

**PERANAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DALAM
MENINGKATKAN PENERIMAAN DAERAH PADA DINAS
PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN MALANG**

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Dalam Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi
Program Studi : Akuntansi



Disusun Oleh :
ALBERTINA
02.23.0084

**FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS MERDEKA MALANG
2006**

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama : Albertina
Nomor Pokok : 02.23.0084
Universitas : Merdeka Malang
Fakultas : Ekonomi
Program Studi : Akuntansi
Judul Skripsi : Peranan Pajak Bumi dan Bangunan dalam
Meringkatkan Penerimaan Daerah pada Dinas
Pendapatan Daerah Kabupaten Malang

Malang, ... Maret 2008

DISETUJUI DAN DITERIMA

Ketua Program Studi



(Drs. GAGUK APRIYANTO, M.Si)

Pembimbing



(Drs. AGUS HARYONO, M.Si)

Dekan Fakultas Ekonomi



(Drs. MAXION SUMTAKY, M.Si)

**PERANAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DALAM MENINGKATKAN
PENERIMAAN DAERAH PADA DINAS PENDAPATAN DAERAH
KABUPATEN MALANG**

Dipersiapkan dan Disusun Oleh :

ALBERTINA

02.23.0084

Telah Dipertahankan Didepan Dewan Penguji
Pada Tanggal 6 Maret 2006

Susunan Dewan Penguji

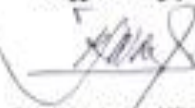
Ketua Penguji


Dr. Agus Riyono, M.Si

Sekretaris Penguji


Drs. Waluyo Diah

Anggota Penguji


Dra. Triwahyuni, MBA, Ak

Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu persyaratan untuk
memperoleh gelar Sarjana Ekonomi.

Malang, Maret 2006
Dekan Fakultas Ekonomi
Universitas Merdeka Malang


Drs. Masjon Sumtaky, M.Si



PEMERINTAH KABUPATEN MALANG
DINAS PENDAPATAN
JALAN K.H. ADUS SALIM NOMOR 7 TELEPON (0341) 82372 FAKS (0341) 82378
MALANG - 65119
E-mail : dpenda@kabmalang.go.id
Dpenda@kabmalang@yahoo.com

SURAT KETERANGAN

Nomor : 072/570/421.106/2006

Yang bertanda tangan dibawah ini Kepala Dinas Pendapatan Kabupaten Malang
menyatakan bahwa :

Nama : ALBERTINA
Nomor Pokok : 02230064
Universitas : Merdeka Malang
Fakultas : Ekonomi
Jurusan : Akuntansi

Telah melaksanakan kegiatan penelitian di Dinas Pendapatan Kabupaten Malang guna
penyelesaian skripsi dengan judul : ' PERANAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DALAM
MENINGKATKAN PENERIMAAN DAERAH ', selama 2 (dua) bulan mulai tanggal 5 Januari
s.d. 27 Februari 2006.

Demikian untuk dijadikan maklum.

Malang, 17 Februari 2006

Atas Nama KEPALA DINAS PENDAPATAN
KABUPATEN MALANG
Kepala Dinas Pendapatan
Kantor Dinas Pendapatan
Kantor Kabupaten Malang



[Signature]
Drs. H. AR MUNAWAROH
Pembina
No. 510 108 175

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Albertina

Nomor Pokok : 02.23.0084

Universitas : Merdeka Malang

Fakultas : Ekonomi

Program Studi : Akuntansi

Tempat dan Tanggal Lahir : Malang, 22 November 1983

Alamat : Jl. Laksda Adi Sucipto 22A No. 4 Malang

Nama Orang Tua (ayah) : I. Taka Logo

(ibu) : Warsiana

Riwayat Pendidikan : Tahun 1996, lulus SDN Blimbing IV Malang
Tahun 1999, lulus SLTP Negeri 14 Malang
Tahun 2002, lulus SLTA Taman Madya
Malang.
Tahun 2002, terdaftar sebagai mahasiswa di
Fakultas Ekonomi Jurusan Akuntansi
Universitas Merdeka Malang.

KATA PENGANTAR

Puji syukur yang sedalam-dalamnya penulis panjatkan ke-hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan berkat-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul “PERANAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DALAM MENINGKATKAN PENERIMAAN DAERAH PADA DINAS PENDAPATAN KABUPATEN MALANG”.

Terselesainya penulisan skripsi ini tidak terlepas dari dukungan dan bantuan banyak pihak, untuk itu penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Drs. Budi Siswanto .M.Si, selaku Rektor Universitas Merdeka Malang.
2. Drs. Maxion Sumtaky .M.Si, selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Merdeka Malang.
3. Drs. Gaguk Apriyanto .M.Si, selaku Ketua Jurusan Akuntansi Universitas Merdeka Malang.
4. Drs. Agus Haryono .M.Si, selaku dosen pembimbing pendamping atas bimbingan, arahan dan saran-saran yang telah diberikan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
5. Segenap Dosen pengajar Fakultas Ekonomi Jurusan Akuntansi yang telah menyumbangkan ilmunya dan seluruh staf bagian

akademik dan kemahasiswaan yang telah membantu penulis dalam hal-hal yang berkaitan dengan akademik.

6. Kepala Bagian Penagihan Dispenda Kabupaten Malang beserta segenap staf yang telah memberikan izin dan bantuan berupa data dan keterangan yang berkaitan dengan penulisan skripsi ini.
7. Kedua orang tuaku yang tercinta, yang dengan penuh kasih sayang dan perhatian selalu mendorong dan memberi semangat bagi penulis dalam menyelesaikan kuliah serta skripsi ini. Aku mengucapkan syukur kepada Tuhan, karena Ia memberikan orang tua yang terbaik bagiku. Kakakku dan Adikku (Ina, Ana, Alex) yang telah memberikan semua cinta dan perhatiannya “GOD BLESS U”.
8. Dia yang aku kasihi dan sayangi, dengan sabar, sayang, dan perhatian selalu doain dan memberi semangat bagi penulis, sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini **“U Are the Best for Me, and Than U Are Always Luv Me”**.
9. Teman-temanku (Chotimah, Rina, Merlin, Yenis, Fenti, Tatik, Ratna) Terima kasih atas supportnya dan semua pihak yang secara langsung maupun tidak langsung.

Malang, Mei 2006
Penulis

Albertina

Persembahan

*Berawal dengan ketidak mampuan
Berawal dengan ketidak tahuan
Aku bersyukur & selalu mengucap syukur
Kepada Tuhan
Belajar dari kekalahan
Belajar dari kegagalan
Sehingga apa yang aku dapat
Inilah yang kuberikan Kepada – Mu
Inilah keberhasilanku meraih cita – cita
&
Menggapainya*

*Tuhan tak hentinya aku mengucap syukur
Tuhan keberhasilan ini
Sungguh berarti bagiku
Karena tanpa Perlindungan & Penyertaan – Mu
Aku tidak akan menjadi seperti ini
Terima kasih Tuhan
Atas Penyertaan – Mu & Perlindungan – Mu
Dalam menjalani kehidupanku
Aku yakin & percaya Tuhan besertaku
Selamanya
Amien*

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Halaman Persetujuan Draf Skripsi	ii
Halaman Persetujuan Tim Penguji	iii
Halaman Riwayat Hidup	iv
Halaman Kata Pengantar	v
Halaman Persembahan	vi
Halaman Daftar Isi	vii
Halaman Daftar Tabel.....	viii
Halaman Daftar Gambar	ix
Halaman Abstrak	x
BAB I : PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Permasalahan	4
C. Tujuan Penelitian	4
D. Kegunaan Penelitian	5
BAB II : LANDASAN TEORI	6
A. PAJAK	6
1. Pengertian Pajak	6
2. Fungsi Pajak	7

3. Pembagian Pajak	9
4. Syarat Pemungutan Pajak	10
5. Tata Cara Pemungutan Pajak	11
B. PAJAK BUMI DAN BANGUNAN.....	14
1. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan	14
2. Fungsi Pajak Bumi dan Bangunan	15
3. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan	16
4. Objek Pajak Bumi dan Bangunan	17
5. Tahun pajak, saat, dan tempat yang menentukan Pajak terutang	19
6. Surat Ketetapan Pajak	20
7. Surat Pemberitahuan Objek Pajak	20
8. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang	20
9. Surat Tagihan Pajak	20
10. Nilai Jual Objek Pajak	20
11. Nilai Jual Kena Pajak	21
12. Tarif Pajak Dan Rumus Menghitung Pajak Bumi Dan Bangunan	21
C. PENGURANGAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN	22
1. Pengertian Pengurangan PBB	22
2. Cara Mengajukan Pengurangan PBB	24
3. Kebijakan Pemberian Pengurangan PBB	25

D. PENERIMAAN DAERAH	26
1. Pengertian Penerimaan daerah.....	26
2. sumber-sumber penerimaan daerah.....	27
BAB III : METODE PENELITIAN	32
A. Definisi Operasional Variabel	32
B. Ruang Lingkup Penelitian	32
C. Lokasi Penelitian	32
D. Sumber Data	32
E. Teknik Pengumpulan Data	33
F. Teknik Analisis Data	33
BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	37
A. HASIL PENELITIAN	37
1. Kedudukan Astronomi	37
2. Aspek Fisik Wilayah	37
3. Aspek Kependudukan	38
4. Profil Dispenda Kabupaten Malang	38
5. Struktur Organisasi Dispenda Kabupaten Malang...	41

B. PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN	56
1. Peranan PBB	56
a. Subjek dan Objek PBB	56
b. Target dan Realisasi PBB	58
c. Peranan PBB terhadap Penerimaan Daerah	83
2. Upaya pemungutan PBB dalam peningkatan	
Penerimaan daerah dengan analisis SWOT.....	84
BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN	88
A. Kesimpulan	88
B. Saran	89

DAFTAR TABEL

Tabel 1	Jumlah Personil Kantor DISPENDA Kabupaten Malang (2005)	54
Tabel 2	Realisasi Penerimaan Daerah Kabupaten Malang (2000/2001 – 2004/2005)	55
Tabel 3	Jumlah Subjek dan Objek Pajak (2000/2001 – 2004/2005)	57
Tabel 4	Target dan Realisasi Penerimaan PBB (2000/2001 – 2004/2005)	58
Tabel 5	Perhitungan Trend Pendapatan PBB (2000/2001 – 2004/2005)	78
Tabel 6	Kontribusi PBB Terhadap Dana Perimbangan (2000/2001 – 2004/2005)	82
Tabel 7	Kontribusi PBB Terhadap Penerimaan Daerah (2000/2001 – 2004/2005)	83

DAFTAR GAMBAR

STRUKTUR ORGANISASI KANTOR DINAS PENDAPATAN

KABUPATEN MALANG 46

ABSTRAK

Negara Indonesia disaat ini sedang mengalami hambatan dan kemerosotan perekonomian sehingga mengakibatkan terganggunya proses pembangunan dan kegiatan perekonomian. Oleh sebab itu pemerintah dituntut untuk dapat membenahi sector perekonomian guna memulihkan perekonomian dan lancarnya pembangunan sesuai dengan yang telah direncanakan. Dengan adanya masalah tersebut pemerintah berusaha untuk meningkatkan pendapatan baik di pemerintah pusat maupun pemerintah daerah. Salah satunya dengan cara meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dimana realisasi penerimaannya akan dibagi antara pemerintah pusat (10%) dan pemerintah daerah / kota (90%). Jika dilihat dari proporsi tersebut dapat dilihat adanya potensi Pajak Bumi dan Bangunan untuk meningkatkan penerimaan daerah. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis peranan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap penerimaan daerah dan untuk menganalisis bagaimana cara meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dalam kaitannya meningkatkan penerimaan daerah.

Teknik analisis data yang digunakan untuk penelitian yaitu yang pertama dengan menggunakan teknik analisis data kuantitas untuk mengetahui seberapa besar peranan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap penerimaan daerah dengan rumus realisasi Pajak Bumi dan Bangunan dibagi APBD dikalikan 100%. Yang kedua dengan menggunakan teknik analisis kualitatif dengan analisis SWOT (Strength, Weakness, Opportunity, dan Threat). Analisa ini digunakan untuk mengetahui upaya atau tindakan dalam pemungutan pajak untuk meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan.

Pajak Bumi dan Bangunan peranan atau kontribusinya sangat kecil terhadap penerimaan daerah karena nilai kontribusinya mulai dari tahun anggaran 2001/2002 sampai dengan tahun anggaran 2004/2005 selalu dibawah rata-rata jumlah kontribusi. Kecilnya kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap penerimaan daerah dan tidak tercapainya target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan menyebabkan Pajak Bumi dan Bangunan belum dapat diandalkan. Berdasarkan analisis SWOT, pemerintah kabupaten Malang khususnya Dispenda Kabupaten Malang perlu memephrhatikan berbagai kelemahan dan ancaman yang terdapat di kabupaten Malang sehingga dapat dilakukan upaya-upaya yang diperlukan dalam meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dan menanggulangi factor-faktor yang menyebabkan penurunan penerimaan Pajak.