

## BAB V

### PENUTUP

#### 5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai Penentuan Nilai Jual Objek Pajak PBB Pada Kelurahan Simomulyo Di Surabaya maka pada bagian akhir dari penelitian ini, peneliti menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Berdasarkan hasil data yang telah diperoleh melalui subjek pajak dapat disimpulkan bahwa penetapan NJOP pada kelurahan Simomulyo di Surabaya masih dibawah harga pasarnya.
2. Ketidak sesuaian harga pasar dengan NJOP pada kelurahan Simomulyo di Surabaya disebabkan masih belum dilakukan penyesuaian penetapan NJOP pada kelompok PBB, dimana penetapan NJOP-nya masi terlalu rendah sedangkan harga pasar baik tanah maupun gedung masih cukup tinggi.
3. Hasil analisa pada kawasan kelurahan Simomulyo di Surabaya masih di bawah standar yang ditetapkan oleh Dirjen Pajak, karena NJOP yang ditetapkan masi dibawah harga pasar. Dirjen Pajak berasumsi bahwa lebih baik ditetapkan NJOP lebih rendah agar wajib pajak mau membayar pajaknya, dari pada dengan NJOP yang tinggi wajib pajak tidak melaksanakan pembayaran pajak.
4. Untuk Hasil penilaian baik untuk bumi maupun bangunan diklasifikasikan dan digolongkan berdasarkan NJOP per m<sup>2</sup>. Untuk bumi terdapat 100 kelas (50 kelas kelompok A dan 50 kelas kelompok B), sedangkan untuk bangunan terdapat 40 kelas (20 kelas kelompok A dan 20 kelas kelompok B). Sebagaimana diatur berdasarkan surat keputusan menteri keuangan nomor



523/KMK.04/1998 tentang Penentuan Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak

5. Dalam menentukan klasifikasi bumi/tanah diperhatikan factor-faktor seperti letak tanah, peruntukan, pemanfaatan, kondisi lingkungan dan lain-lain. Dalam menentukan klasifikasi bangunan diperhatikan faktor-faktor seperti bahan yang digunakan, rekayasa/konstruksi, umur bangunan, dan lain-lain.

## 5.2 Saran

Adapun saran yang dapat diberikan oleh peneliti kepada kantor Kelurahan Simomulyo di Surabaya adalah sebagai berikut :

1. Pendataan ulang wajib pajak PB agar potensi-potensi PBB dapat terdata dengan baik
2. Untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui pembangunan aparatur pajak dan staf kelurahan harus lebih intensif memberikan pengarahan kepada wajib pajak.
3. Pihak dibidang pemungutan pajak lebih bekerja sama dalam penentuan nilai jual objek pajak terutama pbb dengan pihak penjual (pihak ke-3), agar terjadi kesesuaian antara nilai jual dengan tarif pasar yang mengakibatkan terealisasi penerimaan PBB pada kelurahan Simomulyo di Surabaya.
4. Sebaiknya kantor Pelayanan PBB lebih meningkatkan pelayanan, mengadakan penyuluhan dan pemberian informasi kepada masyarakat tentang pemanfaatan uang PBB yang mereka bayar. Dijelaskan bahwa uang



pembayaran PBB antara lain untuk pembangunan dan perbaikan jalan, peningkatan kuantitas dan kualitas jalan, pembangunan dan perbaikan saluran-saluran air, pembangunan dan perbaikan sarana pendidikan.

5. *Door to door* (dari rumah ke rumah) hendaknya petugas pajak dan staf kelurahan melakukan tindakan tegas kepada wajib pajak yang tidak taat dalam membayar PBB terutang melakukan terobosan baru dengan membuat iklan pembayaran pajak tepat waktu dan memotivasi wajib pajak agar wajib pajak lebih tertarik dalam membayar PBB.



## DAFTAR PUSTAKA

### SUMBER DARI BUKU DAN UNDANG-UNDANG

Bungin, Burhan. 2011. *Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Kencana Predana Media Group

Mardiasmo. 2011. *Perpajakan Edisi Revisi 2011*. Yogyakarta: Andi Offset.

\_\_\_\_\_. 2016. *Perpajakan Edisi Terbaru 2016*. Yogyakarta: Andi Offset

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

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

Rahayu, Siti Kurnia. 2010. *Perpajakan Indonesia: Konsep dan Aspek Formal*.

Yogyakarta: Graha Ilmu.

Resmi, Siti. 2016. *Praktikum Perpajakan Edisi 9 Buku 1*. Jakarta: Salemba Empat.

\_\_\_\_\_. 2017. *Perpajakan Teori & Kasus Edisi 10 Buku 1*. Jakarta: Salemba Empat.

Sari, Diana. 2013. *Konsep Dasar Perpajakan*. Bandung: PT Refika Aditama.

Waluyo. 2011. *Perpajakan Indonesia Edisi 10 buku 1*. Jakarta: Salemba Empat.

### DARI PENELITIAN SKRIPSI DAN JURNAL

Fierly, Oktifauriah. 2014. Penilaian Intensifikasi dan Ekstensifikasi untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah



Jon, Hendri dan Lena Farida. 2013. Optimalisasi Pajak dan Bangunan Sektor  
Perdesaan dan Perkotaan.

Ratna, Wulanspty Dina. 2014. Strategi Pemungutan PBB Kota Surabaya terhadap  
Realisasi Target Penerimaan Tahun 2009-2012



## LAMPIRAN

## Lampiran 1

## Bukti Pembayaran PBB

MRT 577448

**SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERHUTANG**  
**PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TAHUN 2017**

LEKAT OBJEK PAJAK

3. SIMO POMAHAN BARU TILUR 21  
RT 009 RW 05  
SINDO MUJO BARU  
SUKOMANINGAL  
SURABAYA

NAMA DAN ALAMAT WAJIB PAJAK

NAMA HAKSAH  
3. SIMO POMAHAN BARU TILUR 21  
RT 009 RW 05  
SINDO MUJO  
SURABAYA  
NPWP:

| OBJEK PAJAK                        | LUAS (M <sup>2</sup> ) | KELAS | NJOP PER M <sup>2</sup> (Rp) | TOTAL NJOP (Rp) |
|------------------------------------|------------------------|-------|------------------------------|-----------------|
| BUMI                               | 52                     | 8064  | 1.197.000                    | 62.244.000      |
| BANGUNAN                           | 40                     | 8024  | 700.000                      | 28.000.000      |
|                                    | 0                      |       | 0                            | 0               |
|                                    | 0                      |       | 0                            | 0               |
| NJOP Sebagai dasar pengenaan PBB = |                        |       |                              | 97.644.000      |
| NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak) =  |                        |       |                              | 25.000.000      |
| NJOP untuk penghitungan PBB =      |                        |       |                              | 72.644.000      |
| PBB yang Terhutang = 0,1 % x       |                        |       |                              | 72.644.000      |
|                                    |                        |       |                              | 0               |
|                                    |                        |       |                              | 72.644          |

**PAJAK BUMI DAN BANGUNAN YANG HARUS DIBAYAR (Rp)**  
TUJUH PULUH DUA RIBU ENAM RATUS EMPAT PULUH EMPAT RUPIAH

| PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TERHUTANG |       |       |        |            |
|-----------------------------------|-------|-------|--------|------------|
| TAHUN                             | POKOK | BUNGA | JUMLAH | KETERANGAN |
|                                   |       |       |        |            |

Catatan Pajak terutang dikenakan bunga sebesar 2% perbulan, terhitung sejak jatuh tempo SPPT

TGL. JATUH TEMPO : 31 Agustus 2017  
TEMPAT PEMBAYARAN : BANK JATIM, BANK BNI  
BANK MANDIRI, BRPO 3 JIMERTO 25-27  
LPTD: 1. TAMBAREJO VNO. 3. 1. SUKODAMI  
NO.1, 3. DUKUH KUPANG BARAT 1/25, 1. RAYA  
NO. 1. 1. BUNGLIT ASEI

Diserahkan tgl  
Tanda Tangan

Surabaya, 11 Januari 2017

KEPALA

(.....)  
Nama Petugas

Surabaya, 11 Januari 2017

KEPALA

(.....)  
Nama Petugas

Karya Ilmiah Milik Perpustakaan Universitas Katolik Darma Cendika. Hanya dipergunakan untuk keperluan pendidikan dan penelitian. Segala bentuk penganggaran/plagiasi akan dituntut sesuai dengan undang-undang yang berlaku.



**Lampiran 2**  
**Salinan SPPT PBB**

Karya Ilmiah Milik Perpustakaan Universitas Katolik Darma Cendika. Hanya dipergunakan untuk keperluan pendidikan dan penelitian. Segala bentuk pelanggaran/plagiasi akan dituntut sesuai dengan undang-undang yang berlaku.



**PEMERINTAH KOTA SURABAYA**  
**BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN PAJAK DAERAH**  
Jl. Jemurto No.25-27 Lt. I Telp. (031) 5351487 Fax 5351488 Surabaya (60272) Surabaya

**SALINAN SPPT PBB**  
Nomor : 979740/436.8.2/BAL.P4/2017

Yang bersangkutan dibawah ini, memersiti permohonan dari

Nama : MUBINA HANDAYANI  
Alamat : JEMO POMAHAN BARU TIMUR 14/17  
RT / RW : 008 / 005  
Kelurahan : SIMOMULYO BARU  
Kota : SUKOMANUNGGAL SURABAYA  
Identitas ( KTP ) : 3578274911870001  
Nomor Pelayaran : 00.05.2017.0028.023  
Alamat : -  
Untuk Keperluan : MENGURUS BERTIFIKAT  
Keterangan : \*

Mengajukan salinan SPPT

a. NOP : 25.78.191.003.015-0017.0  
b. Tahun Pajak : 2016  
c. Letak Objek Pajak  
Alamat : JL. JEMO POMAHAN BARU TIMUR 17  
RT / RW : 005 / 06  
Kelurahan : SIMOMULYO  
Kecamatan : SUKOMANUNGGAL

d. Nama dan Alamat WP  
Nama : MAJIN/KARTINI  
Alamat : JL. JEMO POMAHAN BARU TIMUR 17  
RT / RW : 008 / 05  
Kelurahan : SIMOMULYO  
Kota : SURABAYA

e. Objek Pajak

| Urutan                           | Luas (m <sup>2</sup> ) | NXOP PER M <sup>2</sup> (Rp) | TOTAL NXOP (Rp) |
|----------------------------------|------------------------|------------------------------|-----------------|
| BUMI                             | 50                     | 1.032.000                    | 51.600.000      |
| BANGUNAN                         | 40                     | 700.000                      | 28.000.000      |
| BUMI BERSAMA                     | 0                      | 0                            | 0               |
| BANGUNAN BERSAMA                 | 0                      | 0                            | 0               |
| NXOP sebagai dasar pengisian PBB |                        |                              | 79.600.000      |

f. PBB Terutang : 79.600,00

Salinan SPPT ini harus digunakan sesuai dengan keperluan tersebut diatas, BPKPD tidak bertanggung jawab apabila Salinan SPPT ini dipergunakan tidak sesuai.

Surabaya, 25 Januari 2017  
KEPALA BADAN  
BADAN PENGELOLAAN  
KEUANGAN DAN PAJAK  
DAERAH  
SURA BAYA  
Dipercayai dan ditandatangani J.E.M.M.  
NIP. 196603221987031001

**Lampiran 3**  
**Salinan SPPT PBB**

Karya Ilmiah Milik Perpustakaan Universitas Katolik Darma Cendika. Hanya dipergunakan untuk keperluan pendidikan dan penelitian. Segala bentuk pelanggaran/plagiasi akan



**PEMERINTAH KOTA SURABAYA**  
**BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN PAJAK DAERAH**  
Jalan Jemurto Nomor 25-27 Surabaya 60272  
Telepon (031) 5212144, ext. 384,345,388 Faksimili (031) 5201488

---

**SALINAN SPPT PBB**  
Nomor : 87302/169724/2018/2/04/2018

Yang bertanda tangan di bawah ini, menerangkan pemenuhan data:

|                 |                               |
|-----------------|-------------------------------|
| Nama            | SUMAROH                       |
| Alamat          | SDMO POMAHAN BARU TIMUR 14/18 |
| RT / RW         | 008 / 005                     |
| Kelurahan       | SIMOMULYO BARU                |
| Kode            | SUKOMANUNGGAL                 |
| Identitas (KTP) | 3578188012770002              |
| Nomor Pelaysan  | 04.05.2018.5048.047           |
| Alasan          | -                             |
| Unit Kabupaten  | SERTIHAT                      |
| Keterangan      | -                             |

Mengajukan salinan SPPT

- NOP : 35.78.181.003.015.2190.0
- Tahun Pajak : 2018
- Letak Objek Pajak
 

|           |                                    |
|-----------|------------------------------------|
| Alamat    | JL. SIMO POMAHAN BARU TMR XIV 16-A |
| RT / RW   | 008 / 05                           |
| Kelurahan | SIMOMULYO BARU                     |
| Kecamatan | SUKOMANUNGGAL                      |
- Nama dan Alamat WP
 

|           |                                    |
|-----------|------------------------------------|
| Nama      | SUKARMAH                           |
| Alamat    | JL. SIMO POMAHAN BARU TMR XIV 16-A |
| RT / RW   | 008 / 05                           |
| Kelurahan | SIMOMULYO                          |
| Kode      | SURABAYA                           |
- Objek Pajak
 

| Urutan                           | Luas (M <sup>2</sup> ) | NJOP Per M <sup>2</sup> (Rp) | TOTAL NJOP (Rp)    |
|----------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|
| Bumi                             | 100                    | Rp. 1.573.000,00             | Rp. 157.300.000,00 |
| Bangunan                         | 100                    | Rp. 958.000,00               | Rp. 96.800.000,00  |
| Bumi Bersama                     | 0                      | Rp. 0,00                     | Rp. 0,00           |
| Bangunan Bersama                 | 0                      | Rp. 0,00                     | Rp. 0,00           |
| NJOP sebagai dasar pengenaan PBB |                        |                              | Rp. 254.100.000,00 |

f. PBB Tertutang : Rp. 239.100,00

Salinan SPPT ini hanya digunakan sesuai dengan keperluan tersebut diatas. Badan Pengelola Keuangan dan Pajak daerah tidak bertanggung jawab apabila Salinan SPPT ini dipergunakan diak semestinya.

Surabaya, 06 April 2018  
Kepala LIPTB Pelaysan Pajak Daerah



Sumono Afandi, S.H., M.Hum.



## Lampiran 4

## Bukti Pembayaran PBB

Karya Ilmiah Milik Perpustakaan Universitas Katolik Darma Cendika. Hanya dipergunakan

**M18 00247E**

**PEMERINTAH KOTA SURABAYA**  
**BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN PAJAK DAERAH - LPTB Pelayanan Pajak Daerah Surabaya**  
**SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERHUTANG**  
**PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TAHUN 2018**

NOP : 35.78.181.000.015-0019.0

| LETAK OBJEK PAJAK   |                        | NAMA DAN ALAMAT WAJIB PAJAK  |                              |                 |
|---|------------------------|--|------------------------------|-----------------|
| I SIMO POMAHAN BARU TIMUR 7<br>RT: 008 RW: 05<br>SIMOMLYO BARU<br>SUKOMANINGGAL<br>SURABAYA |                        | WARJIMIN<br>I SIMO POMAHAN BARU TIMUR 7<br>RT: 008 RW: 05<br>SIMOMLYO<br>SURABAYA<br>NPWP: |                              |                 |
| OBJEK PAJAK   | LUAS (M <sup>2</sup> ) | KELAS  | NJOP PER M <sup>2</sup> (Rp) | TOTAL NJOP (Rp) |
| BUMI  | 150                    | A051   | 1.573.000                    | 235.950.000     |
| BANGUNAN  | 120                    | B022   | 968.000                      | 116.160.000     |
|   | 0                      |  | 0                            | 0               |
|   | 0                      |  | 0                            | 0               |

|                                    |             |   |
|------------------------------------|-------------|---|
| NJOP Sebagai dasar pengenaan PBB = | 352.840.000 |  |
| NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak) =  | 15.000.000  |   |
| NJOP untuk penghitungan PBB =      | 352.840.000 |   |
| PBB yang Terhutang = 0,1% x        | 352.840.000 |   |
|                                    | 352.840     |   |

**PAJAK BUMI DAN BANGUNAN YANG HARUS DIBAYAR (Rp)**  
**TIGA RATUS LIMA PULUH DUA RIBU DELAPAN RATUS EMPAT PULUH RUPIAH**

| PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TERHUTANG |       |       |        |            |
|-----------------------------------|-------|-------|--------|------------|
| TAHUN                             | POKOK | BUNGA | JUMLAH | KETERANGAN |
|                                   |       |       |        |            |

Catatan: Pajak terhutang dikenakan bunga sebesar 2 % perbulan, terhitung sejak jatuh tempo SPPT

|   |                                |   |
|---|--------------------------------|---|
| IGL. JATUH TEMPO <b>31 Agustus 2018</b><br>TEMPAT PEMBAYARAN BANK JATIM, BANK BNI<br>BANK MANDIRI, BPKPD JL JIMERTO 25-27,<br>IPTB: JL. TAMBAKREJO V NO. 3, JL. SUKODAM | Diserahkan Igl<br>Tanda Tangan | Surabaya, 02 Mei 2018<br> KEPALA |
|---|--------------------------------|---|