakukan dengan cara menerbitkan berbagai dokumen, mulai dari Surat Tagihan Pajak, Surat Teguran, hingga Surat Paksa. Apabila wajib pajak tetap tidak membayar petugas pajak akan menindaklanjuti wajib pajak terkait dalam bentuk penuntutan, pelelangan aset wajib pajak dilaksanakan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Dasar Penagihan Pajak Bumi dan Bangunan adalah Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), Surat Ketetapan Pajak (SKP) dan Surat Tagihan Pajak (STP).
  - g. Pencatatan Pajak Bumi Bangunan dilakukan sebanyak 2 jenis pencatatan yaitu pencatatan perbulan dan pertahun. Petugas melakukan pencatatan penerimaan Pajak Bumi Bangunan setelah mengeluarkan SPPT sebagai catatan piutang. Pencatatan dilakukan baik yang belum dibayarkan dan yang sudah dibayarkan, pajak terutang oleh wajib pajak sebagai bentuk target dan realisasi penerimaan Pajak Bumi Bangunan yang berpengaruh terhadap pendapatan asli daerah.
2. Faktor pendukung pemungutan Pajak bumi Bangunan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah di Kota Samarinda yang pertama yaitu adanya penyuluhan atau sosialisasi yang diadakan oleh pihak Bapenda Kota Samarinda dengan tujuan untuk memberikan pemahaman kepada masyarakat

bahwa hasil pajak yang mereka bayarkan kepada pemerintah digunakan untuk pembangunan yang pada akhirnya akan dinikmati oleh masyarakat kembali. Kedua pengetahuan wajib pajak maksudnya adalah apabila masyarakat mengetahui dan memahami dengan baik tentang system dan prosedur pemungutan Pajak Bumi Bangunan maka dapat memudahkan masyarakat dalam memenuhi kepatuhan wajib pajaknya. Ketiga kesadaran wajib pajak yang dimaksud adalah wajib pajak sadar bahwa pembayaran PBB adalah kewajiban sebagai warga Negara. Keempat yaitu pemberian sanksi, adanya sanksi administrasi dan sanksi pidana akan membuat wajib pajak semakin taat dalam membayar PBB.

3. Faktor penghambat pemungutan Pajak Bumi Bangunan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah di Kota Samarinda diantaranya ialah masih ada masyarakat atau wajib pajak yang kesadaran membayar pajaknya masih kurang, serta masih ada masyarakat atau wajib pajak yang belum memahami dengan baik sistem dan prosedur dalam pemungutan PBB. Selain itu adanya pemekaran wilayah di beberapa lokasi yang menyebabkan adanya perubahan data objek dan wajib pajak sehingga diperlukan pembaharuan data, dan itu cukup memakan waktu lama serta petugas lapangan yang masih belum mampu menjangkau seluruh objek pajak di Kota Samarinda karena lokasi objek pajak yang berada tersebar luas di wilayah Kota Samarinda.

#### ***Saran***

1. Badan Pendapatan Daerah Kota Samarinda perlu melakukan evaluasi untuk kegiatan penyuluhan/sosialisasi yang dilakukan untuk melihat kekurangan yang terdapat di kegiatan tersebut agar selanjutnya dapat berjalan lebih efektif lagi. Memberikan inovasi dalam pelaksanaan penyuluhan/sosialisasi kepada masyarakat yaitu contohnya melalui media social, radio, iklan layanan, dan lain-lain agar seluruh masyarakat dapat mengetahui informasi tentang Pajak Bumi Bangunan dengan lebih mudah.
2. Dengan adanya pemekaran wilayah yang perlu dilakukan adalah usaha yang lebih intensif untuk menggali potensi dengan cara pendataan yang lebih lengkap dan sesuai dengan keadaan dilapangan. Melakukan pembaharuan data wajib pajak agar sesuai antara data wajib pajak dengan data identitas wajib pajak yang terbaru.
3. Perlu memaksimalkan peran Kelurahan dan RT dalam pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi Bangunan misalnya dengan pemberian motivasi dan penghargaan kepada pihak Kelurahan atau RT yang tingkat pencapaian atau keberhasilannya tinggi dalam pemungutan Pajak Bumi Bangunan contohnya dengan kenaikan jabatan atau pemberian hadiah umroh dan sebagainya.
4. Pemberlakuan sanksi yang lebih tegas ditekankan kepada Wajib Pajak yang terlambat melakukan pembayaran.
5. Menerapkan sistem pembayaran online yang dapat mempermudah masyarakat dalam membayar pajak.

**Daftar Pustaka**

- Baridwan, Zaki. 2012. *Sistem Akuntansi Penyusutan dan Prosedur*. Yogyakarta: BPFPE.
- Darise, Nurlan. 2009. *Pengelolaan Keuangan Daerah*, Edisi Kedua. Jakarta: PT. Indeks.
- Halim, Abdul. 2007. *Akuntansi Sektor Publik Keuangan Daerah*, Edisi Ketiga. Jakarta: Salemba Empat.
- Hartono, Jogiyanto. 2001. *Analisis dan Desain Sistem Informasi; Pendekatan Terstruktur Teori dan Praktek Aplikasi Bisnis*. Edisi Kedua. Cetakan Kedua. Yogyakarta: ANDI.
- Mardiasmo. 2011. *Perpajakan*, Edisi Revisi. Yogyakarta: Penertbit Andi.
- Mulyadi. 2010. *Sistem Akuntansi*. Jakarta: Salemba Empat.
- Siahaan, P. Marihot. 2010. *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Simamora, Henry. 2000. *Basis Pengambilan Keputusan Bisnis*. Jakarta: Salemba Empat.
- Waluyo. 2011. *Perpajakan Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat.
- Widjajanto, Nugroho. 2001. *Sistem Informasi Akuntansi*. Jakarta: Erlangga.
- Wilkinson. 2000. *Accounting Information System*, Third Edition, dialihbahasakan oleh Agus Maulana, Edisi Ketiga. Jakarta: Penerbit Binarupa Aksara.
- Winarno, Wing Wahyu. 2006. *Sistem Informasi Akuntansi*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN Yogyakarta.
- Yani Ahmad. 2002. *Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo.

**Peraturan Perundang-undangan:**

- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
- Undang-Undang nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.
- Dalam Pasal 48 ayat (1) Perda Kota Samarinda Nomor 4 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah.
- Undang-Undang nomor 28 tahun 2007 tentang Pajak dan Retribusi Daerah
- Pasal 48 Perda Kota Samarinda Nomor 4 tahun 2011 tentang Pajak Daerah dijelaskan Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan
- Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah dijelaskan Pendapatan Asli Daerah.