

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Pada saat ini Indonesia mengalami perubahan yang drastis bahkan bisa dikatakan signifikan. Perubahan tersebut berpengaruh pada berbagai sektor baik sektor publik maupun sektor swasta. Bagi sektor publik perubahan tersebut sangat dirasakan oleh pemerintah dengan dikeluarkannya Undang-Undang “Otonomi Daerah”. Pemerintah yang menjalankan roda perekonomian suatu Negara membutuhkan dana yang besar untuk mensejahterakan masyarakatnya. Dana yang diperlukan untuk membiayai pembiayaan tersebut bersumber dari rakyat dalam bentuk pajak. Melalui penerapan otonomi daerah, maka pemerintah daerah memiliki wewenang untuk menggali potensi daerahnya masing-masing. Maka dari itu peraturan otonomi daerah ini akan memperbesar peluang pemerintah dalam tata kelola keuangan daerah.

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, menyebutkan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan menjadi pajak daerah. Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan Negara yang sangat penting bagi penyelenggaraan pemerintah dan pelaksanaan pembangunan nasional.

Di Indonesia pajak terbagi menjadi dua menurut golongannya yaitu pajak langsung dan pajak tidak langsung. Hal ini berdasarkan pendapat Harjo (2013, h 12) Pajak langsung adalah pajak yang harus dipikul sendiri atau ditanggung sendiri oleh Wajib Pajak dan tidak dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain dan harus menjadi beban langsung Wajib Pajak yang bersangkutan dan pajak ini dipungut secara periodik atau berkala. Sedangkan pajak tidak langsung adalah pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang atau pihak lain. Selain itu pajak dibagi menjadi dua menurut wewenang/lembaga pemungut pajak yaitu pajak pusat adalah pajak yang

ditetapkan oleh pemerintah pusat berdasarkan Undang-Undang yang kewenangan pemungutnya adalah pemerintah pusat (dalam hal ini Direktorat Jenderal Pajak serta Direktorat Jendral Bea dan Cukai Kementerian Keuangan). Sedangkan pajak daerah adalah iuran wajib pajak yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan daerah.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia apartemen adalah tempat tinggal yang terdiri atas kamar duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur, dan lainnya yang berada pada 1 kamar lantai bangunan bertingkat yang besar dan mewah dilengkapi dengan fasilitas yang ada (<http://kbbi.web.id/apartemen>). Saat ini apartemen mulai diminati oleh masyarakat selain untuk tempat tinggal apartemen dapat di sewakan atau diinvestasikan. Kebutuhan tempat tinggal yang semakin tinggi dan tidak didukung oleh cukupnya lahan untuk membangun perumahan yang berdekatan dengan tempat kerja, menimbulkan kebutuhan untuk memiliki tempat tinggal yang berdekatan dengan tempat kerja. Apartemen tidak berbeda dengan rumah biasa pada umumnya karena dalam penghitungan pajak apartemen termasuk dalam Objek Pajak dan dikenakan pajak atas bangunan yang berada diatas bumi. Untuk itu apartemen menjadi salah satu Objek Pajak sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan.

Pajak bumi dan bangunan adalah pajak yang dikenakan atas kepemilikan hak atas bumi dan bangunan yang ada diatasnya yang nilainya diatas nilai jual objek pajak tidak kena pajak (NJOPTKP). Pajak ini akan dikenakan kepada semua masyarakat yang mempunyai kepemilikan atas tanah dan bangunan diatasnya dengan nilai jual yang cukup tinggi. Dalam Undang-Undang Tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), yakni Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994, khususnya mengenai pembayaran pajak ditentukan berdasarkan waktu yang dihitung sejak saat diterimanya SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang) ataupun SKP (Surat Ketetapan Pajak) oleh wajib pajak.

Dalam hal ini apartemen yang akan dibahas berada di kecamatan Cakung yaitu apartemen Delta Cakung dan Sentra Timur yang pendataan PBB-P2 dilakukan oleh Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah. Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah berlokasi di Jalan Raya Penggilingan Komplek PIK yang mempunyai tugas pendataan dan pendaftaran Objek Pajak seperti PBB, BPHTB, Pajak Reklame, Pajak Air Tanah, Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan dan Parkir.

Dalam melakukan pengenaan PBB atas apartemen diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 16 tahun 2011 tentang Pajak bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan yang menjadi Objek Pajak. Untuk melakukan perhitungan apartemen memerlukan 3 tahap yaitu, perhitungan PBB apartemen diatur dalam Peraturan Gubernur Nomor 77 Tahun 2014, penetapan NJOP dalam Peraturan Gubernur Nomor 263 Tahun 2014 dan tarif yang dikenakan berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2011. Pencatatan adalah proses memasukan data informasi ke dalam media atau sistem pencatatan data. Sedangkan menurut siagina (2003) pelaporan adalah catatan yang memberikan informasi tentang kegiatan tertentu dan hasilnya disampaikan ke pihak yang berwenang atau berkaitan dengan kegiatan tertentu.

Menurut Mardiasmo (2009, h 333) menyatakan bahwa “sanksi perpajakan merupakan jaminan bahwa ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan (norma perpajakan) akan dituruti/ditaati/dipatuhi atau sanksi perpajakan merupakan alat pencegah (*preventif*) agar Wajib Pajak tidak melanggar norma perpajakan. Sanksi yang ditetapkan pemerintah dimaksudkan agar wajib pajak patuh dalam membayar pajak (membayar sebelum tanggal jatuh tempo pembayaran PBB atau mencegah Wajib Pajak PBB yang mempunyai niat untuk tidak membayar PBB). Sanksi ditetapkan berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2011 berupa denda 2% per bulan dengan batas waktu keterlambatan 24 bulan atau 48%.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih jauh tentang Pajak Bumi dan Bangunan Apartemen Delta dan Apartemen Sentra Timur terutama mengenai perhitungan, pencatatan dan pelaporan yang tertuang dalam tugas akhir yang berjudul: **”Penghitungan pajak serta Pencatatan dan Pelaporan Pajak Bumi dan Bangunan Apartemen Delta Cakung dan Sentra Timur.”**



## **1.2 Rumusan Permasalahan**

1. Bagaimana perhitungan pajak bumi dan bangunan atas Apartemen Delta Cakung dan Apartemen Sentra Timur?
2. Bagaimana proses pencatatan pajak bumi dan bangunan atas Apartemen Delta Cakung dan Apartemen Sentra Timur di Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah?
3. Bagaimana pelaporan pajak bumi dan bangunan atas Apartemen Delta Cakung dan Apartemen Sentra Timur di Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui cara perhitungan pajak bumi dan bangunan atas Apartemen Delta Cakung dan Sentra Timur.
2. Untuk mengetahui proses pencatatan pajak bumi dan bangunan atas Apartemen Delta Cakung dan Apartemen Sentra Timur di Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah.
3. Untuk mengetahui bentuk pelaporan pajak bumi dan bangunan atas Apartemen Delta Cakung dan Apartemen Sentra Timur di Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah.

## **1.4 Manfaat Penelitian**

1. Bagi Akademis

Penelitian dan penulisan tugas akhir ini diharapkan dapat menjadi nilai tambah secara akademis khususnya bagi penulis tentang bagaimana analisis penghitungan pajak serta pencatatan dan pelaporan Pajak Bumi dan Bangunan Apartemen, serta sebagai tambahan ilmu khususnya dibidang perpajakan.

## 2. Bagi Pihak Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah apakah perhitungan, pencatatan dan pelaporan Pajak Bumi dan Bangunan atas Apartemen Delta Cakung dan Sentra Timur sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## 3. Bagi Pihak Lain

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai informasi dasar bagi penelitian lebih lanjut yang lebih luas dan spesifik untuk penulisan tugas akhir khususnya dibidang akuntansi perpajakan, selain itu penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan tambahan wawasan dan pemahaman tentang bagaimana penghitungan, pencatatan dan pelaporan Pajak Bumi dan Bangunan atas Apartemen.

### **1.5 Batasan Masalah**

Sesuai dengan judul penelitian yang penulis ambil, maka penulis memfokuskan ruang lingkup dari identifikasi masalah di mana hanya mencakup studi kasus Apartemen di Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah yaitu mengenai tinjauan perhitungan, pencatatan dan pelaporan Pajak Bumi dan Bangunan Apartemen Delta Cakung dan Sentra Timur.

### **1.6 Sistematika Penulisan**

Penelitian akan difokuskan pada studi kasus Pajak Bumi dan Bangunan atas Apartemen Delta Cakung dan Sentra Timur di Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah, yaitu mengenai perhitungan, pencatatan dan pelaporan Pajak Bumi dan Bangunan Apartemen Delta Cakung dan Sentra Timur.

## **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini menguraikan tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Permasalahan, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, dan Batasan Penelitian, serta Sistematika Penulisan.

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini berisi tentang berbagai Landasan Teori yang berkaitan dengan Dasar-Dasar Perpajakan, Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan, Pencatatan Pajak Bumi dan Bangunan, Pelaporan Pajak Bumi dan Bangunan, Penelitian Terdahulu dan Kerangka Pemikiran.

## **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

Bab ini berisi tentang Metodologi Penelitian yang digunakan meliputi Desain Penelitian, Tahap Penelitian, Model Konseptual, Waktu dan Tempat Penelitian, Jenis dan Sumber Data, Metode Pengumpulan Data dan Metode Analisis Data.

## **BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN**

Bab ini menguraikan secara singkat dari tempat yang menjadi objek penelitian, dalam hal ini Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah, serta Hasil Analisis data khususnya mengenai Perhitungan Pajak serta Pencatatan dan Pelaporan Pajak Bumi dan Bangunan Apartemen Delta Cakung dan Apartemen Sentra Timur.

## **BAB V KESIMPULAN DAN IMPLIKASI MANAJERIAL**

Bab ini menguraikan tentang Simpulan atau Hasil Pembahasan Analisa dan Penelitian, dan Implikasi Manajerial yang yang bermanfaat untuk penelitian selanjutnya.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 LANDASAN TEORI**

##### **2.1.1 Definisi Pajak**

Berikut ini disajikan beberapa definisi pajak menurut para ahli dalam buku Harjo, (2013, h 4) sebagai berikut:

1. Prof. Dr. P.J.A. Adriani (diterjemahkan oleh R Santoso Brotodiharjo 1991:2); “Pajak adalah iuran kepada Negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan, dengan tidak mendapatkan prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas Negara yang menyelenggarakan pemerintahan”.
2. Prof. Dr. H Rochmat Soemitro SH (1990:5); “Pajak adalah iuran rakyat kepada kas Negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapatkan jasa timbal balik (kontra prestasi) langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum”
3. Prof. Dr. MJH. Smeets (1951) yang disadur oleh Diaz Priantara (2012:2); “Pajak adalah prestasi kepada pemerintah yang terutang melalui norma-norma umum dan yang dapat dipaksakan, tanpa adanya kontra prestasi yang dapat ditunjukkan dalam hal yang individual, dimaksudkan untuk membiayai pengeluaran pemerintah”.
4. Soeparman Soemahmidjaja dalam disertasinya yang berjudul “Pajak berdasarkan Atas Gotong Royong “ (1964:102), “Pajak adalah iuran wajib, berupa uang atau barang yang dipungut oleh penguasa berdasarkan norma-norma hukum, guna menutupi biaya produksi barang dan jasa kolektif dalam mencapai kesejahteraan umum”.

## 2.1.2 FUNGSI PAJAK

Fungsi Pajak menurut Harjo (2013, h 7) dalam bukunya yang berjudul *Perpajakan Indonesia* pada umumnya terdiri dari 2 macam fungsi yaitu :

### 2.1.2.1. Fungsi *Budgetair* (Fungsi Anggaran)

Sebagai sumber pendapatan Negara, pajak berfungsi untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran Negara. Untuk menjalankan tugas-tugas rutin Negara dan melaksanakan pembangunan, Negara membutuhkan biaya. Biaya ini salah satunya diperoleh dari pajak. Saat ini pajak digunakan untuk pembiayaan rutin seperti belanja pegawai, belanja barang, pemeliharaan dan lain sebagainya. Untuk membiayai pembangunan, uang dikeluarkan dari tabungan pemerintah, yakni penerimaan dalam negeri dikurangi pengeluaran rutin. Fungsi anggaran untuk memasukkan uang sebanyak-banyaknya ke dalam kas Negara, berdasarkan fungsi ini pemerintah sebagai pihak yang membutuhkan dana untuk membiayai kepentingannya memungut pajak dari penduduknya melalui berbagai jenis pajak yang ditetapkan atas berbagai sendi kehidupan masyarakat sesuai dengan Undang-Undang Perpajakan yang berlaku.

### 1.1.2.2. Fungsi *Regulerend* (Fungsi Mengatur)

Fungsi ini adalah fungsi tambahan, yaitu fungsi dimana pajak dipergunakan oleh pemerintah sebagai alat untuk mencapai tujuan tertentu. Disebut fungsi tambahan karena fungsi ini bertindak sebagai pelengkap dari fungsi utama yakni fungsi *budgetair*. Dengan adanya fungsi ini diharapkan pajak digunakan sebagai alat untuk mencapai tujuan pemerintahan suatu Negara. Terdapat dua penerapan fungsi ini, yakni penerapan fungsi secara positif dan penerapan fungsi secara negatif.

Beberapa tindakan yang dilakukan pemerintah dalam rangka penerapan fungsi mengatur secara positif antara lain dalam bentuk: Pemberian insentif perpajakan secara tepat guna bagi pengusaha sebagai cara untuk mendorong kegiatan investasi.

1. Pemberian kelonggaran perpajakan, yang berbentuk pembebasan pajak (*tax holiday*) dan keringanan pajak.
2. Memberikan pengecualian pengenaan pajak pada daerah tertentu.
3. Memberikan hak kepada wajib pajak untuk melakukan kompensasi kerugian untuk jangka waktu tertentu.
4. Memberikan hak kepada wajib pajak untuk melakukan restitusi pada kelebihan pembayaran pajak untuk jangka waktu tertentu.
5. Memberikan penundaan pengenaan pajak dalam jangka waktu tertentu, dan
6. Memberikan pengurangan pajak.

Fungsi mengatur dengan cara yang bersifat negatif adalah cara mengatur yang dimaksudkan untuk mencegah atau menghalangi perkembangan atau menjerumuskan kehidupan masyarakat kearah tertentu. Beberapa contoh pajak berfungsi sebagai alat pengaturan dengan cara yang bersifat negatif adalah sebagai berikut:

1. Dalam rangka melindungi produksi industri di dalam negeri terutama industri dalam skala usaha kecil dan menengah, pemerintah menerapkan Bea Masuk yang tinggi bagi produk luar negeri yang masuk ke Indonesia.
2. Untuk mengurangi konsumsi minuman keras di dalam negeri, penerimaan mengenakan pajak yang tinggi bagi produk minuman keras tersebut.
3. Untuk mengurangi gaya hidup konsumtif, pemerintah menetapkan pajak pada produksi barang mewah (PPN BM).
4. Untuk mengurangi kemacetan lalu lintas perlu dibatasi kepemilikan mobil pribadi, pemerintah melalui pemerintah daerah menerapkan pajak progresif bagi kendaraan pribadi ke dua dan seterusnya.

### 2.1.3 PENGELOMPOKKAN PAJAK

Menurut Harjo (2013, h 12) dalam bukunya yang berjudul *Perpajakan Indonesia*, pajak dapat dikelompokkan sebagai berikut:

1. Pajak ditinjau berdasarkan golongannya, yaitu:
  - a. Pajak Langsung. Pajak langsung adalah pajak yang harus dipikul sendiri atau ditanggung sendiri oleh Wajib Pajak dan tidak dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain dan harus menjadi beban langsung Wajib Pajak yang bersangkutan dan pajak ini dipungut secara periodik atau berkala.
  - b. Pajak Tidak Langsung. Pajak tidak langsung adalah pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan/digeserkan kepada orang atau pihak lain. Pajak ini dipungut secara *insidental* yakni pada saat terjadi peristiwa atau kejadian yang ditentukan oleh Undang-Undang.

#### 2. Pajak Ditinjau Berdasarkan Wewenang/Lembaga Pemungut Pajak

Ditinjau berdasarkan wewenang atau lembaga pemungutannya, pajak dibedakan menjadi dua yaitu Pajak Pusat dan Pajak Daerah. Pembagian ini terkait dengan hirarki dan kepentingan pemerintah dalam menjalankan roda pemerintahan di Pusat maupun Daerah.

##### a. Pajak Pusat

Pajak pusat adalah pajak yang ditetapkan oleh pemerintah pusat berdasarkan undang-undang yang kewenangannya pemungutnya adalah pemerintah pusat (dalam hal ini Direktorat Jendral Pajak Bea dan Cukai Kementrian Keuangan). Hasil pemungutan pajak pusat ini akan dialokasikan ke dalam Anggaran Negara yang dibuat oleh pemerintah pusat yang digunakan untuk pembiayaan rumah tangga Negara untuk kesejahteraan rakyat. Yang termasuk pajak pusat di Indonesia antara lain:

- 1) Pajak Penghasilan (PPh)
- 2) Pajak Pertambahan Nilai (PPN)

3) Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPN BM)

4) Bea Masuk, Pajak Ekspor dan Cukai.

b. Pajak Daerah

Pajak daerah adalah iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan daerah. Pajak daerah merupakan pajak yang ditetapkan oleh pemerintah daerah berdasarkan peraturan daerah (Perda) dan dipungut oleh aparatur pemerintah daerah untuk dialokasikan dalam Anggaran Pendapatan Daerah untuk digunakan membiayai rumah tangga daerah. Pajak daerah diindonesia saat ini juga menjadi dua, yaitu:

1) Pajak Provinsi, yang terdiri dari:

- a) Pajak Kendaraan Bermotor dan Kendaraan di Atas Air.
- b) Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor dan Kendaraan di Atas air
- c) Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor, dan
- d) Pajak Pengambilan dan Pemanfaatan Air Bawah Tanah dan Air Permukaan.

2) Pajak kabupaten/Kota, yang terdiri dari:

- a) Pajak Hotel.
- b) Pajak Restoran.
- c) Pajak Hiburan.
- d) Pajak Reklame.
- e) Pajak Penerangan jalan.
- f) Pajak Pengambilan Bahan Galian Golongan C.
- g) Pajak Parkir.

3) Pajak Ditinjau Berdasarkan Sifat

Menurut Harjo (2013, h 14) dalam bukunya yang berjudul *Perpajakan Indonesia* pajak ditinjau berdasarkan sifat pajak dibedakan menjadi dua yakni Pajak Subjektif dan Pajak Objektif :

a) Pajak Subjektif

Pajak subjektif adalah pajak yang memperhatikan kondisi keadaan Wajib Pajak dimana penentuan besarnya pajak harus ada alasan-alasan objektif yang berhubungan dengan kemampuan Wajib Pajak.

b) Pajak Objektif

Pajak objektif adalah pajak yang pemungutannya berpangkal pada objeknya baik berupa denda, keadaan, perbuatan atau peristiwa yang terjadi dalam wilayah Negara dengan tidak memperhatikan kondisi objek pajak dimana peristiwa atau keadaan tadi akan menimbulkan kewajiban membayar pajak.

#### 2.1.4 CARA PEMUNGUTAN PAJAK

Menurut Waluyo (2006, h 16) dalam bukunya yang berjudul *Perpajakan Indonesia* Edisi 6, pemungutan pajak dilakukan berdasarkan 3 (tiga) stelsel yaitu:

1. *Stelsel Nyata (riil setelsel)*

Pengenaan pajak didasarkan pada objek (penghasilan) yang nyata, sehingga pemungutannya baru dapat dilakukan pada akhir tahun pajak, yakni setelah penghasilan yang sesungguhnya telah dapat diketahui. Kelebihan stelsel ini adalah pajak yang dikenakan lebih realistis. Kelemahannya adalah pajak baru dapat dikenakan pada akhir periode (setelah penghasilan ril diketahui).

2. *Stelsel Anggapan (Fictive Stelesel)*

Pengenaan pajak didasarkan pada suatu anggapan yang diatur oleh undang-undang. Kelebihan stelsel ini adalah pajak yang dibayar selama tahun berjalan, tanpa harus menunggu akhir tahun. Kelemahannya adalah pajak yang dibayar tidak berdasarkan pada keadaan sesungguhnya.

### 3. *Stelsel* Campuran

Stelsel ini merupakan kombinasi antara stelsel nyata dan stelsel anggapan. Pada awal tahun, besarnya pajak dihitung berdasarkan suatu anggapan, kemudian pada akhir tahun besarnya pajak disesuaikan dengan keadaan yang sebenarnya.

#### 2.1.5 SISTEM PEMUNGUTAN PAJAK

Menurut Mardiasmo (2015, h 7) dalam bukunya yang berjudul *Perpajakan Edisi Revisi* terdapat 3 sistem pemungutan pajak yaitu :

a. *Official assessment system*

Sistem ini merupakan sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang.

b. *Self assessment system*

Sistem merupakan pemungutan pajak yang memberi wewenang, kepercayaan, tanggung jawab kepada Wajib Pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang harus dibayar.

c. *Withholding system*

Sistem ini merupakan sistem pemungutan pajak memberi kewenangan kepada pihak ketiga untuk memotong atau memungut besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak.

## **2.2 PAJAK BUMI DAN BANGUNAN**

### **2.2.1 Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan**

Menurut Samudra (2015, h 262) dalam bukunya yang berjudul *Perpajakan Indonesia* pajak bumi dan bangunan yaitu:

1. Bumi adalah permukaan bumi serta tubuh bumi yang ada di bawahnya. Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan.
2. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara bertahap pada tanah dan perairan. Karena itu jalan raya, jembatan, gedung-gedung, pabrik dan sebagainya yang dilekatkan secara tetap dan utuh pada tanah dan perairan menjadi objek Pajak Bumi dan Bangunan.

### **2.2.2 Objek Pajak PBB Pedesaan dan Perkotaan**

Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2011 Pasal 3 Objek Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan adalah bumi atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Termasuk dalam pengertian bangunan adalah:

1. Jalan Lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut.
2. Jalan Tol.
3. Kolam Renang.
4. Pagar Mewah.
5. Tempat Olahraga.
6. Galangan Kapal, Dermaga.
7. Taman Mewah.
8. Tempat Penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak.

9. Menara.
10. Rumah Susun.
11. Apartemen Strata Title.

### **2.2.3 Pengecualian Objek Pajak**

Ketentuan lebih lanjut mengenai Objek pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2011 adalah objek pajak yang:

1. Digunakan oleh pemerintah dan daerah untuk penyelenggaraan pemerintah.
2. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum dibidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan sosial, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan.
3. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu.
4. Merupakan cagar budaya yang tidak dimanfaatkan sebagai tempat hunian/tinggal, dan kegiatan usaha atau sejenisnya, tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan.
5. Merupakan ruang terbuka hijau (kawasan hijau lindung dan hijau binaan), hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, dan tanah Negara yang belum dibebani suatu hak.
6. Digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsultan berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
7. Digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan.

## 2.2.4 Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan

Perhitungan PBB-P2 atas bangunan Strata Title diatur dalam Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 77 Tahun 2014 tanggal 23 Mei 2014, dengan perhitungan sebagai berikut:

### 1. Perhitungan PBB-P2 atas Bangunan Strata Title sebelum dilakukan Pertelaan:

Contoh :

Rumah Susun/Apartemen "A" memiliki data objek pajak sebagai berikut:

- Luas bumi (LT) = 10.000 m<sup>2</sup>
- Luas bangunan (LB) = 20.000 m<sup>2</sup>
- NJOP/m<sup>2</sup> bumi = Rp. 3.100.000,00
- NJOP/m<sup>2</sup> bangunan = Rp. 4.200.000,00
- NJOPTKP ditetapkan = Rp. 15.000.000,00

Tabel 2.1 Perhitungan Besarnya PBB-P2 Terutang

Objek Pajak	Luas m <sup>2</sup>	NJOP m <sup>2</sup>	Nilai (Rp)
Bumi	10.000	3.100.000	31.000.000.000
Bangunan	20.000	4.200.000	84.000.000.000
NJOP sebagai dasar pengenaan*			115.000.000.000
NJOPTKP			15.000.000
NJOP untuk perhitungan PBB-P2			114.985.000.000
Tarif 0,3%			
PBB-P2 terutang			344.955.000

Sumber : Peraturan Gubernur Nomor 77 Tahun (2014)

\*) Tarif sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan

2. Perhitungan PBB-P2 atas Bangunan Strata Title setelah dilakukan Pertelaan :

Contoh : Rumah Susun/Apartemen “A” pada contoh 1, dilakukan pemecahan/pertelaan per satuan unit

Data tambahan objek pajak adalah sebagai berikut:

a. Luas Banguna Efektif (LBE) yang dapat dijual = 12.500 m<sup>2</sup>

b. Luas Satuan Unit Bangunan (LUB) yang djual = 21 m<sup>2</sup>

Perhitungan bumi bersama yang menjadi hak untuk unit satuan bangunan dengan luas 21 m<sup>2</sup> adalah:

a. Luas Bumi Bersama = 10.000 m<sup>2</sup>

b. Bagian Bumi Bersama =  $\frac{LUB}{LBE} \times LT$

$$= \frac{21}{12.500} \times 10.000$$
$$= 17 \text{ m}^2$$

Perhitungan bangunan bersama yang menjadi hak untuk satuan unit bangunan dengan luas 21 m<sup>2</sup> adalah:

a. Luas Bangunan Bersama =  $LB - LBE$

$$= 20.000 \text{ m}^2 - 12.500 \text{ m}^2$$
$$= 7.500 \text{ m}^2$$

b. Bagian Bangunan Bersama =  $\frac{LUB}{LBE} \times LBB$

$$= \frac{21}{12.500} \times 7.500$$
$$= 13 \text{ m}^2$$

Perhitungan besarnya PBB-P2 terutang untuk satuan unit bangunan dengan luas 21 m<sup>2</sup> adalah sebagai berikut:

Tabel 2.2. Perhitungan PBB-P2 Terutang Satuan Unit

Objek Pajak	Luas m <sup>2</sup>	NJOP m <sup>2</sup>	Nilai (Rp)
Bangunan per unit	21	4.200.000	88.200.000
Bumi bersama	17	3.100.000	52.700.000
Bangunan bersama	13	4.200.000	54.600.000
NJOP sebagai dasar pengenaan			195.500.000
NJOPTKP			15.000.000
NJOP untuk perhitungan PBB-P2			180.500.000
Tarif*	0,01 %		
PBB-P2 terutang			18.050

Sumber : Peraturan Gubernur Nomor 77 Tahun (2014)

\*) tarif sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan

## 2. Tarif PBB Perdesaan dan Perkotaan

Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan tarif PBB-P2 ditetapkan sebagai berikut:

- a. Tarif 0,01% untuk NJOP tanah atau bangunan kurang dari Rp. 200.000.000;
- b. Tarif 0,1% untuk NJOP tanah atau bangunan Rp. 200.000.000; sampai Rp. 2.000.000.000;
- c. Tarif 0,2% untuk NJOP tanah atau bangunan Rp.2.000.000.000 sampai 10.000.000.000;

- d. Tarif 0,3% untuk NJOP tanah atau bangunan lebih dari Rp. 10.000.000.000;
3. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)  
Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) ditetapkan sebesar Rp. 15.000.000; untuk setiap Wajib Pajak, hal ini sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2011.

### **2.2.5 PENCATATAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN**

Menurut Samudra (2015, h 268) dalam bukunya yang berjudul *Perpajakan Indonesia* pencatatan Pajak Bumi dan Bangunan dilakukan sebagai berikut :

#### **1. Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP)**

Pendataan PBB Perdesaan dan perkotaan dilakukan dengan menggunakan SPOP. SPOP harus diisi dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditandatangani disampaikan kepada kepala daerah yang wilayah kerjanya meliputi letak objek pajak, selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) kerja setelah tanggal diterimanya SPOP oleh subjek pajak. Berdasarkan SPOP kepala daerah menerbitkan SPPT dan Kepala daerah mengeluarkan SKPD dalam hal-hal sebagai berikut :

- a. SPOP tidak disampaikan dan setelah wajib pajak ditegur secara tertulis oleh kepala daerah sebagaimana ditentukan dalam Surat Teguran.
- b. Berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah terutang lebih besar dari jumlah pajak yang dihitung berdasarkan SPOP yang disampaikan oleh wajib pajak.
- c. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) diterbitkan oleh pemerintah daerah setiap tahun fiskal pada setiap objek pajak. Surat pemberitahuan pajak terutang dapat diterbitkan berdasarkan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) yang diterima oleh subjek pajak atau berdasarkan data yang ada di kantor pajak.

## 2. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT)

Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) diterbitkan oleh pemerintah daerah setiap tahun fiskal pada setiap objek pajak. Surat pemberitahuan pajak terutang (SPPT) dapat diterbitkan berdasarkan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) yang diterima oleh subjek pajak atau berdasarkan data yang ada di kantor pajak. Subjek pajak yang diberikan SPOP atau yang diwajibkan mengambil SPOP adalah subjek pajak yang data objeknya telah berubah atau objek pajaknya belum pernah terdaftar. Bagi subjek pajak yang objek pajaknya telah terdaftar di kantor pajak dapat langsung menerima SPPT karena datanya sudah ada pada kantor pajak yang bersangkutan.

Surat pemberitahuan pajak terutang akan disampaikan kepada wajib pajak setiap awal tahun takwin. Penyampaian itu dapat dikirim melalui Kantor Pos dan Giro, langsung diserahkan kepada wajib pajak bersangkutan baik oleh petugas pajak ataupun oleh aparat pemerintah daerah. Surat pemberitahuan pajak terutang itu selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak diterimanya SPPT harus sudah dilunasi oleh wajib pajak. Pada saat jatuh tempo pembayaran, pajak terutang yang tidak dibayar atau kurang bayar akan dikenakan denda administrasi sebesar 2% (dua persen) sebulan, dihitung dari saat tempo sampai dengan hari pembayaran. Pengenaan denda administrasi dibatasi jangka waktu 24 (dua puluh empat) bulan dan bagian dari bulan dihitung penuh satu bulan.

## 3. Surat Ketetapan Pajak (SKP)

Untuk mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak (SKP), daerah dapat menerbitkan untuk kasus-kasus tertentu, misalnya wajib pajak berdasarkan hasil penelitian tidak memenuhi kewajiban formal dan kewajiban material. Dikeluarkannya Surat Ketetapan Pajak oleh Pemda dapat menyangkut atas dua hal yaitu:

- a. Apabila Surat Pemberitahuan Objek Pajak tidak disampaikan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak diterima oleh wajib pajak dan

setelah ditegur secara tertulis ternyata tidak juga membayar yang telah ditentukan dalam surat teguran tersebut.

- b. Apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang lebih besar dari jumlah pajak yang dihitung berdasarkan SPOP yang disampaikan oleh wajib pajak.

### **2.2.6 PELAPORAN**

Pengertian pelaporan menurut Siagina, 2003 adalah catatan yang memberikan informasi tentang kegiatan tertentu dan hasilnya disampaikan ke pihak yang berwenang atau berkaitan dengan kegiatan tertentu.

### **2.3 PENELITIAN TERDAHULU**

Penelitian-penelitian terdahulu ini berfungsi sebagai acuan dalam melakukan penelitian. Sebagai bahan pertimbangan dalam penelitian ini akan dicantumkan beberapa penelitian terdahulu yang telah dilakukan oleh beberapa peneliti.

Penelitian terdahulu dilakukan oleh Maya dan Winda (2011), yang melakukan penelitian dengan judul Kebijakan PPN Atas Jasa Pengelolaan Gedung Diselenggarakan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Strata Title (Studi Kasus Pada Apartemen LR). Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Jasa Pengelolaan Gedung yang diserahkan oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Strata Title dikategorikan sebagai jasa yang tidak dikenakan PPN. Alasan yang dikemukakan oleh DJP dalam SE-01/PJ.33/1988 adalah Jasa Pengelolaan Gedung tersebut adalah termasuk ke dalam jasa dibidang pelayanan sosial, sehingga jasa tersebut dapat disetarakan atau disamakan dengan kegiatan yang dilakukan oleh RT/RW dalam konteks jasa perawatan lingkungan.

Penelitian terdahulu dilakukan oleh Surendro Nurbawono (2016), yang melakukan penelitian dengan judul Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan

Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Bagi Peningkatan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Sidoarjo. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kondisi permasalahan pelimpahan kewenangan pengelolaan PBB-P2 dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah di Kabupaten Sidoarjo di antaranya inkonsistensi regulasi terkait limpahan piutang kepada Kabupaten Sidoarjo dan kontribusi pelimpahan kewenangan pengelolaan PBB-P2 dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah di Kabupaten Sidoarjo diantaranya meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang berasal dari PBB-P2 (100% masuk dalam kas PAD). Penyeimbangan kepentingan *budgeter* karena disreksi kebijakan ada di Kabupaten /Kota. Penggalan potensi penerimaan yang lebih optimal karena jaringan birokrasi yang lebih luas, peningkatan kualitas pelayanan kepada wajib pajak, serta peningkatan akuntabilitas penggunaan penerimaan PBB.

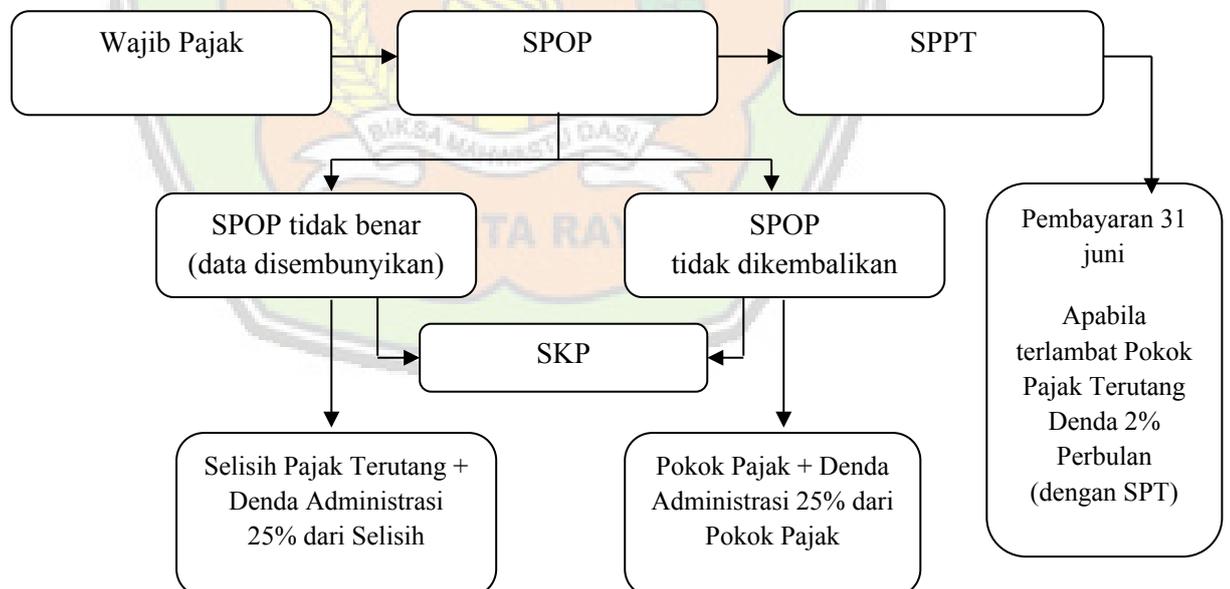
Baiq Elny Susanti (2005), yang melakukan penelitian dengan judul Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Pada Rumah Susun Pekunden Kota Semarang. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa besarnya PBB yang dikenakan sama besar, untuk penghuni yang memiliki tipe rumah yang sama, meskipun berada pada lantai yang berbeda-beda.

Widianita dan Jantje (2016), yang melakukan penelitian dengan judul Analisis Kontribusi, Efektivitas dan Perhitungan PBB P2 Berdasarkan NJOP Pada Dinas Pengelolaan Keuangan Pendapatan dan Aset Kabupaten Minahasa Selatan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) bumi dan bangunan di Kabupaten Minahasa Selatan menggunakan Zona Nilai Tanah (ZNT) dan dilakukan oleh penilai PBB (*valuer*) dengan melakukan analisis terhadap transaksi jual beli tanah dan bangunan yang terjadi untuk menghasilkan NJOP bumi/m<sup>2</sup> yang akan digunakan untuk penetapan NJOP suatu objek pajak.

Nur, Een dan Henly (2016), yang melakukan penelitian dengan judul Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Tomohon (Studi Kasus Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Dan Barang Milik Daerah Tomohon). Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa tingkat

efektivitas tahun 2011-2012 pajak bumi dan bangunan yang masih dipungut oleh pemerintah pusat dan dilakukan bagi hasil, belum efektif, dan pada tahun 2013 sudah efektif, tahun 2014 mengalami peningkatan efektivitas, kriteria peningkatan efektivitasnya yaitu sangat efektif pada saat sudah dikelola pemerintah daerah, namun dalam segi nominal mengalami penurunan dari tahun sebelumnya walaupun keduanya memiliki kriteria tingkat efektivitas yang sangat efektif, pada tahun 2015 mengalami penurunan penerimaan. Karena target yang ditetapkan tidak diimbangi dengan proses penilaian pajak kembali sehingga tidak mencapai target yang telah ditetapkan. Kontribusi dari tahun 2011-2015 pajak bumi dan bangunan selalu mengalami penurunan kontribusi dan hanya mengalami kenaikan pada tahun 2013 kontribusi terhadap pendapatan asli daerah mengalami kenaikan sebesar 3,3%.

#### 2.4 Model Konseptual



2.1 Gambar Model Konseptual

## **BAB III**

### **METODOLOGI PENELITIAN**

#### **3.1 Desain Penelitian**

Menurut Suwarjeni W. V. (2014, h 11) dalam bukunya yang berjudul *Metodologi Penelitian* “Desain penelitian adalah suatu rencana tentang bagaimana mengumpulkan dan mengolah data agar penelitian yang diharapkan dapat tercapai”. Berdasarkan karakteristik masalah, penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif dengan metode deskriptif. Kualitatif deskriptif yaitu penelitian yang dilakukan untuk mengetahui nilai masing-masing variabel, baik satu variabel atau lebih sifatnya idenpendent tanpa membuat hubungan maupun perbandingan dengan variable lain. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder yang digunakan berupa data perhitungan Apartemen Delta Cakung dan Sentra Timur, pencatatan PBB Apartemen Delta Cakung dan Sentra Timur dan pelaporan PBB atas Apartemen Delta Cakung dan Sentra Timur selain itu data yang didapatkan melalui wawancara dengan pegawai atau staf dan observasi/pengamatan langsung terhadap kejadian yang terjadi serta mendokumentasikan hal-hal pendukung yang diperlukan.

#### **3.2 Tahap Penelitian**

##### **1. Pra Penelitian**

Sebelum melakukan penelitian, peneliti terlebih dahulu melakukan studi pendahuluan, yaitu suatu kegiatan untuk melihat lokasi mana yang akan dijadikan objek penelitian, serta mengumpulkan bahan kajian untuk dijadikan acuan dalam penyusunan penelitian. Setelah semua bahan kajian sementara sudah cukup terkumpul, maka penentuan objek penelitian ditetapkan yaitu Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah (UPPRD). Adapun masalah yang akan diteliti yaitu mengenai kebenaran perhitungan dan pencatatan serta

ketepatan waktu pelaporan pajak Apartemen Delta Cakung dan Sentra Timur. Selanjutnya menetapkan fokus masalah berdasarkan bahan kajian yang sudah dikumpulkan sebelumnya. Untuk terjun meninjau ke lapangan langsung, peneliti terlebih dahulu memerlukan ijin. Berikut proses perizinan kepada beberapa pihak:

- a. Mengajukan surat Permohonan ijin pada Fakultas Ekonomi yang ditandatangani oleh Ketua Prodi Akuntansi dalam rangka melakukan riset untuk mencari data yang dibutuhkan sesuai dengan rumusan permasalahan.
- b. Surat ijin riset tersebut disampaikan kepada Badan Pajak dan Retribusi Daerah (BPRD) dan kemudian mendapatkan ijin untuk melakukan riset di Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah (UPPRD), dengan objek yang diteliti adalah Apartemen Delta Cakung dan Sentra Timur.

## 2. Penelitian Lapangan

Pelaksanaan penelitian dimaksudkan untuk memperoleh data dan mencatat segala sesuatu yang menjadi fenomena melalui pengamatan penelitian. Pengumpulan data diperoleh dengan metode wawancara pada pihak terkait, yakni narasumber yang dibutuhkan diantaranya beberapa informan yang dapat memberikan informasi tentang situasi dan kondisi latar penelitian. Teknik pengambilan sampel yaitu dengan cara *Purposive Sampling* artinya pengambilan sampel atau informan dipilih sesuai dengan kebutuhan.

### 3.3 Waktu dan Tempat Penelitian

#### 3.3.1. Waktu Penelitian

Tabel 3.1 Waktu Penelitian

Tahap	Jenis Kegiatan	2017					
		Maret	April	Mei	Juni	Juli	Agustus
Penelitian	a. Studi Literatur	■					
	b. Pengamatan	■					
	c. Penyusunan Proposal	■					
	d. Sidang Proposal	■					
	e. Bimbingan dan Pengajuan Surat Riset		■	■			
Penelitian Lapangan	a. Wawancara			■	■		
	b. Observasi dan Pengambilan Data			■	■		
	c. Pengolahan data dan Penyusunan			■	■	■	
Tanap Akhir	a. Bimbingan draf skripsi					■	■
	b. Sidang Skripsi					■	■

Penulis melakukan penelitian selama 7 bulan yaitu dimulai dari bulan Maret 2017 sampai bulan Agustus 2017. Bulan Maret 2017 penulis melakukan studi literatur dilanjutkan pengamatan dalam proses penulisan dan penyusunan proposal. Pada bulan April 2017 dimulai dengan melakukan bimbingan dan pengajuan surat riset ke Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah (UPPRD) Cakung Jakarta Timur untuk memperoleh data yang diperlukan dan diolah oleh penulis. Teknik pengumpulan data dengan melakukan wawancara kepada bagian

Tata Usaha UPPRD dan dilanjutkan dengan observasi pengambilan data. Bulan Juni dan Juli data yang sudah diperoleh diolah oleh penulis untuk dituangkan sebagai hasil data. Dan di bulan Agustus bimbingan draf skripsi sekaligus sidang skripsi.

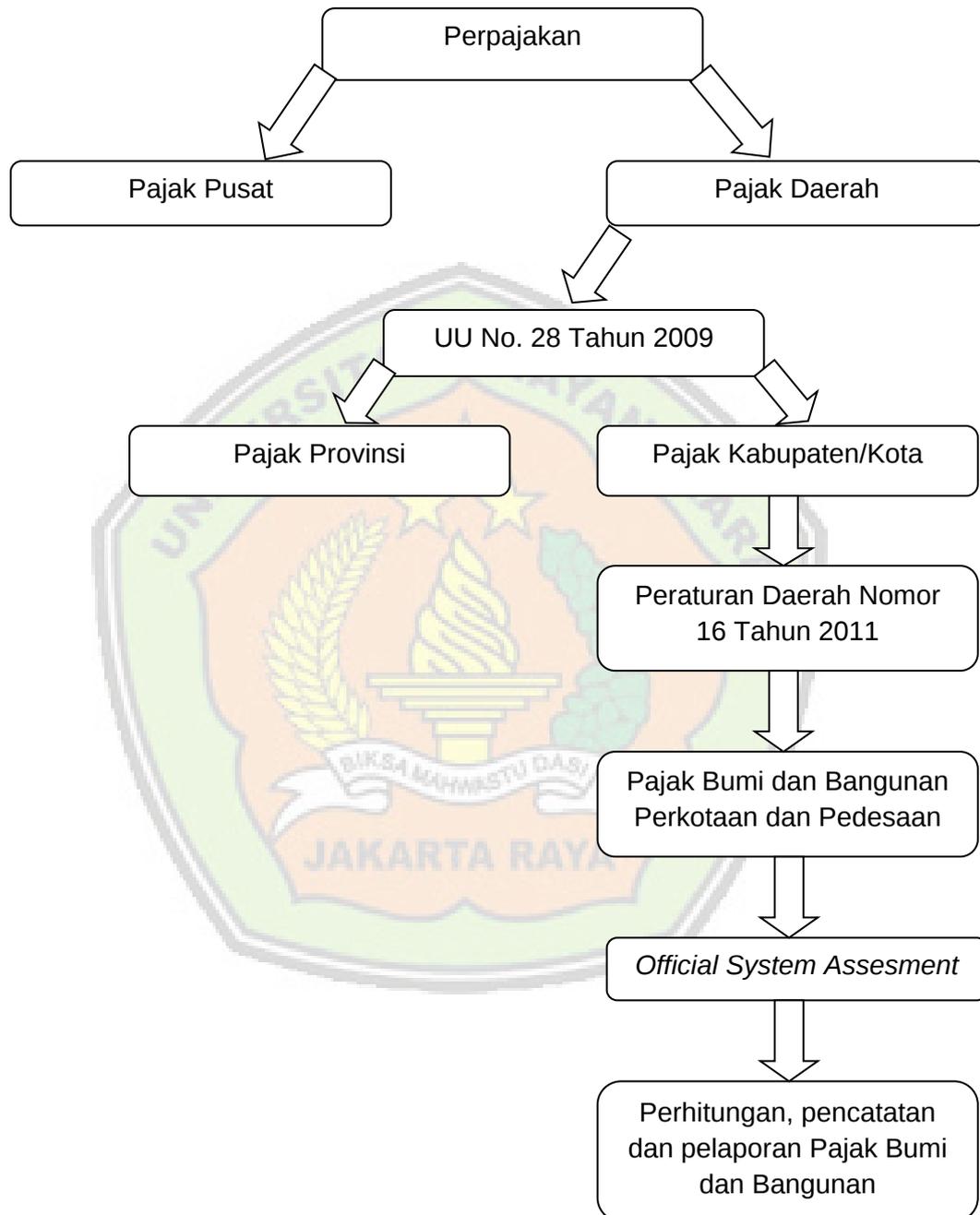
### **3.3.2. Tempat Penelitian**

Penelitian dilakukan di Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi daerah yang berada di alamat di Jalan Raya Penggilingan Jakarta Timur.



### 3.4 Model Konseptual

Modal Konseptual penelitian ini dapat digambarkan dalam skema berikut :



Gambar 3.1 Model Konseptual Pemikiran

Penerimaan Negara diperoleh dari berbagai sumber, salah satunya sektor pajak. Setiap pemasukan bagi pemerintah diharapkan penerimaannya dapat optimal sesuai dengan target yang telah ditetapkan, karena pajak sangat berpengaruh terhadap pembangunan Negara yang dilakukan tahap demi tahap yang bertujuan untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat sesuai dengan Undang-Undang Dasar 1945.

Pajak dibedakan menjadi dua pajak pusat dan pajak daerah berdasarkan wewenang terkait dengan dirarki dan kepentingan dalam menjalankan roda pemerintahan. Anggaran Negara diperoleh dari pemerintah pusat untuk pembiayaan belanja pemerintah dalam mensejahterakan masyarakat. Pajak pusat merupakan pajak yang ditetapkan oleh pemerintah pusat berdasarkan undang-undang yang kewenangan pemungutannya adalah pemerintah pusat (dalam hal ini Direktorat jendral Pajak dan Direktorat Bea dan Cukai).

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 bahwa Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan adalah sebagai Pajak Daerah. Pajak Daerah dibagi menjadi 2 yaitu Pajak Provinsi dan Pajak Kabupaten/Kota. Untuk Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan diatur dalam Peraturan Gubernur Nomor 77 Tahun 2011. Perpajakan di Indonesia menganut sistem *official system assessment* dimana pemerintah (fiskus) diberikan kepercayaan untuk menghitung besarnya pajak terutang. Dalam hal ini untuk perhitungan PBB-P2 diatur dalam Peraturan Gubernur Nomor 77 Tahun 2014, sedangkan untuk perhitungan NJOP diatur dalam Peraturan Nomor 263 Tahun 2014 dan penetapan tarif pajak diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2011. Untuk pelaporan pajak bumi dan bangunan dibuat oleh Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah untuk dilaporkan kepada Badan Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah. Selain itu UPPRD membuat laporan atas SPPT yang sudah dibayarkan Wajib Pajak kepada BPRD dalam bentuk 2 jenis yaitu laporan bulanan yang diserahkan setiap bulan dan laporan tahunan yang dibuat per 31 Desember tahun berjalan sebagai rekapitulasi atas SPPT yang telah dibayarkan.

### 3.5 Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder merupakan data yang diperoleh berupa dokumentasi data perhitungan, pencatatan dan pelaporan pajak bumi dan bangunan atas Apartemen Delta Cakung dan Sentra Timur. Selain itu penulis melakukan metode tinjauan kepustakaan dengan cara membaca buku-buku, mencari arsip ataupun dokumen untuk referensi serta mengakses *website* yang ada hubungannya dengan masalah penelitian.

### 3.6 Pengumpulan Data

Menurut Sujarweni. W. V. (2014 h, 31) dalam buku yang berjudul *Metodologi Penelitian*. Ada beberapa metode dalam pengumpulan data kualitatif, yaitu :

#### 1. Studi Pustaka

Dengan pengumpulan data dari bahan-bahan referensi, arsip dan dokumentasi yang berhubungan dengan perhitungan, pencatatan dan pelaporan pajak bumi dan bangunan. Studi pustaka yang dilakukan membaca, mengolah, dan mempelajari bahan-bahan yang berkaitan dengan penelitian.

#### 2. Studi Lapangan

Studi Lapangan dilakukan tiga teknik yaitu:

##### a. Observasi/Pengamatan

- 1) Mengadakan pengamatan dan pengumpulan data secara langsung ke lapangan untuk memperoleh data yang berkaitan dengan pelaksanaan perhitungan, pencatatan dan pelaporan pajak bumi dan bangunan Apartemen Delta Cakung dan Sentra Timur.
- 2) Membandingkan fakta-fakta yang ada di lapangan dengan teori.

b. Wawancara, melakukan teknik pengumpulan data dengan cara mengadakan Tanya jawab langsung dengan informan (narasumber) dengan harapan

mengetahui cara perhitungan dan pencatatan serta pelaporan pajak bumi dan bangunan Apartemen Delta Cakung dan Sentra Timur.

- c. Dokumentasi, yaitu meneliti atau memanfaatkan catatan-catatan tertulis berupa data yang diperoleh dari perpustakaan maupun objek penelitian yakni Apartemen Delta Cakung dan Sentra Timur.

### **3.7 Metode Analisis data**

Setelah memperoleh data baik data sekunder, penulis mengolah data tersebut dengan metode analisis data. Teknik analisis data yang akan digunakan sesuai dengan masalah yang akan dibahas dalam penelitian. Metode penelitian yang sangat sesuai dengan penelitian ini adalah metode deskriptif dalam bentuk studi kasus. Metode tersebut menggambarkan keadaan yang sebenarnya tentang objek yang akan diteliti, menurut keadaan yang sebenarnya saat penelitian berlangsung. Kemudian data tersebut dianalisis dan diinterpretasikan serta dibantu dengan keterangan tambahan yang dapat mendukung penelitian.

Alasan peneliti memilih metode analisis deskriptif adalah karena jika kita ingin meneliti satu atau dua aspek dari suatu hal yang sudah terpetakan secara umum dan luas, maka peneliti tersebut masuk ke area yang lebih mendalam secara eksploratif. Penelitian ini dilakukan bukan untuk mencari hubungan antara variable, akan tetapi penelitian ini dilakukan untuk menggali, menemukan, menjelaskan dan memaparkan tentang objek penelitian yakni Perhitungan Pajak, Pelaporan serta Pencatatan Pajak Bumi dan Bangunan Apartemen Delta Cakung dan Apartemen Sentra Timur.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **4.1 GAMBARAN UMUM**

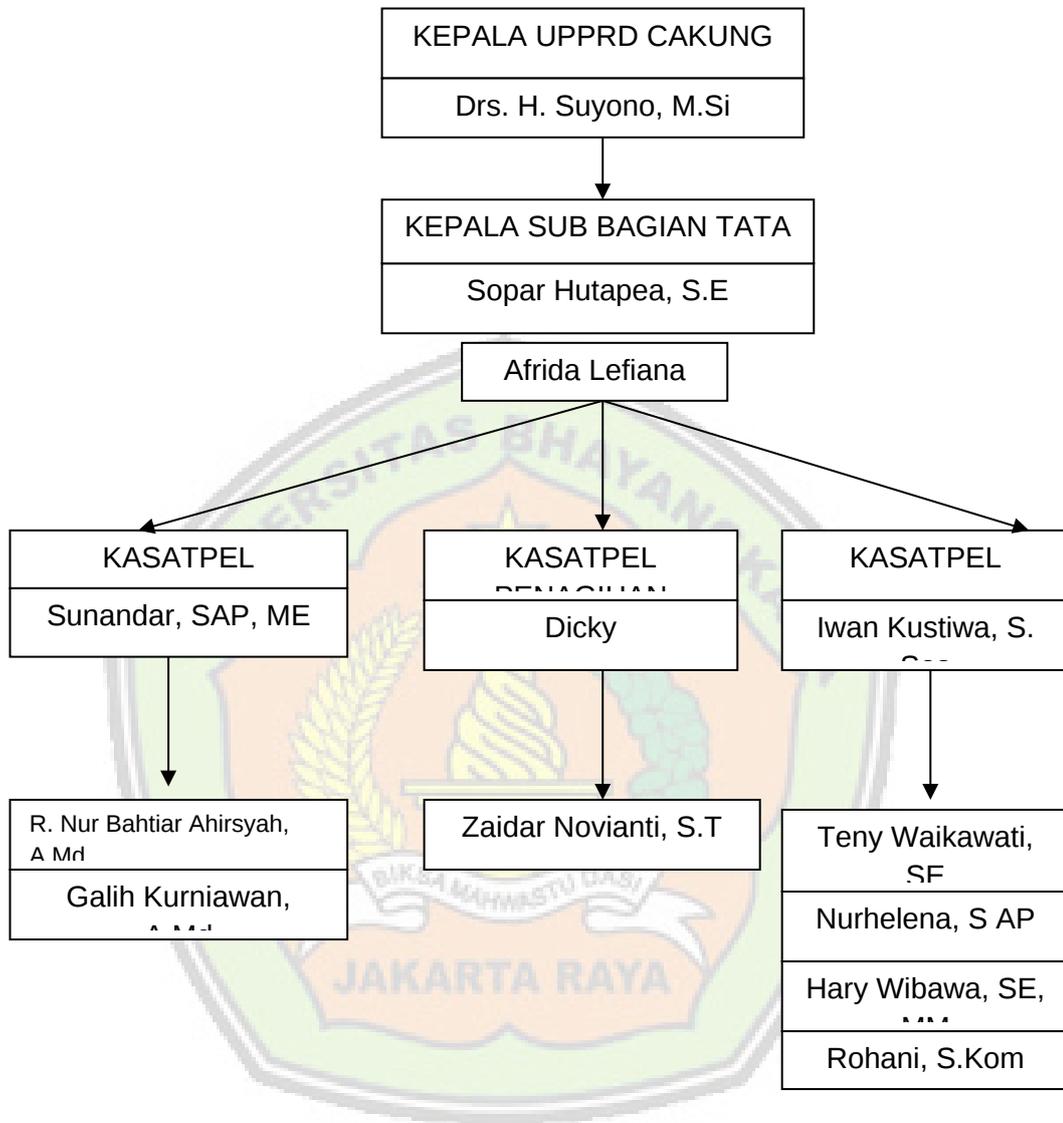
##### **4.1.1 SEJARAH UNIT PELAYANAN PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH**

Ditahun 2016, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta melalui Dinas Pelayanan Pajak Provinsi DKI Jakarta meningkatkan layanannya, khususnya dibidang perpajakan daerah dengan membuat kantor baru bagi Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah (UPPRD) yang berada di wilayah Kecamatan yang selama ini berada di Kantor Kecamatan/Kelurahan. Jenis layanan pajak daerah di kantor UPPRD adalah pelayanan pajak PBB, BPHTB, Pajak Reklame dan Pajak Air Tanah (PAT).

UPPRD juga mempunyai tugas pendataan dan pendaftaran obyek pajak baru untuk pajak hotel, hiburan, restoran dan parkir. Diharapkan dengan perbaikan layanan fisik dengan gedung dan fasilitas yang baru, maka tugas dan fungsi kantor UPPRD semakin baik adanya dan makin mendekati diri ke masyarakat.

UPPRD Cakung mempunyai gedung baru 4 lantai yang beralamat di Jalan Raya Penggilingan Komplek PIK berlokasi di depan Masjid Attaqwa atau di samping SMPN 236, wilayah Kelurahan Penggilingan. Kantor UPPRD Cakung melayani Wajib Pajak di wilayah Kecamatan Cakung terdiri dari 7 Kelurahan yakni Kelurahan Cakung Barat, Cakung Timur, Rawa Terate, Jatinegara, Penggilingan, Pulogebang dan Kelurahan Ujung Menteng.

#### 4.1.2 STRUKTUR ORGANISASI



Gambar 4.1. Struktur Organisasi UPPRD Cakung  
BADAN PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH

## 4.2 HASIL PENELITIAN

Pajak bumi dan bangunan adalah pajak yang dikenakan atas kepemilikan hak atas bumi dan bangunan yang nilainya diatas nilai jual objek tidak kena pajak (NJOPTKP). Pajak ini dikenakan kepada semua masyarakat yang mempunyai kepemilikan atas tanah dan bangunan diatasnya dengan nilai jual yang cukup tinggi. Dalam Undang-Undang Tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), yakni Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 serta Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 16 Tahun 2011, khususnya mengenai pembayaran pajak ditentukan berdasarkan waktu yang dihitung sejak saat diterimanya SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang) ataupun SKP (Surat Ketetapan Pajak) kepada wajib pajak.

### 4.2.1 Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan

UPPRD melakukan pemungutan PBB Apartemen di wilayah Kecamatan Cakung, diantaranya adalah Apartemen Delta Cakung dan Sentra Timur. Apartemen Delta Cakung beralamatkan di Jl.Raya Penggilingan No.56, Cakung, Jakarta Timur, dengan luas tanah 7.022 m<sup>2</sup>, jumlah bangunan 2 tower, memiliki 6 lantai dengan 520 hunian dan 65 usaha, luas bangunan seluruhnya 31.857 m<sup>2</sup>, luas unit bersama 12.741 m<sup>2</sup> dan luas bangunan yang dapat dijual 19.116 m<sup>2</sup>. Apartemen Sentra Cakung beralamatkan di Jalan Sentra Primer Timur, Pulo Gebang Jakarta Timur dengan luas tanah 16.373 m<sup>2</sup>, memiliki 20 lantai dengan 2.380 hunian, luas bangunan seluruhnya 85.742 m<sup>2</sup>, luas bangunan yang dapat dijual 61.949 m<sup>2</sup>, dan jumlah bangunan bersama 23.793 m<sup>2</sup>, selain itu Apartemen Sentra Timur jumlah 6 tower dengan nama tower sebagai berikut:

1. Grey Tower (28 lantai)
2. Yellow Tower (23 lantai)
3. Green Tower (23 lantai)
4. Orange Tower (23 lantai)

5. Ruby Tower (28 lantai)
6. Tosca Tower (23 lantai).

Perhitungan PBB Apartemen harus mengetahui perhitungan bumi bersama, bangunan bersama, NJOP dan tarif. Dalam perhitungan PBB Apartemen diatur dalam Peraturan Gubernur Nomor 77 Tahun 2014 sebagai berikut :

$$1. \text{ Luas Bumi Bersama : } \frac{\text{LUB} \times \text{LT}}{\text{LBE}}$$

$$2. \text{ Luas Bangunan Bersama : } \frac{\text{LUB} \times \text{LBB}}{\text{LBE}}$$

Keterangan :

LUB : adalah luas tipe bangunan

LT : adalah luas keseluruhan tanah apartemen

LBE : adalah luas bangunan yang dapat dijual dalam satu apartemen

LBB : adalah luas bangunan yang dapat dipakai bersama dalam satu apartemen

3. Untuk penetapan NJOP disesuaikan berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 263 Tahun 2014.
4. Untuk menetapkan tarif PBB disesuaikan berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 16 Tahun 2011.

Berikut adalah contoh perhitungan Apartemen Delta Cakung dan Sentra Timur.

Tabel 4.1 Contoh Perhitungan PBB APT DELTA dengan tipe bangunan 23

	Luas (m <sup>2</sup> )	Kelas	NJOP Per M <sup>2</sup>	Total NJOP
Bumi	0	XXX	0	
Bangunan	23	35	4.200.000	96.600.000
Bumi*	13	140	4.723.000	61.399.000
Bangunan*	12	35	4.200.000	50.400.000
Jumlah NJOP Bumi				61.399.000
Jumlah NJOP Bangunan				147.000.000
NJOP Sebagai Dasar Pengenaan PBB				208.399.000
BTKP/NJOPTKP				0
Pajak Bumi dan Bangunan Terhutang X 0,1%				208.399
Faktor Pengurang				0
Pajak Bumi dan Bangunan Yang Masih Harus Dibayar				208.399

Sumber: Data sudah diolah, perhitungan pajak bumi dan bangunan APT DELTA

Dari data diatas yang sudah diolah, penulis dapat menjelaskan sebagai berikut:

- Bangunan
  - Bangunan Unit = 23
  - Bangunan bersama = ?
- Tanah
  - Tanah Unit = 0
  - Tanah Bersama = ?

Luas Tanah = 7.022 m<sup>2</sup>

Luas Bangunan = 19.116 m<sup>2</sup>

Luas Unit = 12.741 m<sup>2</sup> -  
6.814 m<sup>2</sup>

Perhitungan Bumi bersama yang menjadi hak untuk unit satuan bangunan dengan luas 23 m<sup>2</sup> adalah

- Luas bersama = 7.022 m<sup>2</sup>
- Bagian Bumi Bersama  $\frac{23}{12,741} \times 7.022$   
= 13 m<sup>2</sup>

Perhitungan bangunan bersama yang menjadi hak untuk satuan unit bangunan dengan luas 23 m<sup>2</sup> adalah  $\frac{23}{12,741} \times 6,814 = 12 \text{ m}^2$

Tabel 4.2 Contoh Perhitungan PBB APT DELTA dengan tipe bangunan 27

	Luas (m <sup>2</sup> )	Kelas	NJOP Per M <sup>2</sup>	Total NJOP
Bumi	0	XXX	0	0
Bangunan	27	035	4.200.000	113.400.000
Bumi*	15	140	4.723.000	70.845.000
Bangunan*	14	035	4.200.000	58.800.000
Jumlah NJOP Bumi				70.845.000
Jumlah NJOP Bangunan				172.200.000
NJOP Sebagai Dasar Pengeanaan PBB				243.045.000
BTKP/NJOPTKP				0
Pajak Bumi dan Bangunan Terhutang X 0,1%				243.045
Faktor Pengurang				0
Pajak Bumi dan Bangunan Yang Masih Harus Dibayar				243.045

Sumber : Data sudah diolah, perhitungan pajak bumi dan bangunan APT DELTA

Dari data diatas yang sudah diolah, penulis dapat menjelaskan sebagai berikut:

Apartemen APT DELTA dengan tipe bangunan 27

- Bangunan
  - Bangunan Unit = 27
  - Bangunan bersama = ?
- Tanah
  - Tanah Unit = 0
  - Tanah Bersama = ?

Luas Tanah = 7.022 m<sup>2</sup>

Luas Bangunan = 19.116 m<sup>2</sup>

Luas Unit = 12.741 m<sup>2</sup> -

---

6.814 m<sup>2</sup>

Perhitungan Bumi bersama yang menjadi hak untuk unit satuan bangunan dengan luas 27 m<sup>2</sup> adalah

- Luas bersama = 7.022 m<sup>2</sup>
- Bagian Bumi Bersama  $\frac{27}{12,741} \times 7.022$   
 = 15 m<sup>2</sup>

Perhitungan bangunan bersama yang menjadi hak untuk satuan unit bangunan dengan luas 23 m<sup>2</sup> adalah

$$\frac{27}{12,741} \times 6,814 = 14 \text{ m}^2$$

Tabel 4.3 Contoh Perhitungan PBB Apartemen Delta dengan tipe bangunan 7

	Luas (m <sup>2</sup> )	Kelas	NJOP Per M <sup>2</sup>	Total NJOP
Bumi	0	XXX	0	0
Bangunan	7	035	4.200.00	29.400.000
Bumi*	4	140	4.723.000	18.892.000
Bangunan*	4	035	4.200.000	16.800.000
Jumlah NJOP Bumi				18.892.000
Jumlah NJOP Bangunan				46.200.000
NJOP Sebagai Dasar Pengenaan PBB				65.092.000
BTKP/NJOPTKP				0
Pajak Bumi dan Bangunan Terhutang X 0.1 %				6.509
Faktor Pengurang				0
Pajak Bumi dan Bangunan Yang Masih Harus Dibayar				6.509

Sumber : Data sudah diolah, perhitungan pajak bumi dan bangunan APT DELTA

Dari data diatas yang sudah diolah, penulis dapat menjelaskan sebagai berikut:

Apartemen APT DELTA dengan tipe bangunan 7 m<sup>2</sup>

- Bangunan
  - Bangunan Unit = 7
  - Bangunan bersama = ?
- Tanah
  - Tanah Unit = 0
  - Tanah Bersama = ?

$$\text{Luas Tanah} = 7.022 \text{ m}^2$$

$$\text{Luas Bangunan} = 19.116 \text{ m}^2$$

$$\text{Luas Unit} = \frac{12.741 \text{ m}^2}{6.814 \text{ m}^2}$$

Perhitungan Bumi bersama yang menjadi hak untuk unit satuan bangunan dengan luas 27 m<sup>2</sup> adalah

- Luas bersama = 7.022 m<sup>2</sup>
- Bagian Bumi Bersama  $\frac{7}{12,741} \times 7.022$   
= 4 m<sup>2</sup>

Perhitungan bangunan bersama yang menjadi hak untuk satuan unit bangunan dengan luas 23 m<sup>2</sup> adalah  $\frac{7}{12,741} \times 6,814 = 4 \text{ m}^2$

Tabel 4.4 Contoh Perhitungan PBB Apartemen Sentra Timur dengan tipe bangunan 29

	Luas (m <sup>2</sup> )	Kelas	NJOP Per m <sup>2</sup>	Total NJOP
Bumi	0	XXX	0	0
Bangunan	29	032	6.225.000	180.525.000
Bumi*	8	134	6.343.000	50.744.000
Bangunan*	12	032	6.225.000	74.700.000
Jumlah NJOP Bumi				50.744.000
Jumlah NJOP Bangunan				255.225.000
NJOP Sebagai Dasar Pengenaan PBB				305.969.000
BTKP/NJOPTKP				0
Pajak Bumi dan Bangunan Terhutang X 0,1 %				305.969
Faktor Pengurang				0
Pajak Bumi dan Bangunan Yang Masih Harus Dibayar				0

Sumber : Data sudah diolah, perhitungan pajak bumi dan bangunan Apartemen Sentra Timur

Dari data diatas yang sudah diolah, penulis dapat menjelaskan sebagai berikut:

Apartemen APARTEMEN SENTRA TIMUR dengan tipe bangunan 29 m<sup>2</sup>

- Bangunan
  - Bangunan Unit = 29
  - Bangunan bersama = ?
- Tanah
  - Tanah Unit = 0
  - Tanah Bersama = ?

$$\text{Luas Tanah} = 16.373 \text{ m}^2$$

$$\text{Luas Bangunan} = 85.742 \text{ m}^2$$

$$\text{Luas Unit} = \frac{61.949 \text{ m}^2}{23.793 \text{ m}^2}$$

Perhitungan Bumi bersama yang menjadi hak untuk unit satuan bangunan dengan luas 27 m<sup>2</sup> adalah

- Luas bersama = 16.373 m<sup>2</sup>
- Bagian Bumi Bersama =  $\frac{29}{61.949 \text{ m}^2} \times 16.373 \text{ m}^2 = 8 \text{ m}^2$

Perhitungan bangunan bersama yang menjadi hak untuk satuan unit bangunan dengan luas 23 m<sup>2</sup> adalah

$$= \frac{29}{61.949 \text{ m}^2} \times 23.793 \text{ m}^2 = 12 \text{ m}^2$$

#### 4.2.2 Pencatatan Pajak Bumi dan Bangunan

Pada tanggal 1 Januari tahun berjalan dilakukan penetapan berdasarkan SPOP yang telah diterbitkan, Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah menerbitkan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) untuk wajib pajak

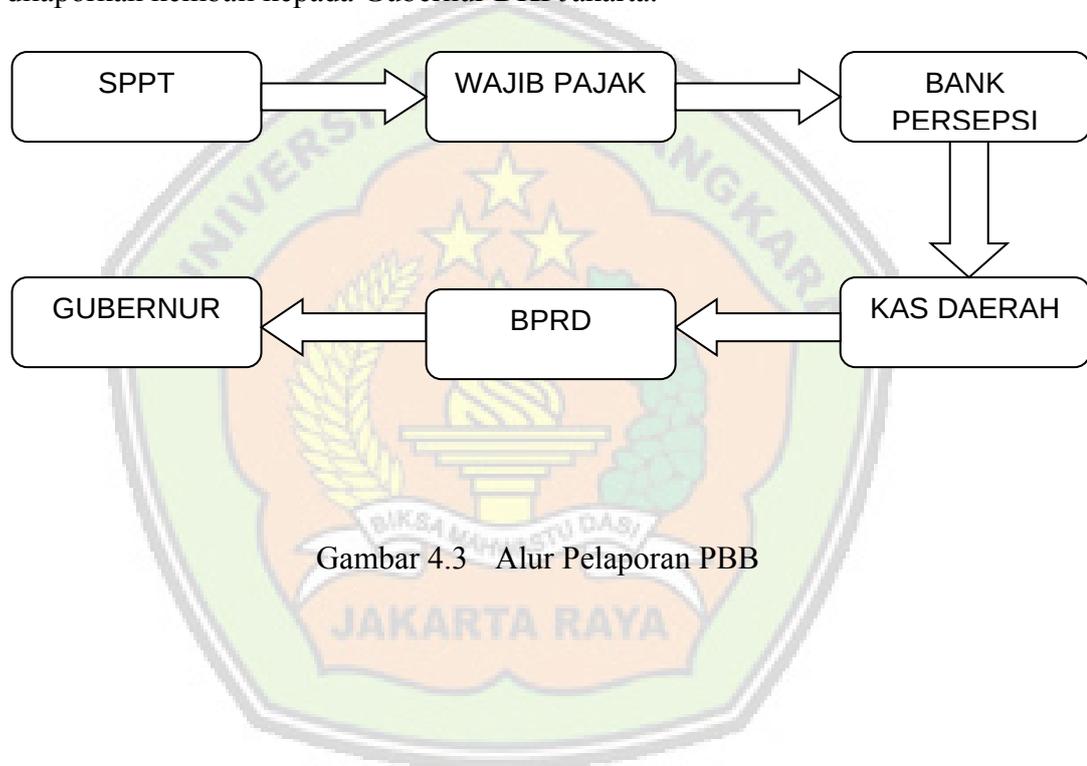
yang di bagikan pada setiap kecamatan dan disalurkan kembali kepada setiap kelurahan. Setelah sampai dikelurahan dibagikan kepada wajib pajak. Wajib pajak diberikan waktu selama 3 bulan untuk memeriksa apakah SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) sudah sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku. Pada tanggal 31 Agustus tahun berjalan adalah jatuh tempo pembayaran Pajak bumi dan Bangunan. Apabila SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) sudah sesuai dengan kenyataan dan Undang-Undang yang berlaku maka wajib pajak dapat membayarkan pajak bumi dan bangunan mereka ke bank persepsi (Bank DKI, BCA, Mandiri, BRI, BNI, Danamon, CIMB Niaga, MNC Bank, BTN, BJB, BII, BRI Syariah, dan POS Indonesia). Apabila sampai 31 Agustus tahun berjalan tidak melakukan pembayaran pajak maka pajak bumi dan bangunan akan dikenakan denda sebesar 2% perbulan dengan batas maksimal 24 bulan atau 48%.



Gambar 4.2 Alur Pencatatan PBB

### 4.2.3 Pelaporan Pajak Bumi dan Bangunan

Setelah melakukan pembayaran ke bank persepsi maka secara langsung pembayaran tersebut masuk dalam buku kas daerah dan langsung dapat dilihat oleh gubernur melalui rekening yang sudah tersedia dari bank. UPPRD melakukan pelaporan kepada BPRD per tanggal 1 awal bulan dan tutup buku di 31 desember tahun berjalan. UPPRD memberikan pelaporan tentang penerimaan daerah berupa PBB, BPHTB, Pajak Reklame dan Pajak Air Tanah (PAT) kepada BPRD untuk dilaporkan kembali kepada Gubernur DKI Jakarta.



Gambar 4.3 Alur Pelaporan PBB

Tabel 4.5 Contoh Pelaporan Penerimaan PBB perbulan Tahun 2017

No	Kelurahan	Januari	Febuari	Maret	April	Mei	Juni
1	Jatinegara	77.285.889	1.678.603. 539	2.503.000. 454	3.686.455. 048	3.517.899. 348	2.083.666. 810
2	Penggilingan	365.092.003	233.253.86 2	391.036.83 6	507.769.13 5	487.613.20 4	137.582.1 59
3	Pulogebang	195.529.407	639.140.69 0	460.590.43 0	1.889.105. 505	771.371.95 0	371.552.6 48
4	Ujung Menteng	102.437.617	840.712.92 4	1.604.604. 619	482.050.33 6	9.56.961.6 00	146.950.1 12
5	Cakung Timur	123.248.208	605.963.75 9	924.727.16 1	1.307.232. 521	1.494.729. 541	313.479.8 47
6	Cakung Barat	3.275.027.26 5	448.934.57 0	1.143.095. 134	888.545.36 6	417.999.53 2	154.532.2 13
7	Rawaterate	237.397.863	150.388.30 6	1.646.454. 831	3.587.450. 243	1.236.177. 347	827.684.5 60
Total		4.376.018.07 2	4.596.997. 650	8.673.509. 465	8.673.509. 465	8.882.752. 522	4.035.448. 349

Sumber: Pelaporan Penerimaan PBB Tahun 2017, Data Sudah Diolah

Setiap bulan UPPRD melaporkan Penerimaan PBB kepada BPRD yang masuk melalui rekening bank persepsi. Data tersebut diperoleh dari laporan bank persepsi dan data kecamatan atas wajib pajak yang sudah membayar pajak atau membayar tunggakan pajak mereka. Data tersebut kemudian dilaporkan kepada BPRD sebagai bentuk pertanggung jawaban BPRD terhadap UPPRD atas penerimaan yang diperoleh di kecamatan cakung dengan data SPPT yang sudah membayar sebagai berikut

Tabel 4.6 Jumlah SPPT PBB yang Dibayar Periode Januari sampai Juni 2017

NO	KELURAHAN	JANUARI	FEBUARI	MARET	APRIL	MEI	JUNI
1	JATINEGARA	206	278	593	655	321	84
2	PENGGILINGAN	1111	376	879	830	451	186

3	PULOGEBANG	377	579	1031	828	585	309
4	UJUNG MENTENG	89	234	552	440	354	90
5	CAKUNG TIMUR	209	299	644	547	382	144
6	CAKUNG BARAT	220	146	569	647	152	64
7	RAWA TERATE	109	39	140	755	117	42
JUMLAH		2321	1951	4408	4702	2362	919

Sumber: UPPRD Cakung

Tabel 4.7 Contoh laporan Penerimaan PBB Tahun 2014, 2015, 2016 dan 2017

NO	KELURAHAN	2014	2015	2016	2017 (periode Januari-Juni)
1	JATINEGARA	38.306.756.323	47.641.485.506	52.700.271.071	11.463.244.278
2	PENGGILINGAN	10.100.209.224	10.510.267.751	10.317.344.754	1.984.765.040
3	PULOGADUNG	12.141.030.297	15.496.214.691	15.639.871.801	3.955.737.982
4	UJUNG MENTENG	18.673.264.776	20.251.334.586	23.755.122.090	3.986.767.096
5	CAKUNG TIMUR	37.787.747.950	48.105.463.278	52.676.212.122	4.455.901.010
6	CAKUNG BARAT	29.436.144.622	36.809.999.190	37.142.186.308	6.173.601.867
7	RAWA TERATE	183.162.515.752	45.577.568.670	47.730.327.759	6.857.868.590
TOTAL			268.272.000.000	239.961.335.905	38.877.885.863

Sumber: UPPRD Cakung, Pelaporan PBB Tahun 2014, 2015, 2016 dan 2017

UPPRD membuat rekapitulasi tahunan yang berisi data SPPT yang sudah membayar kepada BPRD untuk mengetahui jumlah keseluruhan dari Penerimaan PBB agar menjadikan perbandingan ditahun sebelumnya untuk melakukan evaluasi kinerja dan kepatuhan Wajib Pajak dalam menjalankan kewajibannya.

### 4.3 PEMBAHASAN

Semakin sempitnya lahan untuk dijadikan rumah karena semakin meningkatnya tempat usaha atau gedung perkantoran dan dorongan kehidupan untuk memiliki tempat tinggal, kebanyakan orang memilih tempat tinggal yang nyaman, aman dan dekat dengan tempat kerja. Salah satu tempat pemilihan tempat tinggal adalah apartemen. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia apartemen adalah tempat tinggal yang terdiri atas kamar duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur, dll yang berada pada 1 lantai bangunan bertingkat. Atau bangunan bertingkat, terbagi dalam beberapa tempat., selain untuk ditempati apartemen juga dapat disewakan. Pemilihan apartemen yang beragam dengan lokasi yang sangat strategis menjadikan apartemen menjadi tempat hunian yang banyak diminati oleh masyarakat. Apartemen umumnya tidak berbeda dengan rumah yang lain karena apartemen dikenakan pajak bumi dan bangunan atas kepemilikannya. Hal tersebut tertuang dalam Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2011 tentang Objek Pajak Bumi dan Bangunan PBB-P2. Menurut Samudra, A (2015, h 262) dalam bukunya *Perpajakan Indonesia* bumi adalah permukaan bumi serta tubuh bumi yang ada dibawahnya, permukaan bumi meliputi tanah dan perairan sedangkan bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara bertahap pada tanah atau perairan.

Dalam hal ini perhitungan pajak bumi dan bangunan dilakukan oleh Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah. Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah (UPPRD) adalah pelayanan perpajakan yang mempunyai tugas pendataan dan pendaftaran objek pajak. UPPRD melakukan perhitungan sesuai dengan Peraturan Gubernur Nomor 77 Tahun 2014, menetapkan NJOP sesuai dengan Peraturan Gubernur Nomor 263 Tahun 2014 dan menyesuaikan tarif yang berlaku sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2011. Berikut adalah hasil penelitian tentang perhitungan, pencatatan, dan pelaporan Pajak Bumi dan Bangunan Apartemen Delta Cakung dan Sentra Timur.

### 4.3.1 Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan

Dalam melakukan perhitungan pajak bumi dan bangunan UPPRD menggunakan sistem *official assessment* atau pemerintah yang menghitung jumlah pajak yang terutang yang termasuk menjadi objek pajak bumi dan bangunan. UPPRD sudah melakukan perhitungan sesuai dengan Peraturan Gubernur Nomor 77 Tahun 2014 terbukti dengan perhitungan yang telah dilakukan sebelumnya dan disamakan dengan Nomor Objek Pajak adalah sama, penetapan NJOP yang sesuai dengan kelas dan pengelompokkan nilai jual bumi yang tertuang dalam Peraturan Gubernur Nomor 263 Tahun 2014, dan penetapan tarif yang sesuai dengan NJOP sebagai Dasar Pengenaan PBB yang telah dijabarkan diatas. Perhitungan yang tepat dan sesuai dengan peraturan yang ada akan menjadikan peningkatan penerimaan PBB Daerah dan dapat digunakan untuk pembangunan daerah tersebut. Karena sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 bahwa pajak daerah dan retribusi daerah PBB-P2 menjadi pajak daerah. Semakin tinggi penerimaan pajak daerah maka semakin tinggi tingkat pembangunan daerah tersebut.

### 4.3.2 Pencatatan Pajak Bumi dan Bangunan

UPPRD melakukan pencatatan setelah mengeluarkan SPPT sebagai catatan piutang, yang diharapkan SPPT yang dikeluarkan dapat dibayarkan seluruhnya oleh Wajib Pajak dan menjadi penerimaan PBB, atau UPPRD melakukan pencatatan dengan metode *accrual basic*. Pencatatan dilakukan baik yang belum dibayarkan dan yang sudah dibayarkan pajak terutang oleh Wajib Pajak sebagai bentuk target dan realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan apartemen. Pencatatan pajak bumi dan bangunan dilakukan sebanyak 2 jenis pencatatan yaitu pencatatan perbulan dan pertahun. Dalam pencatatan ini, pencatatan dilakukan oleh bank persepsi atas penerimaan pembayaran PBB terutang, karna Wajib Pajak membayarkan PBB melalui bank tersebut dan pencatatan dapat dilihat

langsung oleh UPPRD dan BPRD atas pembayaran Wajib Pajak yang telah membayarkan PBB terhutang melalui sistem yang ada.

Walaupun pencatatan sudah dilakukan oleh bank tersebut namun UPPRD tetap membuat pencatatan rekapitulasi yang terjadi, karena untuk mempermudah BPRD mengetahui jumlah SPPT yang telah dibayarkan. Dengan adanya pencatatan yang dilakukan oleh UPPRD maka dapat mengelompokkan Wajib Pajak perkecamatan, selain mengurangi resiko kesalahan pencatatan yang terjadi di bank tersebut, dan membantu BPRD melihat realisasi penerimaan pajak perkecamatan.

#### **4.3.3 Pelaporan Pajak Bumi dan Bangunan**

Setelah wajib pajak membayarkan pajak bumi dan bangunan ke bank persepsi maka secara langsung laporan pajak bumi dan bangunan dapat dilihat BPRD dan Gubernur karena pembayaran pajak bumi dan bangunan mempunyai rekening tersendiri yang dapat diakses oleh BPRD dan Gubernur namun demikian UPPRD tetap melakukan pelaporan atas Wajib Pajak yang sudah membayar pajak bumi dan bangunan. UPPRD membuat pelaporan dengan 2 jenis pelaporan yaitu pelaporan bulanan dan pelaporan pertahun. Laporan bulanan dibuatkan setiap awal bulanan dan laporan tahunan pada 31 Desember tahun berjalan.

Bentuk laporan yang dibuat berupa data perkecamatan yang sudah membayarkan pajak terutang mereka dilengkapi dengan target dan realisasi penerimaan perbulan dan pertahun sesuai dengan data penerimaan yang diperoleh di bank persepsi. Pelaporan ini sangat membantu untuk melihat realisasi penerimaan dari target yang ingin dicapai setiap bulan dan setiap tahunnya, agar potensi penerimaan pajak semakin besar selain itu memudahkan BPRD dalam mengetahui PBB yang diterima di bank dengan bentuk pelaporan yang ada dan sebagai bentuk pertanggung jawaban dari setiap kegiatan yang dilakukan oleh UPPRD.

## BAB V

### KESIMPULAN DAN IMPLIKASI MANAJERIAL

#### 5.1 KESIMPULAN

Dari penelitian dan pembahasan tentang Perhitungan, Pencatatan serta Pelaporan PBB atas Apartemen Delta Cakung dan Apartemen Sentra Timur, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan

Dalam melakukan perhitungan memerlukan tiga tahapan yaitu, perhitungan sesuai dengan Peraturan Gubernur Nomor 77 Tahun 2014, penetapan NJOP sesuai dengan Peraturan Gubernur Nomor 263 tahun 2014, dan tarif sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2011. Pemerintah menggunakan sistem *official Assesment* untuk melakukan pemungutan pajak atau pemerintah yang menghitung pajak PBB terutang. Dalam hal perhitungan pajak serta pencatatan dan pelaporan bumi dan bangunan atas Apartemen Delta Cakung dan Sentra Timur adalah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Pencatatan Pajak Bumi dan Bangunan

Pencatatan pajak bumi dan bangunan dilakukan oleh bank persepsi. UPPRD tidak melakukan pencatatan pajak bumi dan bangunan karena pembayaran atas PBB dilakukan melalui bank. Pencatatan dan penerimaan pendapatan langsung dapat di lihat oleh pihak terkait dalam hal ini UPPRD dan BPRD melalui rekening yang terhubung dengan sistem. Apartemen Delta Cakung dan Sentra Timur sudah cukup baik dalam membayarkan PBB terbukti dengan pencatatan yang dilakukan di bank persepsi yang menunjukkan Wajib Pajak Apartemen Delta Cakung dan Sentra Timur sudah taat dalam melaksanakan kewajibannya dalam pembayaran PBB.

### 3. Pelaporan Pajak Bumi dan Bangunan

Dari data yang diperoleh dan sudah diolah diatas menunjukkan bahwa penerimaan pajak bumi dan bangunan atas Apartemen Delta Cakung dan Sentra Timur sudah cukup optimal dan sesuai dengan target. Sesuai dengan pencatatan yang dilakukan oleh bank persepsi dan direkapitulasi oleh UPPRD atas SPPT yang sudah dibayarkan. Peran masyarakat dalam membayarkan pajak sangat penting dan berkontribusi besar dalam upaya pembangunan daerah.

## 5.2 IMPLIKASI MANAJERIAL

### 1. Bagi Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah

- a. Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta diharapkan dapat bertindak cepat dalam pelaksanaan untuk membentuk tim penilai agar dapat terdata dengan baik, karena banyak potensi penerimaan pajak yang terlewatkan karena pemutakhiran data yang belum terdata oleh kantor UPPRD. Maka dari itu tim penilai pajak dari UPPRD dapat melakukan pendataan langsung kelapangan agar target Pajak dapat terpenuhi bahkan bisa melebihi target Pajak.
- b. Perlu adanya sosialisasi kepada Wajib Pajak tentang Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan agar penerimaan pajak dapat meningkat setiap tahunnya.
- c. Untuk Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta, agar berkesinambungan melakukan upaya penagihan pajak untuk membiayai pembangunan.

### 2. Bagi Akademis

- a. Penulis dapat melakukan Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Apartemen Delta Cakung dan Sentra Timur.
- b. Penulis dapat mengetahui cara Pelaporan Pajak Bumi dan Bangunan Apartemen Delta Cakung dan Sentra Timur.

- c. Penulis mengerti proses Pelaporan Pajak Bumi dan Bangunan Apartemen Delta Cakung dan Sentra Timur.
- d. Penelitian ini diharapkan dapat digunakan untuk memperkaya ilmu pengetahuan dan melengkapi literatur mengenai Perhitungan, Pencatatan dan Pelaporan Pajak Bumi dan Bangunan Apartemen Delta Cakung dan Apartemen Sentra Timur.



## DAFTAR PUSTAKA

- Bprd.go.id. *Kantor baru pelayanan UPPD Cakung.*  
[http://bprd.jakarta.go.id/kantor-baru-pelayan an-uppd-cakung/diakses](http://bprd.jakarta.go.id/kantor-baru-pelayan-an-uppd-cakung/diakses)  
pada 15 juli 2017 07:34
- Dewi, M.S. dan Aryani, W. ( 2011). *Kebijakan PPN atas Jasa Pengelolaan Gedung Diselenggarakan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Strata Title: Studi Kasus Pada Apartemen LR.* Jakarta Barat. Binus Business Review, 2(1).602-617.
- Dpp.jakarta.go.id. *klasifikasi penetapan NJOP* [http://dpp.jakarta.go.id/wp-content/uploads/downloads/2016/01/PERGUB-NOMOR-263-TAHUN-2015-TTG-KLASIFIKASI-DAN-PENETAPA-NJOP-SBG-DPPBB\\_1.pdf](http://dpp.jakarta.go.id/wp-content/uploads/downloads/2016/01/PERGUB-NOMOR-263-TAHUN-2015-TTG-KLASIFIKASI-DAN-PENETAPA-NJOP-SBG-DPPBB_1.pdf), diakses pada 8 Juli 2017 09:30
- Formasi.com. *Peraturan Daerah Provinsi Khusus Ibukota Jakarta.*  
<http://formasi.com/file/PERDA16T2011.pdf>, diakses pada 8 Juli 2017 10:30
- Harjo, D. (2013). *Perpajakan Indonesia.* Jakarta : Mitra Wacana Media.
- KBBI, Apartemen (Kamus Besar Bahasa Indonesia).<http://kbbi.web.id/apartemen>, diakses pada 22 juli 2017 17:54
- Mardiasmo. (2009). *Perpajakan Edisi Revisi 2009.* Yogyakarta : CV Andi Offset.
- Mardiasmo. (2015). *Perpajakan Edisi Revisi.* Yogyakarta. Andi Offset.
- Patara, W dan Tinangon, J.J. (2016). *Analisis Kontribusi, Efektivitas dan Perhitungan PBB-P2 Berdasarkan NJOP pada Dinas Pengelola Keuangan Pendapatan dan Aset Kabupaten, Minahasa Selatan.* Manado. Jurnal Emba 4(1). 763-771.

Perumnas.co.id.<http://www.perumnas.co.id/download/prodhukum/pegub/77%20TAHUN%202014%20TATA%20CARA%20PERHITUNGAN%20PAJAK%20BUMI%20DAN%20BANGUNAN%20PERDESAAN%20DAN%20PERKOTAAN%20ATAS%20RUMAH%20SUSUN%20DAN%20APARTEMEN%20STRATA%20TITLE.pdf>, diakses pada 8 Juli 2017 08:34

Samudra, 2015. *Perpajakan Di Indonesia.(Keuangan, Pajak dan Retribusi Daerah)*. Jakarta. PT Radja Grafindo Persada.

Sujarweni W. V. (2014). *Metodologi Penelitian*. Yogyakarta. Pustakabarupress.

Surendro, N. ( 2016). *Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Bagi Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Sidoarjo*. Sidoarjo. JKMP (ISSN. 2338-445X), 4(1). 33-46.

Utiahman, N.Z dan Welewangko, E.N. (2016). *Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Tomohon*. Manado. Jurnal Berkala Ilmiah Efisien, 16(2). 267-277.

Waluyo. (2006). *Perpajakan Indonesia*. Jakarta : Salemba Empat.