

BAB I PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Pada hakekatnya pembangunan nasional yang sedang dilaksanakan oleh bangsa Indonesia adalah pembangunan Indonesia seutuhnya untuk mencapai kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Untuk melaksanakan dan meningkatkan pembangunan nasional tersebut, diperlukan pendanaan yang memadai terutama pada kemampuan dan kekuatan bangsa Indonesia sendiri.

Peningkatan penerimaan dana pembangunan yang bersumber pada kemampuan dan kekuatan sendiri mutlak untuk menambah dana untuk pembangunan di daerah-daerah yang masih membutuhkan dan untuk membangun sarana tenaga kerja.

Untuk mencapai sasaran tersebut diatas, pemerintah harus mampu menggali secara efektif terhadap sumber-sumber pendapatan nasional yang salah satunya berasal dari sektor perpajakan. Tujuan untuk lebih meningkatkan kesadaran dalam rangka keikutsertaan membiayai pembangunan secara aktif.

Contoh pada wajib pajak Tuan A yang memiliki luas tanah 406 m² dan luas bangunan 130 m² maka wajib pajak membayar pajak bumi dan bangunan sebesar Rp 218.839.

Oleh karena itu sudah sewajarnya bila pemilik/yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperoleh kepada pemerintah melalui pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan. Sedangkan

pemungutannya/pengenaannya harus tetap memperhatikan aspek keadilan bagi masyarakat dimana syarat-syarat pemungutan pajak adalah:

1. Pemungutan Pajak yang adil.
Yang dimaksud adil sesuai dengan UUD 1945 pasal 23 ayat (2) memberikan jaminan berkedudukan sama dalam hukum.
2. Tidak mengganggu perekonomian (syarat ekonomi)
Pemungutan harus memberikan kelancaran bagi produksi dan perdagangan sehingga menimbulkan sinergi dalam perekonomian kita.
3. Pemungutan pajak harus efisien (syarat finansial)
Biaya pemungutan pajak harus lebih kecil dari hasil pungutan dan harus bersifat sederhana untuk memudahkan dan mendorong masyarakat sadar akan kewajibannya.

Dalam Garis-Garis Besar Haluan Negara telah mengamanatkan tentang perlunya diadakan sistem perpajakan sekalipun untuk mewujudkan peran serta masyarakat yang nyata dan kegotong-royongan masyarakat, serta ditegaskan peranan kebijakan moneter dan fiskal merupakan penunjang kegiatan ekonomi dan pembangunan yang makin berkembang, namun masih belum sepenuhnya mampu mendorong peran aktif masyarakat dalam pembiayaan pembangunan.

Berdasarkan ketentuan tersebut maka diberlakukan beberapa undang-undang yang mengatur tentang perpajakan, antara lain:

1. Undang-undang No.8 tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang No.18 Tahun 2000.



2. Undang-undang No.12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.12 tahun 1994.
3. Undang-undang No.13 Tahun 1985 tentang Bea materai sebagaimana diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.24 tahun 2000 tentang perubahan tarif Bea Materai dan besarnya batas pengenaan harga nominal yang dikenakan Bea Materai dan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.560/KMK.04/1999.
4. Undang-undang No.21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No.20 Tahun 2000.

Dari beberapa uraian diatas mengenai peraturan perpajakan di atas, salah satu komponen penerimaan pajak untuk menunjang pembangunan adalah dari Pajak Bumi dan Bangunan salah satu sumber penerimaan masyarakat bagi kelancaraan pembangunan suatu daerah.

Penghasilan Pajak daerah secara umum adalah Pajak yang hasilnya sebagian atau seluruhnya dari suatu pajak, yang digunakan untuk pembiayaan tugas-tugas Pemerintah Daerah, yang secara bebas dapat menggunakan memperoleh hasil serta kebebasan mengatur Peraturan Perpajakan.

Berdasarkan uraian dan alasan diatas, maka dalam penulisan skripsi ini penulis melakukan penelitian dengan judul:

“UPAYA MENINGKATKAN PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DALAM SEKTOR PERKOTAAN DI KANTOR PELAYANAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN, JAKARTA TIMUR SATU”



1.2 PERUMUSAN MASALAH

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka penulis dapat merumuskan masalah yaitu :

“Bagaimana meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Dalam Sektor Perkotaan Di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, Jakarta Timur Satu?”

1.3 TUJUAN PENELITIAN

Tujuan penelitian dalam penyusunan tugas akhir ini adalah, sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui seberapa besar tingkat penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Timur Satu.
2. Untuk mengetahui upaya-upaya yang telah dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Timur satu.

1.4 MANFAAT PENELITIAN

Dengan dilakukannya penelitian ini maka diharapkan adanya manfaat penelitian yang akan diperoleh, yaitu sebagai berikut:

1. Bagi Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan

Untuk meningkatkan pendapatan Negara khususnya bagi penerimaan sektor Pajak agar dapat membiayai penerimaan dalam pembangunan Nasional.



2. Bagi Masyarakat

Untuk meningkatkan kesadaran dalam memenuhi kewajiban untuk membayar pajaknya sebagai warga Negara.

3. Bagi Penulis

Untuk memberikan masukan dan saran-saran kepada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Timur Satu dalam upaya meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di wilayahnya.

1.5 SISTEMATIKA PENELITIAN

Pembahasan yang dilakukan merupakan pembahasan secara sistematis dari Bab ke bab, yang dibagi menjadi 5 bab. Adapun sistematis penulisan tersebut adalah:

BAB I : PENDAHULUAN

Menjelaskan mengenai latar belakang permasalahan, pokok permasalahan, tujuan dari penelitian, manfaat dari penelitian dan metodologi penelitian yang digunakan oleh penulis serta sistematis penulisan.

BAB II : TINJUAN PUSTAKA

Menjelaskan mengenai definisi pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan, pengertian Pajak Bumi dan Bangunan serta hal-hal lain yang selanjutnya dijadikan acuan dalam pembahasan berikut dan kerangka konseptual.



BAB III : METODE PENELITIAN

Menjelaskan mengenai teknik pengumpulan data, ruang lingkup analisis dan teknik analisis.

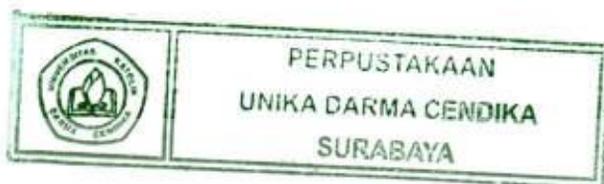
BAB IV : ANALISA DAN PEMBAHASAN

Menjelaskan mengenai hasil-hasil yang diperoleh selama melakukan penelitian mengenai hasil-hasil yang diperoleh selama melakukan penelitian mengenai seberapa besarnya tingkat penerimaan pajak serta menjelaskan mengenai pembahasan masalah yang berisi jawaban dari masalah yang ada dengan berdasarkan kriteria dan parameter yang telah dikemukakan pada bab II, serta membahas alternatif pemecahan atas permasalahan.

BAB V : SIMPULAN DAN SARAN

Menjelaskan kesimpulan dari bab-bab sebelumnya serta berisi beberapa saran dan usulan sebagai yang dianggap perlu menurut penulis terhadap kelemahan-kelemahan yang ada.





BAB II

TINJUAN PUSTAKA

2.1 PENGERTIAN PAJAK SECARA UMUM

Pengertian pajak menurut para ahli yang satu dengan yang lain berbeda. Meskipun begitu pendapat tersebut mempunyai maksud dan tujuan yang sama tentang pajak. Untuk lebih jelasnya, penulis akan mengemukakan beberapa pendapat dari para ahli pajak mengenai definisi/pengertian pajak.

Menurut pendapat Surantono(1993:1), adalah:

“Pajak merupakan iuran kepada negara yang dipungut berdasarkan Undang-undang. Hasil pembayarannya digunakan untuk membiayai pengeluaran umum negara”.

Menurut pendapat Soemitro dalam Mardiasmo(2001:1), definisi pajak adalah sebagai berikut:

“Pajak adalah iuran rakyat kepada kas Negara berdasarkan Undang-undang(yang dapat dipaksakan)dengan tidak mendapatkan jasa timbal balik(kontraprestasi)yang langsung dapat ditujukan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum”.

Menurut definisi pajak yang dikemukakan oleh Adriani(2001:1), adalah:

“Bahwa pajak merupakan iuran kepada negara, yang dapat dipaksakan dan terutang oleh yang wajib membayarkan menurut peraturan, dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan”.

Menurut Pendapat Sommerfeld(1969:11), terjemahannya yang artinya:



“Pajak dapat didefinisikan sebagai pengalihan sumber-sumber dari sektor swasta ke sektor pemerintah yang wajib dilaksanakan berdasarkan ketentuan yang telah ditetapkan terlebih dahulu dan tanpa mendapatkan imbalan yang langsung, sehingga dari padanya pemerintah dapat melaksanakan tugasnya untuk mencapai tujuan ekonomi dan sosial”.

Menurut Soehamidjaja (1990:5)

“Pajak adalah iuran wajib berupa uang atau barang yang dipungut oleh penguasa berdasarkan norma-norma hukum, guna menutup biaya produksi barang-barang dan jasa kolektif dalam mencapai kesejahteraan umum”.

Adapun menurut Smeet dalam Ilyas yang mengatakan, bahwa (2001:4)

“Pajak adalah prestasi kepada pemerintah yang terutang melalui norma-norma umum dan yang dapat dipaksakan, tanpa adanya kontraprestasi yang dapat di tunjukkan dalam hal individual, maksudnya adalah untuk membiyai pengeluaran pemerintah”.

Dari beberapa definisi diatas tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa pajak memiliki unsur-unsur:

- a. Iuran dari rakyat kepada negara.

Yang berhak memungut pajak hanyalah negara. Iuran tersebut berupa uang(bukan barang).

- b. Berdasarkan Undang-Undang

Pajak dipungut berdasarkan ketentuan undang-undang serta aturan pelaksanaan.

- c. Tanpa jasa timbal balik atau kontraprestasi dari negara secara langsung dapat ditunjuk. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah.



- d. Digunakan untuk membiayai rumah tangga negara, yakni pengeluaran-pengeluaran yang bermanfaat bagi masyarakat.
- e. Sifatnya dapat di paksakan.

2.2 PENGERTIAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

Dalam Pajak Bumi dan Bangunan terdapat beberapa pengertian yang akan di bahas oleh penulis yaitu:

1. Bumi menurut Mardiasmo (2001:233) adalah permukaan bumi dan tubuh bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman (termasuk rawa-rawa tambak perairan) serta laut wilayah Republik Indonesia.
2. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan.
3. Asas-asas Pajak bumi dan Bangunan (2001:233), yaitu :
 - a. Memberikan kemudahan dan kesederhanaan.
 - b. Adanya kepastian hukum.
 - c. Mudah dimengerti dan adil.
 - d. Menghindari pajak berganda.
4. Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan adalah Undang-undang No.12 tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No.12 Tahun 1994.
5. Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan.

Merupakan harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli objek pajak ditentukan melalui :

- a. Perbandingan harga dengan Objek Pajak lainnya yang sejenis.



Artinya suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara membandingkan objek pajak yang lain dengan objek pajak yang sejenisnya.

b. Nilai perolehan baru

Artinya suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek pajak tersebut. Pada saat penilaian dilakukan yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek pajak tersebut.

6. Nilai Objek Pajak Pengganti.

Artinya suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi objek pajak tersebut.

7. Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP)

8. Tarif Pajak Bumi dan Bangunan

Besarnya pajak dihitung dengan cara mengalihkan tarif Pajak Bumi dan Bangunan atas Objek Pajak adalah $0,5\% \times \{\text{Nilai Jual Kena Pajak} \times (\text{Nilai Jual Objek Pajak} - \text{Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak})\}$

9. Ciri-ciri Pajak Bumi dan Bangunan

Ciri-ciri Pajak Bumi dan Bangunan terdiri dari pajak Objektif dan pajak Langsung. Menurut ciri-ciri Pajak Bumi dan Bangunan pajak Objektif yang dikenakan atas harta tak bergerak. Sedangkan yang dimaksud pajak langsung adalah pajak yang beban pajaknya harus ditanggung sendiri oleh Wajib



Pajak yang bersangkutan dan tidak dapat dibebankan/dilimpahkan kepada pihak lain, contohnya: Pajak Penghasilan dan Pajak Bumi dan Bangunan.

10. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)

NJOPTKP adalah batas Nilai Jual Objek Pajak atas bumi dan/atau bangunan yang tidak kena pajak. Besarnya NJOPTKP untuk setiap daerah Kabupaten/Kota setinggi-tingginya Rp 12.000.000,- dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. Setiap Wajib Pajak memperoleh pengurangan NJOPTKP sebanyak satu kali dalam satu Tahun Pajak.
- b. Apabila Wajib Pajak mempunyai beberapa Objek Pajak, maka yang mendapatkan pengurangan NJOPTKP hanya satu Objek Pajak yang nilainya terbesar dan tidak bisa digabungkan dengan Objek Pajak lainnya.

Adapun pengertian Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana diterangkan oleh Soemitro dalam adimata(2001:5)

“Pajak yang dikenakan atas harta tak gerak, maka oleh sebab itu yang dipentingkan adalah objeknya dan oleh karena itu keadaan atau status orang atau badan yang dijadikan subjek tidak penting dan tidak mempengaruhi besarnya pajak”.

2.3 MAKSUD DAN TUJUAN PAJAK DAN BANGUNAN

Yang dijadikan alasan untuk dipungutnya Pajak Bumi dan Bangunan adalah (2001:5)



1. Dasar falsafah yang digunakan dalam berbagai undang-undang yang berasal dari zaman kolonial adalah tidak sesuai dengan dengan Pancasila dan Undang-Undang 1945, sukar dimengerti oleh rakyat dan tidak sesuai dengan aspirasi dan kepribadian bangsa Indonesia;
2. Berbagai Undang-Undang mengenakan pajak atas harta tak gerak sehingga membingungkan masyarakat;
3. Undang-undang lama tidak lagi sesuai dengan pertumbuhan ekonomi di Indonesia;
4. Undang-Undang yang lama kurang memberikan kepastian hukum;

Sedangkan yang menjadi tujuan Pajak Bumi dan Bangunan menurut

Soemitro(2001:4), adalah:

1. Menyederhanakan peraturan perundang-undangan Pajak Bumi dan Bangunan sehingga mudah, dimengerti oleh rakyat;
2. Memberi dasar hukum yang kuat pada pungutan pajak atas harta tak bergerak dan sekaligus menyerasikan pajak atas harta tak bergerak di semua daerah dan menghilangkan simpang-siur;
3. Memberikan kepastian hukum kepada masyarakat, sehingga rakyat tahu sejauh mana hak dan kewajibannya;
4. Memberikan penghasilan kepada daerah yang sangat diperlukan untuk menegakkan otonomi daerah dan untuk pembangunan daerah;

Adapun fungsi pajak menurut Muttaqin(2001:4), sebagai berikut :

1. Budgetair adalah pajak sebagai sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya.



2. Mengatur (regulated) yaitu pajak sebagai untuk mengatur melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi.

Menurut Soemitro(2001:5) sifatnya pajak dibagi 2 macam yaitu :

1. Pajak Subjektif adalah Pajak yang bersifat kepribadian dimana yang diutamakan adalah keadaan Wajib Pajak.
2. Pajak Objektif adalah Pajak yang erat sekali hubungan dengan Objek Pajak yang terutang hanya tergantung pada keadaan Objek Pajak sehingga jumlah pajak terutang untuk Subjek Pajak. Pajak ini disebut juga pajak yang bersifat kebendaan.

2.4 OBJEK DAN SUBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

Yang menjadi objek pajak dalam Pajak Bumi dan Bangunan ini adalah bumi dan/atau bangunan. Dalam pasal 1 Undang-undang No.12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.12 Tahun 1994 pengertian dari pada (2001:233) :

1. Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya;
2. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan.

Pengertian bangunan dalam hal ini adalah :

- a. Jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya, dan lain-lain yang merupakan satu kesatuan dengan komplek bangunan tersebut;
- b. Jalan TOL;



- c. Pagar mewah;
- d. Kolam renang;
- e. Tempat olah raga;
- f. Galangan kapal, dermaga;
- g. Taman mewah;
- h. Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak;
- i. Fasilitas lain yang memberikan manfaat.

Tanah dan bangunan banyak macamnya dan tidak mungkin nilainya disamaratakan. Untuk keperluan ini tanah dan bangunan perlu dikategorisasikan dan diklarifikasikan. Pengertian klasifikasi Bumi dan Bangunan dalam penjelasan Pasal 2 ayat (2) Undang-undang No.12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No.12 Tahun 1994 adalah klasifikasi Bumi dan Bangunan adalah pengelompokan Bumi dan Bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai sebagai pedoman serta untuk memudahkan penghitungan pajak yang terutang.

Dalam menentukan klasifikasi bumi/tanah perlu diperhatikan faktor-faktor seperti :

1. Letak tanah / bangunan;
2. Peruntukan tanah / bangunan;
3. Pemanfaatan;
4. Kondisi lingkungan dan lain-lain;

Sedangkan dalam menentukan klasifikasi bangunan faktor-faktor yang perlu diperhatikan adalah seperti :



- a. Bahan yang digunakan;
- b. Rekayasa;
- c. Letak;
- d. Kondisi lingkungan dan lain-lain.

Dalam Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan terdapat juga objek pajak yang dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan menurut Pasal 3 ayat (1) Undang-undang No.12 Tahun 1985 tentang objek pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No.12 Tahun 1994 adalah objek pajak yang:

1. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum dibidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
2. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu;
3. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah Negara yang belum dibebani suatu hak;
4. Digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan atas perlakuan timbal balik;
5. Dgunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

Yang dimaksudkan dengan "tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan" adalah menurut Suandy(2001:74) mengatakan, bahwa objek pajak



itu diusahakan untuk melayani kepentingan umum dan nyata-nyata tidak ditujukan untuk mencari keuntungan. Hal ini diketahui antara lain dari Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga dari yayasan atau badan yang bergerak dalam bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional tersebut.

Jenis objek Pajak Bumi dan Bangunan dapat dibagi atas 7 (tujuh) sektor menurut Undang-undang Perpajakan Tahun 2000 pasal 3 ayat (2) , yaitu :

1. Pajak Bumi dan Bangunan sektor pedesaan;
2. Pajak Bumi dan Bangunan sektor perkotaan;
3. Pajak Bumi dan Bangunan sektor perkebunan;
4. Pajak Bumi dan Bangunan sektor kehutanan;
5. Pajak Bumi dan Bangunan sektor pertambangan;
6. Pajak Bumi dan Bangunan sektor perikanan;
7. Pajak Bumi dan Bangunan sektor perternakan.

Yang dimaksud dengan subjek pajak sesuai dengan Pasal 4 ayat (1) Undang-undang No.12 tahun 1994 subjek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat bumi dan/atau manfaat bangunan.

Dalam Undang-undang tersebut diatas tidak dijelaskan secara khusus tentang pengertian orang atau badan, maka untuk memahami pengertian tentang orang atau badan dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 2 Undang-undang No.6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-undang No.16 Tahun 2000 yang berbunyi:

"Badan adalah sekumpulan orang dan atau modal yang merupakan kesatuan baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang



meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara atau Daerah dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi sosial politik, atau organisasi yang sejenis, lembaga, bentuk usaha tetap, dan bentuk badan lainnya”.

2.5 Sanksi dalam Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan.

Yang dimaksud dengan sanksi dalam perpajakan adalah suatu ancaman hukuman bagi Wajib Pajak yang telah melanggar atau melalaikan ketentuan-ketentuan, peraturan-peraturan, ataupun Undang-undang perpajakan yang berlaku.

Sanksi didalam Undang-undang perpajakan terbagi 2 (dua), yaitu :

1. Sanksi Administrasi tercantum dalam penjelasan Undang-undang perpajakan tahun 2000 pada pasal 10 ayat (3), berbunyi :

Ayat ini mengatur sanksi administrasi yang di kenakan terhadap wajib pajak yang tidak menyampaikan Surat Pemberitahuan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf a, sanksi tersebut dikenakan sebagai tambahan terhadap pokok pajak yaitu sebesar 25%(dua puluh lima persen) dari pokok pajak. Surat Ketetapan Pajak ini, berdasarkan data yang ada pada Direktur Jenderal Pajak memuat penetapan Objek pajak dan besarnya pajak yang terhutang beserta denda administrasi yang dikenakan Wajib Pajak.

Contoh :

Wajib Pajak A tidak menyampaikan SPOP. Berdasarkan data yang ada, Direktorat Jenderal Pajak mengeluarkan SKP yang berisi :

Luas Objek Pajak menurut SPOP :

- Pokok Pajak	=Rp.10.000.000.-
- Sanksi administrasi 25% x Rp.10.000.000	=Rp. 2.500.000.-
Jumlah pajak yang terutang dalam SKP	=Rp.12.500.000.-



2. Sanksi administrasi yang tercantum dalam penjelasan Undang-undang Perpajakan Tahun 2000 pada pasal 11 ayat (3), berbunyi :

Menurut ketentuan ini pajak yang terutang pada saat jatuh tempo pembayaran tidak atau kurang dibayar, dikenakan denda administrasi sebesar 2% (dua) persen setiap bulan dari jumlah yang tidak atau kurang bayar tersebut, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan, dan bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.

Contoh :

Surat pemberitahuan Pajak Terutang tahun 2005 diterima oleh Wajib Pajak pada tanggal 1 Maret 2005 dengan pajak terutang sebesar Rp.7.000.000.- oleh Wajib Pajak baru dibayar pada tanggal 1 September 2005. Maka terhadap Wajib Pajak tersebut dikenakan denda administrasi sebesar 2% (dua) persen.

Besarnya pembayaran pajak yang harus dibayar adalah:

$$- 2\% \times \text{Rp.7.000.000} = \text{Rp.140.000.-}$$

Pajak yang terutang yang harus dibayar pada tanggal 1 September 2005

adalah:

- Pokok pajak	Rp 7.000.000
- Denda administrasi	<u>Rp 140.000</u>
- Pajak terutang yang harus dibayar	Rp. 7.140.000.

Bila Wajib Pajak tersebut baru membayar hutang pajaknya tersebut pada tanggal 10 Oktober 2005, maka terhadap Wajib Pajak tersebut dikenakan denda 2 x 2% (dua) persen dari pokok pajak, yaitu:



$$- 4\% \times \text{Rp.7.000.000.-} = \text{Rp.280.000.-}$$

Pajak yang terutang yang harus dibayar pada tanggal 10 Oktober 2005,

adalah:

$$- \text{Rp.7.000.000.-} + \text{Rp.280.000.-} = \text{Rp.7.280.000.-}$$

3. Sanksi Pidana.

Menurut Wahyutomo bahwa (1994:59), Sanksi Pidana dikenakan kepada Wajib Pajak yang melakukan tindak pidana di bidang perpajakan. Tindak pidana ini terbagi dua kelompok :

a. Tindak Pidana Pelanggaran.

Yaitu tindak pidana yang dilakukan oleh Wajib Pajak karena “kealpaannya”:

- 1). Tidak mengembalikan SPOP kepada Direktorat Jenderal Pajak.
- 2). Menyampaikan Surat Pemberitahuan Objek Pajak yang isinya tidak benar atau tidak lengkap dan/atau melampirkan keterangan yang tidak benar sehingga menimbulkan kerugian Negara.
- 3). Sanksi dipidana dengan pidana kurungan selama-lamanya 6 (enam) bulan atau denda setinggi-tingginya sebesar 2x pajak yang terutang.

b. Tindak Pidana Kejahatan.

Yaitu tindak pidana yang dilakukan oleh wajib Pajak karena perbuatan “sengaja”, yaitu :

- 1). Tidak mengembalikan Surat Pemberitahuan Objek Pajak kepada Direktorat Jenderal Pajak.



- 2). Menyampaikan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) yang isinya tidak benar atau tidak lengkap dan/atau melampirkan keterangan yang tidak benar.
- 3). Menyampaikan Surat Palsu atau yang dipalsukan seolah-olah benar.
- 4). Tidak memperlihatkan atau tidak meminjamkan surat atau dokumen lainnya.
- 5). Tidak menunjukkan data atau tidak menyampaikan keterangan yang diperlukan.
- 6). Sanksi karena kesengajaan dipidana dengan pidana kurungan selama-lamanya 1 (satu) tahun atau denda setinggi-tingginya Rp.2.000.000.- (dua juta rupiah).

2.6 Tata Cara Penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan.

Hal-hal yang perlu diperhatikan sebelum melakukan penghitungan besarnya Jumlah Pajak Bumi dan Bangunan yang terutang antara lain adalah tarif pajak, dasar pengenaan pajak, dan dasar penghitungan pajak. Dasar Pengenaan Pajak adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Yang dimaksud dengan Nilai Jual Objek Pajak dalam Pasal 1 angka 3 Undang-undang No.12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 12 Tahun 1994 :

Nilai Jual Objek Pajak adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bila mana tidak terdapat transaksi jual beli,



Nilai Jual Objek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau Nilai Jual Objek Pajak pengganti.

Selanjutnya dalam KEP.MENT.KEU.No.523/KMK.04/1998 tanggal 18 Desember 1998 dijelaskan bahwa Nilai Jual Objek Pajak meliputi nilai jual permukaan bumi (tanah, perairan, pedalaman serta wilayah Indonesia) beserta kekayaan yang berada di atas maupun dibawahnya, dan/bangunan yang melekat di atasnya.

Dasar penghitungan PBB adalah Nilai Jual Kena Pajak (NJKP). Besarnya NJKP adalah sebagai berikut :

1. Objek pajak perkebunan adalah 40%.
2. Objek pajak kehutanan adalah 40%.
3. Objek pajak pertambangan adalah 20%.
4. Objek pajak lainnya (pedesaan dan perkotaan):
 - apabila NJOP-nya > Rp1.000.000.000,00 adalah 40%.
 - apabila NJOP-nya < Rp1.000.000.000,00 adalah 20%

2.7 Upaya-upaya Yang Telah dan Seharusnya Dilakukan Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Timur Satu Dalam Meningkatkan Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perkotaan.

Menurut Sobo (2001:34) dan penjelasan pihak Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Timur Satu, mereka telah melakukan upaya-upaya



untuk mengatasi faktor-faktor yang mempengaruhi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perkotaan.

Adapun upaya-upaya yang telah dan masih dilakukan pihak Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan adalah sebagai berikut:

1. Meningkatkan Pendataan Wajib Pajak yang sebenarnya.

Dalam Upayanya untuk meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perkotaan yaitu dengan meningkatkan pendataan Wajib Pajak yang sebenarnya. Yaitu dengan cara:

- a. Menggiatkan pengumpulan data ke lapangan;
- b. Mempercepat penyampaian dan pengembalian Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) kepada Wajib Pajak.
- c. Meningkatkan ketelitian Surat Pemberitahuan Objek Pajak yang telah kembali.
- d. Mempercepat penyelesaian pendataan dan penilaian dan mempercepat penyelesaian Surat Pemberitahuan Objek Pajak Terhutang dan cepat diterima oleh Wajib Pajak, sehingga dapat cepat dibayar dan bermuara pada percepatannya realisasi penerimaan. SPOP yang terlambat atau belum dikembalikan pada waktunya oleh Wajib Pajak, maka akan diberi Surat Teguran. Apabila Wajib Pajak tidak menjawab atau merespon Surat Teguran, maka diterbitkan Surat Ketetapan Pajak (SKP). Dengan denda administrasi sebesar 25% dari pokok pajak berdasarkan data tahun sebelumnya.



2. Melaksanakan upaya Ekstensifikasi dan Intensifikasi.

Dengan menambah jumlah objek pajak yang selama ini belum terdaftar, sedangkan Intensifikasi yaitu dengan cara menggalakan/mengintensifikasikan pemungutan bagi Wajib Pajak yang selama ini sudah terdaftar tapi kurang mematuhi kewajiban perpajakannya

3. Meningkatkan Pelayanan kepada Wajib Pajak.

Dengan Meningkatkan pelayanan terhadap Wajib Pajak yang bermutu, yaitu dengan cara menyampaikan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang secepat mungkin kepada Wajib Pajak yang bersangkutan dan juga mempercepat penyelesaian berkas pelayanan dalam hal adanya pengajuan keberatan atau pengurangan.

4. Melaksanakan Penagihan Aktif.

Pihak Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dalam upayanya juga melaksanakan penagihan aktif terhadap Wajib Pajak yang Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perkotaan menunggak dengan menerapkan sanksi-sanksi Pajak Bumi dan Bangunan baik sanksi administrasi maupun sanksi pidana. Dalam penerapan kedua sanksi tersebut, Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Timur Satu lebih menerapkan sanksi administrasi sepanjang pelanggaran tersebut masih dapat dikategorikan sebagai pelanggaran administrasi sebesar 25% (dua puluh lima), namun tidak tertutup kemungkinan juga ditetapkannya sanksi pidana.



Contoh :

Wajib Pajak A tidak menyampaikan SPOP. Berdasarkan data yang ada, Direktorat Jenderal Pajak mengeluarkan SKP yang berisi :

Luas Objek Pajak menurut SPOP:

- Pokok Pajak	=Rp.10.000.000.-
- Sanksi administrasi 25% x Rp.10.000.000	= <u>Rp. 2.500.000.-</u>
Jumlah pajak yang terutang dalam SKP	=Rp.12.500.000.-

Monitoring.

Melakukan Monitoring/pengawasan terhadap setiap pelaksanaan kegiatan yang dilakukan dalam rencana meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perkotaan pada wilayah kerja Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Timur Satu.

Menurut penulis apa yang telah atau yang masih dilakukan Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Timur Satu sudah cukup tepat. Selain itu, upaya lainnya yang juga sebaiknya/seharusnya dilakukan Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perkotaan Jakarta Timur Satu dalam meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perkotaan adalah:

1. Mengoptimalkan setiap Faktor Pendorong baik yang Internal maupun Eksternal, dengan cara antara lain:

- a. Mengaktifkan dan memanfaatkan kemampuan tenaga kerja yang ahli dibidangnya dan yang telah disediakan untuk petugas lapangan, dalam hal ini tenaga fungsional Pajak Bumi dan Bangunan.



- b. Mengoptimalkan pemanfaatan komputer yang cukup tersedia dalam mengelola informasi data objek pajak/subjek pajak keseluruhan.
- c. Memanfaatkan dukungan dana dari Pemda dan Pusat dalam melaksanakan pendataan dan penilaian.
- d. Memanfaatkan bantuan data dari instansi terkait.

Meningkatkan kegiatan penyuluhan kepada Wajib Pajak mengenai Pajak Bumi dan Bangunan baik langsung maupun tidak langsung. Seperti penggunaan spanduk, stiker, majalah dan media lainnya. Dan disamping itu, perlu menunjukkan penggunaan hasil penerimaan pajak tersebut secara visual agar Wajib Pajak merasa bahwa setoran pajaknya masuk ke kas Negara dan digunakan untuk pembangunan di wilayahnya. Sehingga mereka terdorong untuk menyadari dan terdorong untuk melakukan pelaporan dan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunannya.

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa upaya yang telah dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Timur Satu dalam meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perkotaan adalah sebagai berikut:

1. Meningkatkan pelaksanaan pendataan dan penilaian Objek Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perkotaan.
2. Melaksanakan upaya Ekstensifikasi dan Intensifikasi.
3. Meningkatkan pelayanan kepada Wajib Pajak.
4. Melaksanakan Penagihan Aktif.
5. **Monitoring.**



Dan menurut penulis dari upaya-upaya yang akan dilakukan pihak Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Timur Sektor Perkotaan tersebut sudah cukup tepat.

Selain itu, upaya lain yang juga harus dilakukan Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Timur Satu dalam meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah mengoptimalkan setiap Faktor pendorong baik Internal maupun Eksternal dan meningkatkan kegiatan penyuluhan kepada Wajib Pajak sekitar wilayah kerja Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Timur Satu mengenai Pajak Bumi dan Bangunan.

Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Timur harus mempelajari faktor penghambatnya baik internal maupun eksternal. Dengan mempelajari faktor penghambat, maka Kantor Pelayanan Jakarta Timur Satu bisa mengerti apa yang menjadi penghambat Wajib Pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunannya.



2.8 Kerangka Konseptual



2.9 Wajib Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut Soemitro(2001:17), Wajib pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi dan/atau bangunan, adalah mempunyai hak atas bumi dan/atau bangunan menurut ketentuan Undang-undang yang berlaku seperti Undang-Undang Rumah susun (UU No.6 tahun 1985). Agar tidak terlampaui batas wajib pajak yang akan di bahas oleh penulis yaitu orang mempunyai hak atas bumi dan/atau bangunan.

