



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**PELAKSANAAN SISTEM ADMINISTRASI PAJAK BUMI  
DAN BANGUNAN DI KELURAHAN LENGKONG GUDANG  
KECAMATAN SERPONG**

**SKRIPSI**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh  
gelar Sarjana Sosial**

**FITA NOFIANTY  
0706213853**

**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
PROGRAM STUDI EKSTENSI ILMU ADMINISTRASI FISKAL  
DEPOK  
JUNI 2009**

## **HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS**

**Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri,  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar.**

**Nama : Fita Nofianty**

**NPM : 0706213853**

**Tanda Tangan :**

**Tanggal : 15 Juni 2009**



## HALAMAN PENGESAHAN

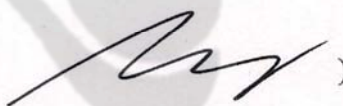
Skripsi ini diajukan oleh

Nama : Fita Nofianty  
NPM : 0706213853  
Program Studi : Ilmu Administrasi Fiskal  
Judul Skripsi : Pelaksanaan Sistem Administrasi Pajak Bumi dan Bangunan  
Di Kelurahan Lengkong Gudang Kecamatan Serpong

**Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Sosial, pada Program Studi Ilmu Administrasi Fiskal, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Indonesia**

### DEWAN PENGUJI

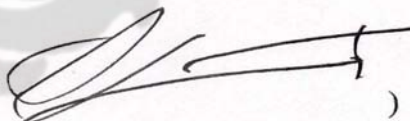
Ketua Sidang : Dra. Inayati, M.Si

(  )

Sekretaris : Milla S. Setyowati, S.Sos, M.Ak

(  )

Penguji Ahli : Drs. Achmad Lutfi, M.Si

(  )

Pembimbing : Dr. Azhari A. Samudra, M.Si

(  )

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 29 Juni 2009

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, atas berkat dan Rahmat-Nya Sehingga laporan hasil penelitian ini dapat diselesaikan.

Skripsi yang berjudul **Pelaksanaan Sistem Administrasi Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Lengkong Gudang Kecamatan Serpong** ini ditujukan untuk menganalisa dan mengetahui bagaimana pelaksanaan sistem administrasi di wilayah tersebut.

Penulisan skripsi ini ditujukan untuk memenuhi salah satu syarat dalam mencapai gelar Sarjana Ilmu Administrasi Fiskal pada Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik.

Untuk itu, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. Bambang Shergi Laksmono, Msc selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Indonesia.
2. Drs. Asrori, M.A., FLMI selaku Ketua Jurusan Departemen Ilmu Administrasi.
3. Dr. Ning Rahayu, M.Si selaku Ketua Program Sarjana Ekstensi Departemen Ilmu Administrasi.
4. Dr. Azhari A. Samudra, M.Si selaku Dosen Pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
5. Drs. Achmad Lutfi, M.Si selaku Dosen Penguji yang bersedia meluangkan waktu untuk menjadi penguji dalam sidang ujian skripsi.
6. Dra. Inayati, M.Si selaku Ketua sidang ujian skripsi.
7. Milla S. Setyowati, S.Sos, M.Ak selaku Sekretaris sidang ujian skripsi.
8. Drs. Dudung Djumhana Partakusumah, selaku akademisi yang bersedia meluangkan waktunya untuk menjadi narasumber dan telah banyak membantu dalam penulisan skripsi ini.
9. Drs Effendi Tallo, Ibu. Lastri, Bapak Suhendar, Pujianti, SE selaku narasumber dari penulisan skripsi ini.

10. Kedua Orang Tua, Bapak Djemun (Alm) dan Ibu Hj. Suwarti atas segala dukungan moril maupun materil serta doa yang tiada henti untuk anakmu sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
11. Andi, Eghol, Dana, 2 tahun terakhir kita berjuang bersama, hampir setiap hari. Terima kasih atas bantuan dan dukungannya.
12. Hesti Pramushinta yang telah banyak membantu dalam penulisan skripsi ini.
13. Rangga, Ojie, Ninit, Ebbe, trima kasih atas semua Doa dan dukungannya, Dwi Endah Mira M., Bagus, Ary, Pimen, Debo, Neni, semua anak ekstensi Fiskal 2007, khususnya kelas A. Manda terima kasih atas pinjamannya.
14. Pipit, Ina, Lusi, Lia, Ulil, dan semua temen serta sepupuku terima kasih untuk bantuan, doa dan dukungannya.
15. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan baik secara materi maupun penyajian karena keterbatasan waktu, pengetahuan dan pengalaman yang penulis miliki. Penulis mengharapkan masukan dari pembaca guna memperbaiki skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang berkepentingan.

Depok, Juni 2009

Penulis

## **HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

---

Sebagai civitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Fita Nofianty  
NPM : 0706213853  
Program Studi : Ilmu Administrasi Fiskal  
Departemen : Ilmu Administrasi  
Fakultas : Ilmu Sosial dan Ilmu Politik  
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalti-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul:

PELAKSANAAN SISTEM ADMINISTRASI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI KELURAHAN LENGKONG GUDANG KECAMATAN SERPONG

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan, tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok  
Pada Tanggal : 15 Juni 2009  
Yang Menyatakan

(Fita Nofianty)

## **ABSTRACT**

Nama : Fita Nofianty  
Program Studi : Ilmu Administrasi Fiskal  
Judul : Pelaksanaan Sistem Administrasi Pajak Bumi dan Bangunan di  
Kelurahan Lengkong Gudang Kecamatan Serpong

Pajak Bumi dan Bangunan pada dasarnya dipungut berkaitan dengan keadaan atau kejadian yang berlaku atau yang terjadi dalam wilayah suatu negara tanpa memperhatikan atau melihat kondisi dari subjek pajaknya. Permasalahan yang dihadapi yaitu masalah tersedianya data Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan yang kurang akurat dan masalah ketetapan penilaian properti dalam pemungutan pajak. Hal ini pada akhirnya akan menyebabkan timbulnya masalah lain yaitu masalah pemungutan pajak terkait dengan pengorganisasian aparat perpajakan yang bertugas dalam pemungutan pajak, serta masalah keadilan dan penegakan hukum. Terjadi permasalahan dimana realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan yang rendah di Kelurahan Lengkong Gudang yang disebabkan sistem administrasi perpajakan yang tidak terintegrasi dengan baik, sehingga dibutuhkan adanya sosialisasi bagi petugas pelaksanaan sistem administrasi Pajak Bumi dan Bangunan.

Kata Kunci : Sistem administrasi, Pajak Bumi dan Bangunan.

Name : Fita Nofianty  
Study Program : Fiscal Administration Science  
Title : Implementation Of Administrative System Of Property Tax At  
Kelurahan Lengkong Gudang Kecamatan Serpong

Revenue from tax on land and buildings is an income for the local government, in which the local government can managed it for the welfare of its region. But, to reach that goal, local government found difficulties in property tax collection. One of the problems which arise comes from the administration system. The administrative system plays an important role in tax on land and buildings revenue. However, if the administration doesn't perform well, it could cause a decline in tax compliance. On the longer term, it could cause a decline in tax revenue. The method of research is descriptive. In where research is done to know the application of administrative system that is used by the tax authorities. In which, the use of a good administrative system could support the tax officers' performance. And therefore deliver first-rate services to the taxpayers. Besides that, a good administrative system could affect the revenue level to become optimal.

Key word : Administrative system, Property Tax



# DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS</b> .....	ii
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	iii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	iv
<b>HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI</b> .....	vi
<b>ABSTRACT</b> .....	vii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	viii
<b>DAFTAR GRAFIK</b> .....	x
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	xi
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	xii
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xiii
<b>BAB 1 PENDAHULUAN</b>	
1.1. Latar Belakang Masalah .....	1
1.2. Pokok Permasalahan .....	10
1.3. Tujuan Penelitian .....	11
1.4. Signifikansi Penelitian .....	11
1.5. Sistematika Penelitian .....	12
<b>BAB 2 KERANGKA PEMIKIRAN DAN METODE PENELITIAN</b>	
2.1. Tinjauan Pustaka .....	14
2.2. Kerangka Pemikiran .....	16
2.2.1 Pengertian Pajak Properti .....	16
2.2.2 Pengertian Properti .....	17
2.2.3 Teori Upaya Pajak .....	19
2.2.4 Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan .....	20
2.2.5 Sistem Perpajakan .....	22
2.2.6 Sistem Pemungutan Pajak .....	25
2.3. Metode Penelitian .....	26
2.3.1 Pendekatan Penelitian .....	26
2.3.2 Jenis dan Tipe Penelitian .....	27
2.3.3 Metode dan Strategi Penelitian .....	28
2.3.4 Hipotesis Kerja .....	30
2.3.5 Nara Sumber .....	30
2.3.6 Proses Penelitian .....	31
2.3.7 Penentuan Site Penelitian .....	32
2.3.8 Keterbatasan Penelitian .....	32
2.3.9 Skema Pemikiran Penelitian .....	33



<b>BAB 3</b>	<b>GAMBARAN UMUM SISTEM ADMINISTRASI PBB DI KELURAHAN LENGKONG GUDANG KECAMATAN SERPONG</b>	
3.1.	Keg. Pendataan Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan	35
3.1.1.	Penerapan Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak	37
3.2.	Kegiatan Penetapan PBB .....	39
3.3.	Kegiatan Penagihan PBB .....	40
3.3.1	Penerapan Sistem Tempat Pembayaran (SISTEP).	41
3.3.2	Pembayaran PBB melalui Fasilitas Perbankan Elektronik .....	42
3.3.3	Pembayaran PBB melalui Bank .....	43
3.4	Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan .....	45
3.5	Pembagian hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan ...	47
<b>BAB 4</b>	<b>PELAKSANAAN SISTEM ADMINISTRASI PBB DI KELURAHAN LENGKONG GUDANG, KECAMATAN SERPONG</b>	
4.1	Kendala pada penerimaan PBB di Kelurahan Lengkong Gudang	48
4.2	Upaya KPP Pratama Serpong untuk menagih kekurangan target penerimaan .....	55
4.2.1	Perbaikan dalam Sistem Pendataan Objek Pajak	
4.2.1.1	Perbaikan Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP) .....	57
4.2.2	Perbaikan dalam Sistem penagihan PBB .....	61
4.2.2.1	Penerapan Pelayanan Satu Tempat .....	62
4.2.2.2	Penerapan Sistem tempat pembayaran (SISTEP/ <i>Payment Point System</i> ) .....	63
4.2.2.3	Pembayaran PBB melalui fasilitas perbankan elektronik.....	66
4.2.2.4	Pembayaran PBB melalui Bank .....	69
4.2.2.5	Penerbitan Surat Tagihan Pajak .....	70
4.2.2.6	Pengenaan sanksi Bagi Wajib Pajak .....	71
4.2.2.7	Pendayagunaan Sumber Daya Manusia .....	73
<b>BAB 5</b>	<b>SIMPULAN DAN REKOMENDASI</b>	
5.1.	Simpulan .....	76
5.2.	Rekomendasi .....	77

## DAFTAR REFERENSI

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

## DAFTAR GRAFIK

	halaman
Grafik 4.1	Realisasi Penerimaan PBB Kelurahan Lengkong Gudang, Kecamatan Serpong, golongan I Tahun 2006-2008.... 49
Grafik 4.2	Realisasi Penerimaan PBB Kelurahan Lengkong Gudang, Kecamatan Serpong, golongan II Tahun 2006-2008... 50



## DAFTAR TABEL

	halaman
Tabel 1.1 Realisasi Perkembangan Penyampaian SPPT PBB Kel. Lengkong Gudang, Kec. Serpong, golongan I tahun 2006-2008 .....	7
Tabel 1.2 Realisasi Perkembangan Penyampaian SPPT PBB Kel. Lengkong Gudang, Kec. Serpong, golongan II tahun 2006-2008 .....	8
Tabel 1.3 Realisasi Penerimaan PBB Kelurahan Lengkong Gudang, golongan I tahun 2006-2008 .....	9
Tabel 1.4 Realisasi Penerimaan PBB Kelurahan Lengkong Gudang, golongan II tahun 2006-2008 .....	9
Tabel 2.1 Perbedaan Tinjauan Pustaka dengan Penelitian yang dibuat Peneliti .....	15

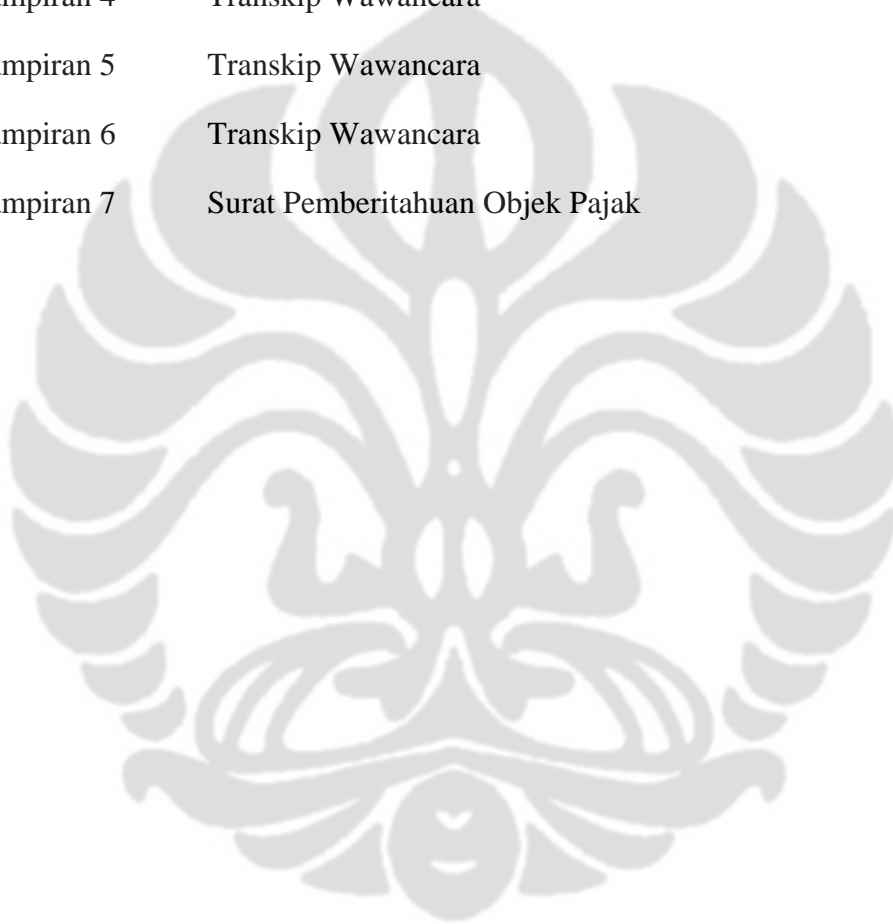
## DAFTAR GAMBAR

	halaman
Gambar 2.1	Bagan Skema Pemikiran ..... 34
Gambar 3.1	Komponen Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak 37
Gambar 4.1	Alur Sistem Pembayaran PBB melalui Bank ..... 70



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Transkrip Wawancara
Lampiran 2	Transkrip Wawancara
Lampiran 3	Transkrip Wawancara
Lampiran 4	Transkrip Wawancara
Lampiran 5	Transkrip Wawancara
Lampiran 6	Transkrip Wawancara
Lampiran 7	Surat Pemberitahuan Objek Pajak



# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Salah satu jenis pajak yang memiliki potensi penerimaan yang cukup besar adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Indonesia merupakan negara dengan kepulauan dan juga sebagai negara agraris yang cukup besar. Pajak Bumi dan Bangunan sebenarnya sudah ada dan diberlakukan sejak jaman penjajahan yaitu dikenal dengan nama Pajak Hasil Bumi (*Harvest Tax*). Dimana pungutan pajak atas tanah dan bangunan dikenakan berdasarkan Ordonansi Verponding Indonesia 1923, Ordonansi Verponding 1928 dan juga didasarkan Ordonansi Pajak Rumah Tangga 1908. Pajak Hasil Bumi tersebut dikenakan didasarkan atas pertimbangan<sup>1</sup>:

- a. Indonesia merupakan negara yang agraris
- b. Hak atas tanah memberikan kedudukan yang kuat dan keuntungan kepada yang memilikinya
- c. Pemerintah mengenakan pungutan dengan sistem yang sederhana dan mudah dimengerti oleh masyarakat

Pemerintah mengenakan pungutan dengan sistem yang sederhana dan mudah dimengerti oleh masyarakat. Secara keseluruhan, Realisasi penerimaan pajak tanpa Pajak Penghasilan Migas sampai dengan Agustus 2008 mencapai Rp 318.743,71 miliar. Mengalami pertumbuhan sebesar 49,57 % dari target penerimaan tahun sebelumnya sebesar Rp 218.334,39 miliar, termasuk di dalamnya realisasi Pajak Bumi dan Bangunan yang mencapai Rp 13.707,71 miliar atau mengalami pertumbuhan sebesar 40,27%.

Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas harta tak gerak. Pajak Bumi dan Bangunan bersifat objektif. Pangkal utama dititikberatkan pada objeknya, dan selanjutnya baru dicari subjeknya atau orangnya<sup>2</sup>. Pajak Bumi dan Bangunan pada dasarnya dipungut berkaitan dengan keadaan atau kejadian yang berlaku atau yang terjadi dalam wilayah suatu negara tanpa memperhatikan atau melihat kondisi

---

<sup>1</sup>Nick Devas, *Keuangan Pemerintah Daerah di Indonesia*, Jakarta : UI Press, 1989, hal. 123.

<sup>2</sup>G. Kartasapoetra, E. Komarudin, dan Rience G. Kartasapoetra, *Pajak Bumi dan Bangunan*, Jakarta : Bina Aksara, 1989.

dari subjek pajaknya. Perkembangan dunia properti yang semakin meningkat, mendorong pemerintah untuk menjadikan Pajak Bumi dan Bangunan sebagai salah satu sumber penerimaan negara. Martina Prianti mengatakan Direktorat Jenderal Pajak akan memfokuskan dan menggenjot penerimaan pajak dari sektor properti dan konstruksi yang saat ini sedang naik daun<sup>3</sup>. Darmin Nasution mengatakan akhir tahun ini dan awal tahun depan, penerimaan pajak dari sektor properti dan sektor konstruksi akan lebih diintensifkan penelitiannya<sup>4</sup>.

Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan membutuhkan sistem pendataan objek dan subjek pajak yang baik. Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang pengadministrasiannya tergolong rumit. Permasalahan yang dihadapi tidak jauh berbeda dengan masalah yang dihadapi negara lain, yaitu masalah tersedianya data Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan yang kurang akurat dan masalah ketetapan penilaian properti dalam pemungutan pajak. Hal ini pada akhirnya akan menyebabkan timbulnya masalah lain yaitu masalah pemungutan pajak terkait dengan pengorganisasian aparat perpajakan yang bertugas dalam pemungutan pajak, serta masalah keadilan dan penegakan hukum.

Dalam melaksanakan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan, petugas pajak didukung dengan adanya sistem administrasi perpajakan. Sebagai suatu sistem, kualitas dan kuantitas sumber daya manusia juga merupakan salah satu tolak ukur kinerja administrasi pajak<sup>5</sup>. Administrasi perpajakan memegang peranan yang penting, karena peranannya tidak hanya sebagai perangkat *laws enforcement*, tetapi juga berperan sebagai *Service Point* yang memberikan pelayanan prima kepada masyarakat sekaligus sebagai pusat informasi perpajakan. Disinilah pelayanan yang prima diperlukan dengan sasaran kepuasan Wajib Pajak, yaitu<sup>6</sup>:

- a) Kebutuhannya dipahami (*the need to be understood*)
- b) Kebutuhan untuk merasa dianggap penting (*the need to feel important*)
- c) Kebutuhan untuk disambut kedatangannya (*the need to feel welcome*)
- d) Kebutuhan akan pelayanan rasa nyaman (*the need for comfort*).

---

<sup>3</sup><http://www.pajak.go.id> (diunduh pada tanggal 20 Februari 2009)

<sup>4</sup><http://www.pajak.go.id> (diunduh pada tanggal 20 Februari 2009)

<sup>5</sup> Haula Rosdiana, Rasin Tarigan, *Perpajakan Teori dan Aplikasi*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2005, hal 98.

<sup>6</sup> B. Boediono, *Pelayanan Prima Perpajakan*, Jakarta : PT. Rineka Cipta, 2003, hal 17.



Salah satu cara yang dilakukan oleh pemerintah adalah melakukan langkah-langkah pembaharuan serta penyempurnaan kebijakan dan administrasi perpajakan (*tax policy and administration reform*), dalam rangka menjaga kesinambungan penerimaan perpajakan yang dominan dalam struktur pendapatan negara.

Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak negara yang sebagian besar penerimaannya merupakan pendapatan daerah yang antara lain dipergunakan untuk penyediaan fasilitas yang juga dinikmati oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.<sup>7</sup> Sebelum berlakunya undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1985, sistem pajak kebendaan dan kekayaan telah menimbulkan tumpang tindih antara pajak yang satu dengan pajak yang lainnya, sehingga menimbulkan beban pajak berganda bagi masyarakat. Sistem perpajakan yang berlaku sebelum pembaruan adalah sistem atau perundang-undangan pajak yang dibuat pada zaman penjajahan Belanda dahulu, seperti Ordonansi Pajak Perseroan tahun 1925, Ordonansi Pajak Kekayaan tahun 1932, dan Ordonansi Pajak Pendapatan tahun 1944<sup>8</sup>.

Tujuan dilakukannya reformasi Pajak Bumi dan Bangunan di suatu negara adalah untuk meningkatkan penerimaan pajak. Reformasi pajak properti salah satunya dengan menyederhanakan jumlah dan jenis pajak properti, maka dengan berlakunya undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1985, terdapat 7 jenis pajak kebendaan, kekayaan, tanah dan bangunan yang disederhanakan menjadi Pajak Bumi dan Bangunan. Kesederhanaan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan berdasarkan undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan 1985, menyangkut dasar pengenaan pajak. Dasar pengenaan Pajak yaitu Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) berlaku tarif tunggal sebesar 0.5%. Diberlakukannya pengecualian Pajak Bumi dan Bangunan serta pemberian pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan yang sangat dibatasi.

Sistem administrasi Pajak Bumi dan Bangunan juga turut melakukan penyesuaian yang struktural dan mendasar, agar tujuan dari administrasi pajak dapat tercapai. Tujuan dari administrasi pajak antara lain : menagih pajak sebanyak mungkin dengan biaya serendah-rendahnya sesuai dengan peraturan yang berlaku, dan mencapai tingkat kepatuhan sukarela (*volunteer compliance*) Wajib Pajak terhadap kewajiban perpajakannya. Pemerintah telah mengembangkan sebuah sistem administrasi Pajak Bumi dan Bangunan yang disebut Sistem Informasi dan Manajemen Objek Pajak (SISMIOP)

---

<sup>7</sup> Mardiasmo, *Perpajakan*, Yogyakarta: andi offset, 1992, hal 168

<sup>8</sup> Agustini Asikin, dkk, *Pajak, Citra, dan Bebannya*, Jakarta : PT. Bina Rena Pariwara, 1990, hal 31.

dengan pendukungnya yaitu Sistem Informasi Geografis (SIG) untuk mendata subjek pajak, objek pajak, dan menentukan nilai pasar objek pajak.<sup>9</sup> Akan tetapi hasilnya belum memuaskan, artinya data yang dipublikasikan masih belum mewakili kondisi yang sesungguhnya yang terjadi dipasar. Secara tidak disadari Pajak Bumi dan Bangunan yang dibayarkan oleh beberapa kelompok masyarakat selama beberapa tahun terakhir tetap atau tidak berubah, padahal harga pasar khususnya untuk tanah di daerah tertentu mengalami kenaikan yang cepat. Kontroversi mengenai penilaian properti diperparah oleh kelemahan administrasi perpajakan, seperti tidak akuratnya data objek dan subjek pajak, kesalahan identifikasi nama wajib pajak, kebijaksanaan tarif, dan pengenaan pajak yang tidak adil<sup>10</sup>.

Salah satu daerah di pinggiran Jakarta yang mengalami perkembangan properti yang cukup besar adalah daerah Serpong. Serpong telah berkembang menjadi Kota Mandiri Bumi Serpong Damai (BSD). Kawasan ini merupakan salah satu kota terencana di Indonesia yang terletak di Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang. Di Kota Mandiri Serpong, semua kebutuhan masyarakat terhadap lingkungan yang menunjang aktifitas hidup terpenuhi, karena dilengkapi dengan berbagai fasilitas yang modern dan mudah untuk diakses.

Sebagian masyarakat tidak banyak yang mengetahui perkembangan wilayah Serpong yang sangat drastis hingga mencapai kondisi seperti saat ini. Satu dekade silam, kawasan ini masih jarang ditemui kompleks perumahan *elite*, demikian juga dengan jumlah pertokoan yang sangat jarang, karena pada saat itu akses bagi masyarakat yang tinggal di serpong sangat sulit bila ingin ke Jakarta. Namun kondisi sekarang yang terlihat di sana adalah banyaknya pertokoan, Rukan dan Ruko di sepanjang jalan, mall, dan SPBU (Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum) yang berjejer di sepanjang Jalan Serpong raya.

Dalam artikel berjudul “Perkembangan Serpong, Kawasan Prospektif setelah DKI Jakarta” yang termuat dalam harian Sinar Harapan terbitan 14 Juni 2003, menyebutkan bahwa kawasan Serpong sangat berpotensi menjadi kota dalam kawasan Jabodetabek (Greater Jakarta). Penilaiannya itu didasari dengan luas kawasan Serpong yang kurang lebih mencapai 10.000 hektare akan dihuni sekitar 2 juta penduduk.

---

<sup>9</sup> Siti Resmi S, *Urgensi Penilaian Properti Dalam Tatanan Masyarakat* dalam :  
Usahawan No.3 edisi maret 2003, hal 20

<sup>10</sup> Machfud Sidik, *Model Penilaian Properti Berbagai Penggunaan Tanah di Indonesia*, Jakarta : PT. Yayasan Bina Umat Sejahtera, 2000, hal.5

Menurut Simanungkalit, kecepatan membangun kawasan Serpong sekarang sudah hampir tidak sebanding dengan percepatan kenaikan harga tanah di wilayah itu. Oleh karena itu, ia optimistis kawasan Serpong akan menjadi kota tersendiri/mandiri. Kawasan yang prospektif di Jabodetabek salah satunya adalah Serpong. Ia menjadi prospektif karena dekat dengan Tangerang yang merupakan kawasan industri.

Sejauh ini perkembangan di Serpong masih sejalan dengan rencana tata ruang yang disusun. Asisten I Pemerintah Daerah Tangerang, Bunyamin Davnie, pernah menyatakan, rencana induk dan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) memang mengarahkan Serpong sebagai kawasan bisnis dan perdagangan internasional di masa depan. Karena itu, dirinya menyambut baik perkembangan industri dan komersial yang terjadi di BSD City, Gading Serpong, dan lokasi lain yang dikembangkan pengembang lain.

Dari sisi fasilitas yang menunjang denyut sebuah kota, Serpong cukup representatif. Untuk sarana olahraga, di sini terdapat dua lapangan golf yaitu di BSD dan Gading Serpong. Untuk berbelanja dan hiburan, tersedia Plaza Serpong, Mal WTC Matahari dan tak lama lagi Serpong *Town Square* (STS) yang dikembangkan oleh Gapura Prima Grup.<sup>11</sup>

Ketika dibangun pertama kali di bulan Januari 1989, BSD tidak lebih sebuah kawasan dengan lahan tidak produktif yang diselingi dengan kebun karet dengan tingkat populasi yang sangat kecil yaitu hanya 10 jiwa per hektar, sepi dan jauh dari keramaian, itu adalah salah satu ciri khas kawasan serpong pada waktu itu. Tetapi saat ini keadaannya sudah berubah total. Memasuki tahun ke-16 dalam pembangunannya, kawasan ini berkembang menjadi sebuah kota yang telah mandiri. Jika dilihat dari aspek perkembangan suatu kota, kini Bumi Serpong Damai sudah berada dalam fase ketiga. Jika fase pertama adalah terwujudnya perumahan mulai dari perumahan warga biasa sampai dengan perumahan dan kompleks hunian warga yang kelas atas, maka fase kedua adalah mulai tersedianya lapangan pekerjaan antara lain ruko (rumah toko), kawasan niaga terpadu sampai dengan kawasan industri. Didalam kawasan niaga terpadu itu ada perkantoran, pusat perbelanjaan, *food center*, lalu kegiatan lain di dalam kawasan niaga terpadu. Semua kesatuan itu diistilahkan sebagai *superblock* atau CBD (*Central Business District*) dalam konteks yang lebih luas.

---

<sup>11</sup> Diakses dari [www.sinarharapan.co.id](http://www.sinarharapan.co.id)

Perusahaan pengembang (*Developer*) banyak yang membangun perumahan di kawasan Serpong. Perumahan yang ada di sana, diantaranya melati mas (500 hektar) salah satunya kini meluncurkan Melati Mas *Residence*, Bumi Serpong Damai (BSD) *city* yang mengembangkan 6000 hektar lahan. Sumarecon serpong dengan lahan seluas 1200 hektar membangun gading serpong permai, alam sutera seluas 1700 hektar yang dikembangkan oleh PT. Alfa goldland Reality dan pengembang lainnya yang menawarkan perumahan seperti villa serpong dan *serpong park*. *BSD city* yang dikenal sebagai yang terbesar disana hingga kini sudah menjual sekitar 18.000 unit rumah dan dari jumlah itu 15.000 unit sudah dihuni.

Selain perumahan warga yang berkembang, pertokoan juga mengalami perkembangan, Di kawasan Serpong sudah terdapat ribuan toko. Seperti halnya untuk kawasan gading serpong hingga saat ini telah mempunyai 1500 ruko, Bumi Serpong Damai *city* kurang lebih 750 ruko. Dari sisi fasilitas yang menunjang denyut sebuah kota, kawasan Serpong cukup mewakili (representatif). Sarana olahraga, terdapat dua lapangan golf yaitu BSD dan Gading Serpong. Untuk berbelanja dan hiburan tersedia *Ocean Park*, Plaza serpong, Mal WTC, ITC, *BSD Junction*, *Summarecon Mall Serpong* (SMS).

Perkembangan pembangunan seperti perumahan, pertokoan, pusat perbelanjaan di kawasan Serpong tentu saja akan membawa dampak terhadap bertambahnya objek yang dapat dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan, dan hal ini akan sangat mempengaruhi perubahan potensi pendapatan daerah dari sektor Pajak Bumi dan Bangunan.

Kelurahan Lengkong Gudang adalah satu dari sembilan kelurahan yang berada di kecamatan Serpong. Kelurahan Lengkong Gudang juga ikut mengalami perkembangan yang signifikan. Penyebabnya yaitu pemekaran wilayah Kecamatan Serpong pada awal 2008 yang semula membawahi 16 kelurahan sekarang berkurang menjadi 9 kelurahan. Dengan adanya pemekaran wilayah ini, menyebabkan bertambahnya luas daerah beberapa kelurahan di kecamatan Serpong, salah satunya adalah Kelurahan Lengkong Gudang. Bertambahnya luas daerah mempengaruhi perkembangan properti di kelurahan Lengkong Gudang. Letak kelurahan Lengkong Gudang yang tidak jauh dari akses jalan tol dan jalan utama menarik minat pihak pengembang Kota Mandiri Bumi serpong Damai (BSD) untuk berinvestasi properti di kawasan tersebut.

Berikut adalah data realisasi penyampaian Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) di kelurahan Lengkong Gudang untuk periode 2006-2008 :

Tabel 1.1  
 Realisasi Perkembangan Penyampaian SPPT PBB  
 kelurahan Lengkong Gudang  
 (Tahun 2006-2008)  
 Golongan I

Tahun	Jumlah SPPT PBB	Realasi Penyampaian	Sisa	%
2006	1.047	957	90	91,40
2007	935	781	154	83,53
2008	1.038	122	916	11,75
% Rata-rata penerimaan Penyampaian SPPT PBB				<b>61,58</b>

Sumber : Data Himpunan Ketetapan Pajak Kelurahan Lengkong Gudang

Berdasarkan tabel 1.1 Realisasi Penyampaian Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Golongan I di kelurahan Lengkong Gudang, yaitu Golongan dengan Subjek Pajak pedesaan, dalam 3 tahun terakhir (2006-2008) belum mencapai seratus persen. Dalam tahun tahun 2006-2008 rata-rata realisasi penyampaiannya hanya 61,58 %.

Tabel 1.2  
 Realisasi Perkembangan Penyampaian SPPT PBB  
 Kelurahan Lengkong Gudang  
 (Tahun 2006-2008)  
 Golongan II

Tahun	Jumlah SPPT PBB	Realisasi Penyampaian	Sisa	%
2006	1.980	310	1.670	15,66
2007	2.119	865	1.254	40,82
2008	2.487	198	2.289	7,96
<b>% Rata-rata penerimaan Penyampaian SPPT PBB</b>				<b>20,84</b>

Sumber: Data Himpunan Ketetapan Pajak Kelurahan Lengkong Gudang

Berdasarkan tabel 1.2 Realisasi penyampaian Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Golongan II di kelurahan Lengkong Gudang, yaitu Golongan dengan Subjek Pajak perkotaan, dalam 3 tahun terakhir (2006-2008) belum mencapai seratus persen. Dalam tahun tahun 2006-2008 rata-rata realisasi penyampaiannya hanya 20,84 %.

Berdasarkan tabel 1.1 dan tabel 1.2 terlihat adanya penurunan tingkat kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan dalam melaksanakan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) banyak tertumpuk di kantor Kelurahan setempat. Secara langsung tidak tersalurkannya SPPT PBB pada Wajib Pajak berpengaruh pada potensi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan. Di kelurahan Lengkong Gudang pada tahun 2008, terdapat 3.525 Subjek Pajak Bumi dan Bangunan, yang terbagi lagi menjadi :

- a) Subjek Pajak Pedesaan (golongan I)
- b) Subjek Pajak Perkotaan (golongan II)

Hal ini dapat terlihat pada tabel penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di kelurahan Lengkong Gudang untuk periode 2006-2008 :

Tabel 1.3

Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan  
Kelurahan Lengkong Gudang  
(Tahun 2006-2008)  
Golongan I

Tahun	Pokok Real (Rp)	Realisasi (Rp)	Sisa (Rp)	%
2006	40.854.074	17.888.358	22.965.716	43,79
2007	40.578.408	9.967.479	30.610.929	4,56
2008	50.057996	4.660.102	45.307.894	9,54
% Rata-rata penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan				<b>24,72</b>

Sumber : Laporan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Kecamatan Serpong

Berdasarkan tabel 1.3 Realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Golongan I di kelurahan Lengkong Gudang, yaitu Golongan dengan Subjek Pajak pedesaan. Realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dalam 3 tahun terakhir (2006-2008) belum mencapai seratus persen. Dalam tahun tahun 2006-2008 rata-rata realisasi penerimaannya hanya 24,72 %.



Tabel 1.4  
 Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan  
 Kelurahan Lengkong Gudang  
 (Tahun 2006-2008)  
 Golongan II

Tahun	Pokok Real (Rp)	Realisasi (Rp)	Sisa (Rp)	%
2006	619.491.463	282.238.020	337.253.443	45,56
2007	798.648.613	184.851.708	613.796.910	23,15
2008	982.185.692	39.206.456	942.979.236	3,99
% Rata-rata penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan				<b>21,09</b>

Sumber : Laporan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Kecamatan Serpong

Berdasarkan tabel 1.4 Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Golongan II di kelurahan Lengkong Gudang, yaitu Golongan dengan Subjek Pajak Perkotaan. Realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dalam 3 tahun terakhir Realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dalam 3 tahun terakhir (2006-2008) belum mencapai seratus persen. Dalam tahun tahun 2006-2008 rata-rata realisasi penerimaannya hanya 21,09 %.

Berdasarkan tabel 1.3 dan tabel 1.4 potensi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Lengkong Gudang meningkat setiap tahunnya, namun realisasi penerimaannya belum dapat dicapai secara optimal. Permasalahan tersebut terkait dengan tersedianya data Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan yang kurang akurat, sebagai akibat dari penyebaran objek pajak yang luas, yang tidak diiringi dengan sistem administrasi perpajakan yang baik. Sistem informasi yang diterapkan cenderung terbatas kepada kebutuhan pelaporan. Padahal atas data dan informasi yang ada dalam sistem, perlu dijadikan sebagai bahan untuk kegiatan lain, seperti untuk ekstensifikasi dan

intensifikasi maupun optimalisasi pemanfaatan data perpajakan (OPDP) lainnya<sup>12</sup>, serta masalah ketetapan penilaian properti dalam pemungutan pajak. Pada akhirnya dapat menyebabkan timbulnya masalah lain yaitu masalah pemungutan pajak terkait dengan pengorganisasian aparat perpajakan yang bertugas dalam pemungutan pajak, dan masalah keadilan serta penegakan hukum.

## **1.2 Pokok Permasalahan**

Realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan yang rendah di Kelurahan Lengkong Gudang yang disebabkan sistem administrasi perpajakan yang tidak terintegrasi dengan baik, maka pertanyaan penelitian ini ialah sebagai berikut:

1. Apa yang menjadi kendala tidak tercapainya target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Lengkong Gudang ?
2. Apa upaya yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong untuk menagih kekurangan target penerimaan ?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dilakukannya penelitian ini adalah :

1. Untuk menjelaskan permasalahan yang menyebabkan realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Lengkong Gudang tidak mencapai target realisasi.
2. Untuk menjelaskan upaya yang telah dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong dalam menagih kekurangan penerimaan dari Pajak Bumi dan Bangunan.

## **1.4 Signifikansi Penelitian**

Signifikansi dari penelitian ini ada 2 (dua), yaitu :

1. Signifikansi Akademis  
Hasil Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan terutama dalam bidang perpajakan. Terutama bagi para akademisi yang mendalami pengetahuan dalam bidang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

---

<sup>12</sup> Liberti Pandiangan, *Modernisasi & Reformasi Pelayanan Perpajakan Berdasarkan UU Terbaru*, Jakarta : PT. Elex Media Koputindo, 2008, hal. 6

Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat menjadi tambahan kepustakaan dan memberikan tambahan wawasan yang berkaitan dengan masalah pelaksanaan sistem administrasi Pajak Bumi dan Bangunan yang baik, sehingga dapat meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan.

## 2. Signifikansi Praktis

Untuk kepentingan praktis, hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi berupa masukan kepada para aparatur perpajakan, terutama aparat Pajak Bumi dan Bangunan Bagi praktisi perpajakan dan Direktorat Jenderal Pajak selaku pembuat kebijakan penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan alternatif kebijakan dalam menganalisis sistem administrasi Pajak Bumi dan Bangunan.

### 1.5 Sistematika Penelitian

#### BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini menjelaskan latar belakang dan alasan mengapa peneliti memilih topik mengenai pelaksanaan sistem administrasi Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Lengkong Gudang, Kecamatan Serpong, pokok permasalahan, tujuan dan manfaat penelitian, serta sistematika penelitian.

#### BAB II KERANGKA PEMIKIRAN & METODE PENELITIAN

Bab ini berisi tinjauan pustaka, kerangka pemikiran, serta metode penelitian yang digunakan oleh penulis dalam penelitian pelaksanaan sistem administrasi Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Lengkong Gudang, Kecamatan Serpong.

#### BAB III GAMBARAN UMUM PELAKSANAAN SISTEM ADMINISTRASI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI KELURAHAN LENGKONG GUDANG, KECAMATAN SERPONG

Dalam bab ini penulis menggambarkan secara terperinci gambaran umum mekanisme pelaksanaan sistem administrasi Pajak Bumi dan Bangunan dalam rangka meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Lengkong Gudang.

Data dan informasi yang diperoleh dari bab ini akan menjadi bahan yang akan dianalisis dalam bab selanjutnya.

#### BAB IV PELAKSANAAN SISTEM ADMINISTRASI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI KELURAHAN LENGKONG GUDANG, KECAMATAN SERPONG.

Dalam bab ini, penulis membahas tentang analisis data dan informasi yang diperoleh dari pengamatan langsung mengenai pengoperasian sistem administrasi Pajak Bumi dan Bangunan yang dilaksanakan di Kelurahan Lengkong Gudang sebagai upaya untuk menunjang penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan serta melakukan analisis penyebab tidak tercapainya target realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan.

#### BAB V SIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisi simpulan penulis dari hasil penelitian mengenai pelaksanaan sistem administrasi Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Lengkong Gudang, Kecamatan Serpong, dan rekomendasi penulis atas hasil penelitian mengenai sistem administrasi perpajakan yang ideal dalam rangka pelaksanaan pemungutan pajak untuk meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Lengkong Gudang, Kecamatan Serpong.

## **BAB 2**

### **KERANGKA PEMIKIRAN DAN METODE PENELITIAN**

#### **2.1 Tinjauan Pustaka**

Pada tahun 2006 Junianto Nugroho, mahasiswa ekstensi administrasi fiskal Universitas Indonesia melakukan penelitian yang berjudul “Analisis Penerapan Sistem Administrasi Modern dalam Pelaksanaan Reformasi Perpajakan untuk Menunjang Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan”, dengan tujuan penelitian untuk mengetahui apakah sistem administrasi yang modern telah dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Bekasi dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan, kemudian untuk mengetahui apakah permasalahan yang dihadapi oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Bekasi atas penerapan administrasi yang modern di dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan, serta untuk mengetahui bagaimana upaya yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Bekasi dalam mengatasi masalah penerapan administrasi modern untuk mewujudkan peningkatan penerimaan atas Pajak Bumi dan Bangunan. Dalam penelitiannya penulis menggunakan metode kualitatif, menyimpulkan bahwa Penerapan administrasi modern yang telah dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Bekasi telah berjalan dengan baik. Namun didalam penerapannya masih menemukan kendala atau hambatan yang terjadi yang dapat menyebabkan terhambatnya penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan baik secara langsung atau tidak<sup>25</sup>.

Pada tahun 2006 Annisa Wikaningtias, mahasiswa ekstensi administrasi fiskal Universitas Indonesia melakukan penelitian yang berjudul “Hubungan Antara Pengetahuan, Penggunaan, dan Sistem Administrasi Pajak dengan Kepatuhan Melaksanakan Kewajiban Pajak Bumi dan Bangunan”, dengan tujuan penelitian untuk mengetahui hubungan antara pengetahuan masyarakat mengenai pajak dengan kepatuhan menjalankan kewajiban Pajak Bumi dan Bangunan, dan untuk mengetahui hubungan antara sistem administrasi pajak dengan kepatuhan

---

<sup>25</sup> Junianto Nugroho, *Analisis Penerapan sistem Administrasi Modern dalam Pelaksanaan Reformasi Perpajakan Untuk Menunjang Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan*, Skripsi FISIP UI 2006, tidak diterbitkan.

masyarakat dalam menjalankan kewajiban Pajak Bumi dan Bangunan. Dalam penelitiannya penulis menggunakan metode kuantitatif, menyimpulkan bahwa sebanyak 91,1 % Wajib Pajak Kota Depok dikategorikan sebagai Wajib Pajak patuh, dan 8,9 % Wajib Pajak Kota Depok yang digolongkan ke dalam kategori Wajib Pajak tidak patuh, dan hasil analisis korelasi menunjukkan bahwa pengetahuan tentang pajak mempunyai hubungan yang kurang kuat/lemah dengan kepatuhan pajak<sup>26</sup>.

**Tabel 2.1**

**PERBEDAAN TINJAUAN PUSTAKA DENGAN PENELITIAN YANG AKAN DIBUAT PENELITI**

<b>JUDUL</b>	<b>PENGARANG</b>	<b>PERBEDAAN</b>
1. Analisis Penerapan Sistem Administrasi Modern Dalam Pelaksanaan Reformasi Perpajakan untuk Menunjang Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan.	Junianto Nugroho	Penelitian Junianto Nugroho dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui penerapan Sistem Administrasi Perpajakan dalam pelaksanaan reformasi perpajakan di lingkungan Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, perbedaan dengan skripsi ini, adalah bahwa skripsi yang dibuat oleh penulis mengenai pelaksanaan Sistem Administrasi Pajak Bumi dan Bangunan serta kendala yang dialami oleh petugas dalam praktek pelaksanaan sistem administrasi.
2. Hubungan Antara Pengetahuan,	Annisa Wikaningtias	Penelitian Annisa Wikaningtias dilakukan untuk mengetahui

<sup>26</sup> Annisa Wikaningtias, *Hubungan antara Pengetahuan, Penggunaan, dan Sistem Administrasi Pajak dengan Kepatuhan Melaksanakan Kewajiban Pajak Bumi dan Bangunan*, Skripsi FISIP UI 2006, tidak diterbitkan.

Penggunaan, dan Sistem Administrasi Pajak dengan Kepatuhan Melaksanakan Kewajiban Pajak Bumi dan Bangunan		tentang pengetahuan masyarakat mengenai pajak, terutama dalam melaksanakan kewajiban Pajak Bumi dan Bangunan, perbedaan dengan skripsi ini adalah bahwa skripsi lebih membahas mengenai bagaimana pelaksanaan sistem administrasi Pajak Bumi dan Bangunan baik pada petugas pendataan objek pajak, dan juga petugas penagihan kekurangan Pajak Bumi dan Bangunan.
---	--	---

## 2.2 Kerangka Pemikiran

### 2.2.1 Pengertian Pajak Properti

Menurut Rochmat Soemitro pajak adalah iuran rakyat kepada kas Negara (peralihan kekayaan dari sektor partikular ke sektor pemerintah) berdasarkan undang-undang (dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (tegenprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan digunakan untuk membiayai pengeluaran umum<sup>27</sup>.

Pajak properti juga dikenal sebagai pajak yang paling tidak populer (kurang disenangi). Menurut Machfud Sidik, ada 4 alasan utama yang menyebabkan jenis pajak ini menimbulkan kurang disenangi, yaitu :

1. Objek pajak properti khususnya tanah dan bangunan merupakan objek nyata dan hampir tidak mungkin untuk disembunyikan sekedar untuk menghindari pengenaan pajak. Tanah sebagai permukaan bumi juga memiliki karakteristik lokasi yang tetap, dalam arti tidak mungkin dipindahkan ke lokasi lainnya, hanya untuk menghindari pajak.
2. Pemilik atau seseorang yang mendapat manfaat atas properti sebagai wajib pajak lebih mudah untuk diidentifikasi jika dibandingkan dengan wajib

<sup>27</sup> Rochmat Soemitro, *Dasar-dasar Hukum Pajak dan Pajak Pendapatan*, (Bandung: Eresco, 1994), hal 23.



pajak lainnya sehingga wajib pajak properti juga mengalami kesulitan untuk menghindari diri dari kewajiban perpajakannya.

3. Pajak properti merupakan jenis pajak objektif yang pada dasarnya tidak memperhatikan kemampuan membayar wajib pajaknya. Tidak setiap wajib pajak yang memiliki properti bernilai tinggi secara otomatis juga berpenghasilan tinggi. Dalam kondisi demikian, jika tidak ada upaya pengurangan kewajiban perpajakan terhadap wajib pajak yang tidak mampu, pengenaan pajak properti akan memberikan dampak sosial yang negatif.
4. Pajak properti pada umumnya mendasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai Dasar Pengenaan Pajak (DPP) yang seringkali membuka peluang adanya perselisihan antara aparat pajak dengan wajib pajak.<sup>28</sup>

Penentuan basis pajak properti tergantung pada beberapa hal, antara lain:

- a. Dasar pengenaan pajak
- b. Wajib pajak
- c. Tanggung jawab penilaian
- d. Struktur pemerintahan
- e. Kemampuan administratif
- f. Bantuan pemerintah pusat kepada pemerintah daerah.

### 2.2.2 Pengertian Properti

Properti adalah tanah dan/atau bangunan, tanah (bumi) adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Bangunan didefinisikan sebagai konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan.

Siregar mengelompokkan properti atau asset menjadi empat yaitu <sup>29</sup>:

- 1) penguasaan dan pemilikan tanah dan bangunan (*real property*),
- 2) benda bergerak (*personal property*),
- 3) kegiatan usaha (*business*), dan

<sup>28</sup> Machfud Sidik, *Op. Cit.*, hal 14.

<sup>29</sup> Siregar D, Doli, *Optimalisasi Pemberdayaan Harta Kekayaan Negara: Peran Konsultan Penilai Dalam Pemulihan Ekonomi Nasional*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2002), hal 20.

4) hak kepemilikan secara financial (*financial interest*).

Pengertian *real property* dibedakan dengan *real estate*. Pengertian *real estate* menurut AIERA, *the appraisal of Real Estate* yang dikutip oleh Wahyu Hidayati adalah :

*“Real Estate is the physical land and appurtenances affixed to the land example tructures..”*

*Real Estate* bersifat tidak bergerak dan berwujud, *Real Estate* adalah semua benda termasuk di dalam dan diatas tanah yang merupakan bagian alam dari tanah (misal: pohon dan mineral) dan juga semua benda yang dibuat dan dibangun oleh manusia (missal : bangunan, sumur, dan jaringan pipa air bersih).<sup>30</sup> Sedangkan pengertian *Real Property* adalah “ *Real Property includes all interest, benefits, ang rights interest in the ownership of physical real estate*” *Real property* dapat diartikan sebagai kumpulan atas berbagai macam hak dan interest yang ada dikarenakan kepemilikan atas satuan *Real estate*. Hak tersebut terdiri dari hak unuk menggunakan *Real estate* tersebut, menyewakannya memberikan kepada orang lain, atau tidak sama sekali.

*Real property* merupakan hubungan hukum penguasaan yuridis antara pemilik dan *real estate* (bendanya secara fisik), yang biasanya tercatat dalam suatu dokumen seperti sertifikat atau perjanjian sewa menyewa. *Real property* meliputi semua hak, hubungan-hubungan hukum, dan manfaat yang berkaitan dengan kepemilikan *real estate*. Sebaliknya, *real estate* merupakan penguasaan fisik, yang meliputi tanah dan bangunan itu sendiri, segala benda yang keberadaannya secara alami di atas tanah yang bersangkutan, dan semua benda yang melekat terkait dengan tanah (bangunan dan pengembangan tapak).

*Personal property* merupakan hak kepemilikan atas suatu benda bergerak selain *real estate* (tanah dan bangunan fisik). Benda-benda tersebut dapat berwujud seperti kendaraan maupun yang tidak berwujud seperti utang piutang, *goodwill*, hak paten, dan lain-lain. *Business* adalah setiap kegiatan di bidang komersial, industri, jasa atau investasi yang menyelenggarakan aktivitas ekonomi. Aktivitas ekonomi dapat berupa membuat, menjual, atau memperdagangkan suatu

---

<sup>30</sup> Wahyu Hidayati dan Budi Harjanto, *Konsep Dasar Penilaian Properti*,( Yogyakarta : BPFE, 2003), hal 9

produk berupa barang atau jasa. *Financial interest* berasal dari pembagian hukum atas hak kepemilikan saham dalam kegiatan bisnis dan hak atas penguasaan tanah dan bangunan dari perjanjian sewa guna usaha dengan hak opsi untuk membeli atau menjual properti (tanah, bangunan, saham, instrumen finansial yang lain).

Dihubungkan dengan pengelolaan harta kekayaan negara, yang dimaksud dengan properti (harta kekayaan negara) adalah semua barang baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak yang dimiliki atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Hukum Milik Negara, serta Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) yang terbatas pada nilai jumlah penyertaan modal negara/saham negara dalam BUMN/BUMD tersebut. Barang yang tidak bergerak adalah barang yang menurut sifatnya tidak dapat dipindahkan atau barang bergerak yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku ditetapkan sebagai barang tidak bergerak. Barang bergerak adalah barang yang menurut sifatnya tidak dan penggunaannya dapat dipindahkan atau barang yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku ditetapkan sebagai barang bergerak.

### **2.2.3 Teori Upaya Pajak**

Pajak merupakan suatu sarana sistematis dari negara, namun dalam pelaksanaannya tidak boleh dilakukan secara semena-mena, karena bisa menimbulkan konflik. Memperhatikan beban pemerintah daerah dalam memberikan layanan publik yang memerlukan pembiayaan, yang artinya beban pembiayaan tersebut didistribusikan kepada masyarakat dalam bentuk pungutan pajak. Permasalahan yang kemudian timbul adalah mengenai prinsip-prinsip yang harus ditempuh dalam rangka pengenaan pajak kepada wajib pajak.

Upaya Pajak merupakan hasil suatu sistem pajak dibandingkan dengan kemampuan bayar pajak daerah yang bersangkutan. Alat yang digunakan untuk melakukan pengukuran yaitu Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) tetapi terhadap ini ada beberapa keberatan : (1) PDRB mungkin murni mencerminkan pendapatan bersih daerah itu. (2) tidak semua kegiatan ekonomi di suatu daerah mudah dibebani pajak. (3) data PDRB itu sendiri meragukan. Ukuran ini juga

berpijak pada anggapan pemerintah daerah memiliki wewenang mengenakan pajak dan menetapkan tarif pajak<sup>31</sup>.

#### 2.2.4 Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan

Penentuan basis pajak properti tergantung pada beberapa hal, yaitu dasar pengenaan pajak, wajib pajak, tanggung jawab penilaian, struktur pemerintahan, kemampuan administratif dan bantuan pemerintah pusat kepada pemerintah daerah. Dari dasar pengenaan, ada tiga jenis basis pajak properti, antara lain<sup>32</sup> :

##### 1. Nilai Modal (*Capital Value*)

Penggunaan nilai modal sebagai dasar pengenaan pajak membutuhkan pasar properti yang aktif. Keuntungan penggunaan nilai modal antara lain properti dinilai berdasarkan nilai pasar sekarang, sehingga pajak properti yang dikenakan bersifat lebih elastis. Melalui cara ini hal yang perlu diperhatikan adalah bahwa definisi nilai pasar yang dipergunakan harus ditetapkan sedemikian rupa sehingga mencerminkan situasi transaksi yang terjadi di pasar. Nilai modal dapat dihitung dengan beberapa pendekatan, yaitu :

##### a. Pendekatan data pasar (*market data approach*)

Yaitu dengan cara membandingkan propert yang hamper sama telah diperjualbelikan, melalui proses penyesuaian (*adjustment*).

##### b. Pendekatan biaya (*cost approach*)

Yaitu dengan cara menghitung biaya pembangunan/penggantian *improvement* baru yang mirip dan dikurangi dengan penyusutan (*depreciation*). Biasanya digunakan untuk menilai *improvement*.

##### c. Pendekatan pendapatan (*income approach*)

Yaitu dengan cara mengkonversi pendapatan operasi bersih atau *Net Operating Income* (NOI) yang diterima di masa mendatang dengan tingkat kapitalisasi tertentu untuk menjadi nilai sekarang (*present value*). Prinsipnya dengan cara mendiskon akumulasi pendapatan

---

<sup>31</sup> Nick Devas, dkk, *Keuangan Pemerintah Daerah di Indonesia*, Jakarta : Universitas Indonesia, 1989, hal. 143

<sup>32</sup> Suharno, *Pajak Properti di Indonesia*, Jakarta : Perpustakaan Nasional, 2003, hal.

tahunan yang akan diterima di masa mendatang (*in the future*) sampai waktu yang tak terhingga menjadi nilai sekarang (*present value*). Biasanya pendekatan ini digunakan untuk menilai properti yang menghasilkan pendapatan (*income producing property*). Secara teoritis, pendiskontoan pendapatan sewa tahunan akan memberikan hasil yang sama dengan 2 pendekatan lainnya. Namun, realitasnya hal tersebut tidak terjadi karena pendiskontoan atas nilai sewa tahunan tergantung pada ekspektasi, padahal perbedaan ekspektasi akan menimbulkan perbedaan estimasi pendapatan.

## 2. Nilai Sewa Tahunan (*Annual Rental Value*)

Nilai sewa tahunan menggunakan nilai sewa baik dalam bentuk sewa kotor atau sewa bersih yang diestimasi dihasilkan oleh objek pajak tiap tahunnya. Sewa kotor berarti pemilik masih harus menanggung biaya *outgoing*. Keuntungan penggunaan nilai tahunan adalah bahwa properti yang memberikan penghasilan dapat terkena pajak secara lebih efektif yang dicerminkan di dalam nilai sewa tahunan sebagai dasar pengenaan pajak. Kelemahannya sulit diterapkan untuk objek pajak (properti) yang tidak menghasilkan pendapatan seperti perumahan.

## 3. Nilai Tanah (*Land Value*)

Penggunaan nilai tanah sebagai basis pajak properti digunakan untuk pengenaan tanah kosong (*unimproved*), yaitu hanya dengan mempertimbangkan kondisi tanah kosong semata tanpa melihat aspek-aspek lain. Pengenaan pajak atas tanah kosong dilaksanakan dengan dasar bahwa timbulnya nilai atas tanah sebenarnya disebabkan oleh kondisi lingkungan sekitar, sehingga masuk akal apabila masyarakat memperoleh kontra prestasi atas hal ini melalui pajak properti. Proses penilaiannya (tanah) dilaksanakan dengan dasar *highest and best use*. Ini jelas berhubungan dengan tata guna lahan dan perencanaan wilayah dan sekaligus mengontrol adanya spekulasi tanah. Karena dinilai berdasarkan *highest and best use*, terkadang sulit menemukan kondisi ini. Secara teoritis, kelebihan penggunaan basis pajak dengan menggunakan nilai tanah adalah *Pertama*, menyederhanakan sistem, karena tidak ada

keharusan untuk terus-menerus memperbaharui kondisi bangunan. *Kedua*, sesuai untuk teknik penilaian massal, sehingga penilaian ulang dapat lebih sering dilaksanakan untuk mengontrol dampak inflasi. *Ketiga*, mendorong penggunaan tanah yang lebih baik, sehingga dapat berfungsi sebagai pencegah spekulasi. Namun demikian terdapat beberapa kesulitan untuk penerapan basis pajak ini, antara lain :

- a. Kesulitan dalam proses penilaian, terutama dalam memisahkan nilai tanah dari nilai total properti.
- b. Dapat merugikan pemilik tanah yang tidak mampu menggunakan tanahnya mencapai kondisi *highest and best use*.
- c. Kurang mempertimbangkan kemampuan ekonomis wajib pajak.

### 2.2.5 Sistem Perpajakan

Sistem perpajakan suatu negara yang baik terdiri atas tiga unsur yaitu *Tax Policy*, *Tax Law* dan *Tax Administration*. Sistem perpajakan dapat disebut sebagai metoda atau cara bagaimana mengelola utang pajak yang terutang oleh Wajib Pajak dapat mengalir ke kas negara<sup>33</sup>.

#### 1. Kebijakan Pajak (*Tax Policies*)

Kebijakan pajak dalam arti yang luas adalah kebijakan untuk mempengaruhi produksi masyarakat, kesempatan bekerja dan inflasi, dengan menggunakan instrumen pemungutan pajak dan pengeluaran belanja negara<sup>34</sup>. Untuk pengertian kebijakan pajak dalam arti sempit yaitu kebijakan yang berhubungan dengan penentuan apa yang akan dijadikan sebagai *tax base* siapa-siapa saja yang dikenakan pajak siapa-siapa yang dikecualikan, apa-apa yang akan dijadikan sebagai objek pajak apa-apa saja yang dikecualikan, bagaimana menentukan besarnya pajak yang terutang dan bagaimana menentukan prosedur pelaksanaan kewajiban pajak terutang<sup>35</sup>.

#### 2. Hukum Pajak (*Tax Laws*)

---

<sup>33</sup> Safri Nurmantu, *Pengantar Perpajakan*, Jakarta : Kelompok Yayasan Obor, 2003, hal. 1.

<sup>34</sup> R. Mansury, *Kebijakan Fiskal*, Jakarta : YP4, 1999, hal. 1.

<sup>35</sup> Haula Rosdiana, *Pengantar Perpajakan (Konsep, Teori dan Aplikasi)*, Jakarta : Yayasan Pendidikan dan Pengkajian Perpajakan, 2003, hal. 13.



Hukum pajak atau hukum fiskal dirumuskan sebagai :

Keseluruhan dari peraturan-peraturan yang meliputi wewenang pemerintah untuk mengambil kekayaan seseorang dan menyerahkannya kembali kepada masyarakat melalui kas negara, sehingga ia merupakan bagian dari hukum publik, yang mengatur hubungan hukum antara negara dan orang-orang atau badan-badan (hukum) yang berkewajiban membayar pajak.<sup>36</sup> Hukum pajak memuat tentang kewajiban-kewajiban bagi Wajib Pajak, hak Wajib Pajak dan sanksi-sanksi baik secara administratif maupun pidana sehubungan dengan adanya pelanggaran atas hukum atau peraturannya dimana tujuan dari setiap hukum adalah membuat suatu adanya keadilan.

Hukum pajak dibedakan antara Hukum Pajak Material (*Material Tax Law*) dan Hukum Pajak Formal (*Formal Tax Law*). Hukum Pajak Material adalah hukum pajak yang memuat ketentuan-ketentuan tentang siapa-siapa yang dikenakan pajak, siapa-siapa saja yang dikecualikan dari pengenaan apajak, apa saja yang dikenakan pajak, dan berapa yang harus dibayar. Hukum Pajak Formal adalah hukum pajak yang memuat ketentuan-ketentuan bagaimana mewujudkan hukum pajak material menjadi kenyataan.

### 3. Administrasi Pajak (*Tax Administration*)

Administrasi pajak dalam arti luas meliputi fungsi, sistem dan organisasi/kelembagaan. sebagai suatu sistem, kualitas dan kuantitas sumber daya manusia juga merupakan salah satu tolak ukur kinerja administrasi pajak<sup>37</sup>. Pemberdayaan administrasi pajak seharusnya juga dilakukan terlebih dahulu melakukan penelitian untuk mengetahui apa-apa sajakah yang sebenarnya menjadi *leverage*, yaitu tindakan dan perubahan dalam struktur yang dapat mengarah kepada perbaikan/peningkatan (*improvement*) yang signifikan danberlangsung selamanya.<sup>38</sup>

<sup>36</sup> R.Santoso Brotodiharjo,(dalam Safri Nurmantu, *op.cit*,hal. 114.)

<sup>37</sup> Haula Rosdiana, *op.cit*, hal. 14.

<sup>38</sup> Haula Rosdiana dan Rasin Tarigan, *Op. Cit*, hal . 99.



Menurut pandangan Gunadi, “administrasi perpajakan dituntut bersifat dinamik sebagai upaya peningkatan penerapan kebijakan perpajakan yang efektif. Kriteria fisibilitas administrasi menuntut agar sistem pajak baru meminimalisir biaya administrasi (*administrative cost*) dan biaya kepatuhan (*compliance cost*) serta menjadikan administrasi pajak sebagai bagian dari kebijakan pajak.”<sup>39</sup>, Sehingga dari pengertian administrasi diatas tersebut, dapat diperoleh mengenai ciri-ciri administrasi antara lain :

- a. Adanya sekelompok orang, yaitu dikelola lebih dari satu orang.
- b. Kerjasama, yaitu dapat terlaksana bila dilakukan secara bekerjasama.
- c. Pembagian tugas, yaitu kegiatan administrasi didasarkan pada pembagian kerja yang jelas.
- d. Kegiatan dalam suatu proses, yaitu adanya tahapan-tahapan tertentu secara berkesinambungan.
- e. Tujuan, yaitu sesuatu yang diinginkan melalui kerjasama.

Administrasi perpajakan merupakan salah satu dari tiga unsur pokok lainnya dalam sistem perpajakan. Administrasi perpajakan sendiri mempunyai 3 pengertian yaitu:

- 1) Satu instansi / badan yang mempunyai wewenang dan tanggung jawab untuk menyelenggarakan pungutan pajak.
- 2) Orang – orang yang terdiri dari pejabat dan pegawai yang bekerja pada instansi perpajakan yang secara nyata melaksanakan kegiatan pemungutan pajak.
- 3) Kegiatan penyelenggaraan pungutan pajak oleh salah satu instansi atau badan yang di tatalaksanakan sedemikian rupa sehingga dapat mencapai sasaran yang telah digariskan dalam kebijaksanaan perpajakan, berdasarkan sasaran hukum yang ditentukan oleh undang – undang perpajakan dengan efisiensi.

---

<sup>39</sup> Gunadi, *Ketentuan Dasar Pajak Penghasilan*, Jakarta : Penerbit Salemba Empat, 2002, hal. 3.

Administrasi perpajakan merupakan kunci keberhasilan kebijaksanaan perpajakan. Hal ini sejalan dengan pendapat Norwan D. Norwak sebagai berikut: Administrasi perpajakan merupakan kunci keberhasilan pelaksanaan kebijakan perpajakan. Tugas administrasi perpajakan tidak memuat kebijaksanaan atau memutuskan siapa - siapa yang dikecualikan dari pungutan pajak, juga tidak menentukan obyek – obyek pajak baru. Sebagai sarana pelaksanaan undang – undang perpajakan, administrasi perpajakan perlu disusun dengan sebaik – baiknya, sehingga mampu menjadi instrumen yang bekerja secara efisien dan efektif, sebab jika tidak efisien dan efektif maka sasaran dari sistem perpajakan tidak dapat dicapai.

#### 2.2.6 Sistem Pemungutan Pajak

Menurut AJ. Adriani yang dikutip oleh Rosdiana, mengemukakan bahwa teknik pemungutan pajak dibagi menjadi tiga, yaitu <sup>40</sup>:

- a. Wajib Pajak menentukan sendiri jumlah pajak yang terutang sesuai dengan ketentuan undang-undang
- b. Ada kerja sama antara wajib pajak dan fiskus
- c. Fiskus menentukan jumlah pajak yang terutang.

Sistem pemungutan pajak dapat dibagi menjadi <sup>41</sup> :

##### 1. *Official Assesment System*

Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang. Ciri-ciri :

- Wewenang untuk menentukan besarnya pajak yang terutang berada pada pihak fiskus.
- Wajib Pajak hanya bersikap pasif.
- Utang pajak timbul setelah dikeluarkan Surat Ketetapan Pajak (SKP) oleh fiskus.

##### 2. *Self Assessment System*

<sup>40</sup> Haula Rosdiana dan Rasin Tarigan, Op. Cit, hal . 107.

<sup>41</sup> Waluyo, *Perpajakan Indonesia*, Jakarta : Salemba Empat, 1999, hal 8.

Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepercayaan, tanggung jawab kepada Wajib Pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan sendiri besarnya jumlah pajak yang harus dibayar.

### 3. *Withholding Tax*

Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga untuk memotong atau memungut besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak.

Pajak Bumi dan Bangunan menggunakan Sistem Pemungutan Pajak bersifat *Official Assesment System*. Setiap tahunnya Wajib Pajak diwajibkan memasukkan Surat Pemberitahuan, yang oleh pajak Bumi dan Bangunan disebut Surat Pemberitahuan Objek Pajak, dan berdasarkan data yang diberikan Wajib Pajak dalam Surat Pemberituannya oleh Kantor Inspeksi Pajak dikeluarkan Surat Ketetapan Pajak (untuk Pajak Bumi dan Bangunan disebut Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT)<sup>42</sup>.

## 2.3 Metode Penelitian

Metode penelitian adalah tata cara bagaimana suatu penelitian dilaksanakan.<sup>43</sup> Dalam sub-bab ini, metode penelitian yang dijabarkan antara lain: pendekatan penelitian, jenis atau tipe penelitian, metode dan strategi penelitian, hipotesis kerja, narasumber atau informan, proses penelitian, penentuan *site* penelitian, dan pembatasan penelitian.

### 2.3.1 Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan peneliti dalam penulisan skripsi yang berjudul “Pelaksanaan Sistem Administrasi Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Lengkong Gudang, Kecamatan Serpong” ini adalah pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif adalah penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian secara holistik, dengan

<sup>42</sup> Rochmat Soemitro, *Pajak dan Pembangunan*, (Bandung: Eresco, 1994), hal 5.

<sup>43</sup> Iqbal Hasan, *Pokok-Pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*, (Jakarta:Ghalia Ind, 2002), hal 21.

cara deskripsi dan dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah<sup>44</sup>. Sebagaimana definisi kualitatif menurut Cresswell<sup>45</sup> :

*“...this study is defined as inquiry process of understanding a social or human problem, based on building a complex, holistic picture, formed with words reporting detailed views of informants, and conducted in a natural setting.”*

Penelitian kualitatif adalah proses pemahaman suatu masalah sosial berdasarkan gambaran menyeluruh yang dibangun dari laporan mendetail dari informan dalam keadaan yang sesungguhnya. Penulis menggunakan pendekatan kualitatif karena ditujukan untuk memahami (*understanding*) pelaksanaan sistem administrasi Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Lengkong Gudang, Kecamatan Serpong.

### 2.3.2 Jenis dan Tipe Penelitian

#### 1. Berdasarkan manfaat

Jika dilihat dari manfaat penelitian yang dilakukan oleh peneliti dalam melihat pelaksanaan sistem administrasi Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Lengkong Gudang Kecamatan Serpong adalah penelitian murni sesuai dengan karakteristik penelitian murni menurut Cresswell sebagai berikut:

1. *Research Problems and subjects are selected with a great deal of freedom*
2. *Research is judged by absolute norm of scientific rigor and the highest standards of scholarship are sought.*
3. *The driving goal is to contribute to basic, theoretical knowledge.*<sup>46</sup>

Dimana pertanyaan penelitian murni berasal dari penulis sesuai minatnya untuk dapat menghasilkan rekomendasi bagi penyelesaian masalah khususnya dalam pencapaian target realisasi penerimaan

<sup>44</sup>Lexy J Moleong M A, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT Remaja Rosda Karya, 2006), hal 7.

<sup>45</sup> John W. Cresswell, *Research Design, Qualitative And Quantitative Approaches*, (New Delhi : SAGE Publications, Thousand Oaks, London 1994), hal 1.

<sup>46</sup>*Ibid*, John W.Cresswell, hal 17.

Pajak Bumi dan Bangunan. Dalam penelitian ini penulis akan menggali lebih dalam mengenai pelaksanaan sistem administrasi Pajak Bumi dan Bangunan di kawasan Serpong sebagai salah satu upaya peningkatan realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan. Hal ini menarik untuk diteliti karena dari waktu ke waktu sistem administrasi perpajakan selalu mengalami perkembangan ke arah yang lebih baik.

## 2. Berdasarkan tujuan

Jika dilihat dari tujuannya, penelitian mengenai pelaksanaan sistem administrasi Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Lengkong Gudang, Kecamatan Serpong termasuk ke dalam penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang ditujukan untuk eksplorasi dan klarifikasi mengenai suatu fenomena atau kenyataan sosial dengan jalan mendeskripsikan sejumlah variabel yang berkenaan dengan masalah dan unit yang diteliti<sup>47</sup>.

Dalam penelitian ini, penulis akan menyajikan gambaran mengenai pelaksanaan sistem administrasi Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Lengkong Gudang, apa yang menjadi penyebab tidak tercapainya target realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Lengkong Gudang, serta bagaimana upaya dari aparat pajak sebagai pemungut Pajak Bumi dan Bangunan baik pada tingkat Kelurahan dan tindakan apa yang dilakukan oleh pihak Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong dalam mengatasi permasalahan ini.

## 3. Berdasarkan Dimensi Waktu

Jika dilihat dari dimensi waktu, penelitian ini tergolong penelitian *cross sectional*, karena penelitian hanya dilakukan dalam waktu tertentu dan hanya dilakukan dalam sekali waktu saja dan tidak akan melakukan penelitian lain di waktu yang berbeda untuk dijadikan perbandingan.

---

<sup>47</sup>Sanafiah Faisal, *Format-Format Penelitian Sosial*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1999), hal 20.

### 2.3.3 Metode dan Strategi Penelitian

Dalam pengumpulan data untuk menunjang penelitian ini peneliti menggunakan dua teknik pengumpulan data yaitu pengumpulan data secara kualitatif dan kuantitatif. Pengumpulan data secara kualitatif dilakukan dengan cara:

#### 1. Studi Kepustakaan

Dengan cara membaca dan menelaah sejumlah buku, majalah, surat kabar, karya-karya tulis ilmiah yang berhubungan dengan permasalahan penelitian, serta Undang-Undang Perpajakan khususnya Peraturan-Peraturan mengenai Pajak Bumi dan Bangunan.

#### 2. Studi Lapangan

Dengan cara melakukan wawancara mendalam terhadap pihak-pihak yang dapat memberikan informasi sehubungan dengan tema yang dipilih oleh penulis. Tujuan dilakukannya wawancara menurut Lincon dan Guba adalah untuk mengkonstruksi kejadian yang dialami masa lalu; memproyeksikan hal-hal yang diharapkan untuk dialami di masa yang akan datang; memverifikasi; mengubah dan memperluas informasi yang diperoleh dari orang lain.<sup>48</sup> Fungsi wawancara dalam penelitian adalah mendapatkan informasi langsung dari responden, mendapatkan informasi langsung ketika metode lain tidak dapat dipakai, menguji kebenaran dari metode kuesioner atau observasi.<sup>49</sup>

Wawancara diperlukan dalam penelitian ini untuk mendapatkan gambaran mengenai pelaksanaan sistem administrasi Pajak Bumi dan Bangunan di Kawasan Serpong, terutama di Kelurahan Lengkong Gudang. Mekanisme apa yang dijalankan oleh petugas pemungut Pajak Bumi dan Bangunan. Informan yang dipilih adalah orang yang terlibat langsung dalam kegiatan yang diteliti sehingga dapat memberikan gambaran bagaimana proses itu berlangsung.

---

<sup>48</sup> W. Laurence Neuman, *Social Research Method Qualitative and Quantitative Approach*, fourth edition, (USA: Allyn & Bacon, 2000), hal 186.

<sup>49</sup> Gempur Santoso, *Metodologi Penelitian kuantitatif dan Kualitatif*, (Jakarta: Prestasi pustaka, 2007), hal 37.



Sedangkan pengumpulan data secara kuantitatif dilakukan dengan menggunakan *existing statistic* yang dikumpulkan melalui laporan yang diberikan oleh kecamatan Serpong dan kelurahan Lengkong Gudang, peneliti menyusun kembali data yang ada dalam bentuk baru yang lebih sesuai dengan penelitian yang sedang dilakukan.

#### **2.3.4 Hipotesis Kerja**

Hipotesis merupakan jawaban sementara peneliti terhadap penelitian yang dilakukan. Dalam penelitian kuantitatif hipotesis ini harus diuji. Dalam penelitian kualitatif, hipotesis tidak diuji, tetapi diusulkan (*suggested, recommended*) sebagai satu panduan dalam proses analisis data. Hipotesis awal penelitian ini adalah :

Salah satu permasalahan pokok dalam administrasi Pajak Bumi dan Bangunan adalah ketidak akuratan data objek dan subjek pajak. Pajak Bumi dan Bangunan memiliki objek dan subjek pajak yang jumlahnya sangat banyak dan menyebar dalam wilayah yang luas. Adanya sistem administrasi Pajak Bumi dan Bangunan yang baik, akan memberikan dampak pada peningkatan kualitas kinerja petugas Pajak Bumi dan Bangunan.

Sistem administrasi yang baik dapat membantu masyarakat dalam melaksanakan kewajiban Pajak Bumi dan Bangunan. Pelaksanaan sistem administrasi Pajak Bumi dan Bangunan yang efektif, akan membantu meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan, karena itu diperlukan adanya perbaikan dan penyempurnaan dalam sistem administrasi Pajak Bumi dan Bangunan.

#### **2.3.5 Narasumber / Informan**

Narasumber atau informan yang dihadirkan dalam penelitian ini dapat digolongkan sebagai *key informant*, yang sengaja dipilih oleh peneliti. Pemilihan informan pada penelitian difokuskan pada representasi atas masalah yang diteliti.<sup>50</sup> Informan dalam penelitian ini adalah:

---

<sup>50</sup> Burhan Bungin, *Analisis data penelitian kualitatif*, (Jakarta :PT Raja Grafindo, 2003), hal 53.

- 1) Praktisi dan Akademisi Pajak Bumi dan Bangunan Drs. Dudung Djumhana Partakusumah, untuk memperoleh informasi mengenai penerapan sistem administrasi Pajak bumi dan Bangunan.
- 2) Staf Pajak Bumi dan Bangunan Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong, Pujiastuti, SE, untuk memperoleh informasi penerapan SISMIOP dan SISTEP.
- 3) Staf dan pengelola Pajak Bumi dan Bangunan Kecamatan Serpong Drs. Effendi Tallo, untuk mengetahui perkembangan properti di Kelurahan Lengkong Gudang.
- 4) Staf dan Pengelola Pajak Bumi dan Bangunan Kelurahan Lengkong Gudang, Ibu Lastri, untuk mengetahui pelaksanaan pendataan dan penagihan Pajak Bumi dan Bngunan di Kelurahan Lengkong Gudang.
- 5) Wajib Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Lengkong Gudang, Kecamatan Serpong, untuk memperoleh informasi pelaksanaan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan bagi Wajib pajak di Kelurahan Lengkong Gudang.

### **2.3.6 Proses Penelitian**

Penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai Pelaksanaan Sistem Administrasi Pajak Bumi dan Bangunan di kawasan Serpong, karena penulis melihat perubahan yang sangat drastis dalam pembangunan. Sebagai salah satu kawasan yang semula jarang diketahui keberadaannya, saat ini kota Serpong sangat banyak mengalami perkembangan properti. Perkembangan properti ini akan menjadi potensi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan. Perkembangan properti di kawasan Serpong menunjukkan adanya peningkatan jumlah objek Pajak Bumi dan Bangunan. Peningkatan jumlah objek pajak yang signifikan harus didukung dengan sistem administrasi yang memadai. Peningkatan jumlah objek Pajak Bumi dan Bangunan akan memberi dampak terhadap peningkatan harga pasar tanah dan bangunan di kawasan Serpong. Hal yang membuat tertarik penulis adalah dengan bertambahnya jumlah objek Pajak Bumi dan Bangunan di salah satu kelurahan Kawasan Serpong tidak searah dengan peningkatan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan. Keakuratan data atas objek pajak dan



subjek pajak akan mempengaruhi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan. Oleh karena itu penulis melakukan penelitian dengan cara mencari dan mengumpulkan data melalui buku-buku yang diperoleh dari perpustakaan, serta ditambah pengumpulan data dan informasi yang diperlukan dengan melakukan wawancara dengan pihak yang berkaitan langsung dengan penelitian yang sedang dilakukan. Wawancara dilakukan bertujuan untuk mendukung dalam proses penelitian agar mendapatkan hasil penelitian yang optimal dan valid.

### **2.3.7 Penentuan Site Penelitian**

Untuk mencari informasi atau pengetahuan mengenai objek yang diteliti, peneliti melakukan penelitian mengenai pelaksanaan sistem administrasi Pajak Bumi dan Bangunan, site penelitian ini adalah kelurahan Lengkong Gudang, adapun alasan peneliti memilih kelurahan Lengkong Gudang sebagai site penelitian karena kelurahan ini merupakan salah satu kelurahan dari 9 kelurahan yang berada di kecamatan Serpong. Serpong merupakan kota yang mengalami perkembangan dan pembangunan properti yang sangat besar. Perkembangan properti di Serpong ditandai dengan banyaknya perumahan, pusat perbelanjaan, dan perkantoran serta tempat wisata yang dibangun di kota ini. Perkembangan properti berpengaruh terhadap Pajak Bumi dan Bangunan karena properti merupakan objek Pajak Bumi dan Bangunan. Kelurahan Lengkong Gudang merupakan salah satu kelurahan yang ikut mengalami perkembangan properti sebagai bagian dari kota Serpong.

### **2.3.8 Keterbatasan Penelitian**

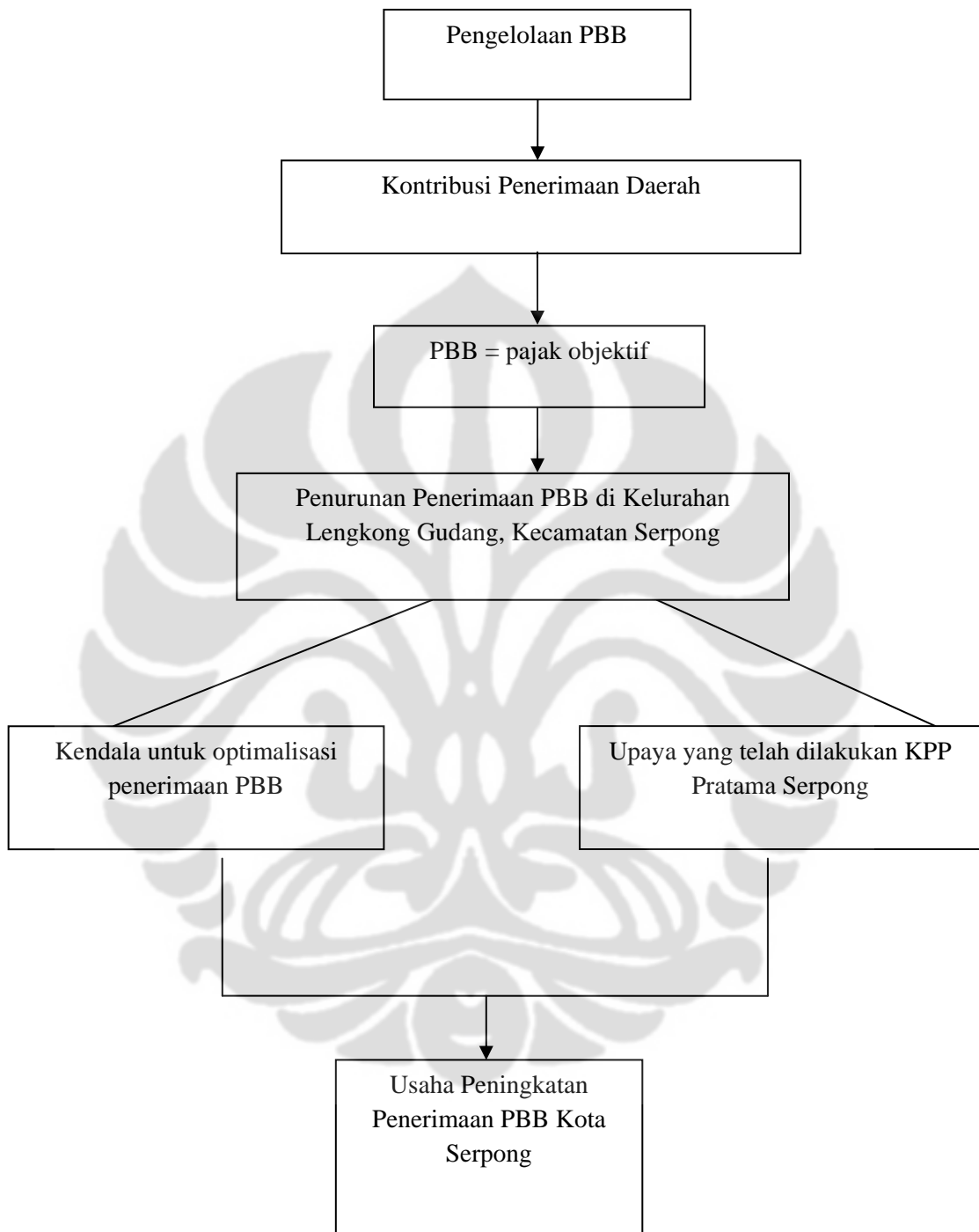
Dalam penelitian mengenai Pelaksanaan Sistem Administrasi Pajak Bumi dan Bangunan di kelurahan Lengkong Gudang Kecamatan Serpong, peneliti hanya melakukan penelitian berkaitan dengan pelaksanaan pendataan objek pajak, sistem pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan, serta penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di kelurahan ini dan penyebab tidak tercapainya target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di kelurahan ini serta penilaian properti dalam rangka penentuan sistem administrasi Pajak Bumi dan Bangunan yang efektif di kelurahan ini, dalam penelitian ini peneliti hanya memfokuskan pada pelaksanaan sistem administrasi Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Lengkong Gudang.

### 2.3.9 Skema Pemikiran Penelitian

Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan yang dilakukan secara efektif akan memberikan kontribusi pada penerimaan daerah. Hal ini disebabkan karena sebagian besar penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan digunakan untuk membangun daerah. Dengan sifat Pajak Bumi dan Bangunan yang tergolong dalam pajak objektif, yaitu pajak yang dikenakan atas suatu objek (tanah dan bangunan). Maka dengan bertambahnya jumlah objek pajak berupa bangunan akan diiringi dengan peningkatan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan.

Pada Kelurahan Lengkong Gudang, Kecamatan Serpong sebagai salah satu wilayah yang mengalami perkembangan di bidang properti, terjadi penurunan dalam penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan. Penurunan penerimaan dapat terlihat dari data realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan yang tidak mencapai jumlah yang ditargetkan. Tidak tercapainya realisasi penerimaan pajak tersebut, disebabkan oleh beberapa kendala yang dihadapi Kelurahan Lengkong Gudang dalam pelaksanaan sistem administrasi Pajak Bumi dan Bangunan. Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong sebagai pusat pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan di wilayah Serpong melakukan berbagai upaya dalam optimalisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan. Upaya yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong bertujuan untuk mengatasi kendala yang terjadi di Kelurahan Lengkong Gudang, serta sebagai upaya dalam meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan wilayah Serpong.

### Bagan Skema Pemikiran



### **BAB 3**

## **GAMBARAN UMUM SISTEM ADMINISTRASI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI KELURAHAN LENGKONG GUDANG KECAMATAN SERPONG**

### **3.1 Kegiatan Pendataan Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan**

Salah satu tugas pokok dari Direktorat Jenderal Pajak, khususnya yang menyangkut perpajakan atas bumi dan bangunan, adalah menyiapkan rencana penerimaan pajak dan melaksanakannya melalui berbagai instrumen kebijaksanaan. Rencana tersebut dibuat supaya program atau rencana penerimaan dengan kebijaksanaan perpajakan atas tanah efektif dalam pelaksanaannya.

Tujuan pemerintah untuk meningkatkan penerimaan sumber keuangan negara, yang bertumpu pada tanah dan bangunan, dapat tercapai melalui kebijaksanaan yang konsisten dan suatu sistem penunjang yang baik. Sistem penunjang tersebut dapat berupa sinergi dari pengaruh timbal balik antara sumber daya manusia, sumber daya Pajak Bumi dan Bangunan dan sumber daya ilmu dan teknologi.

Kelurahan Lengkong Gudang merupakan salah satu Kelurahan yang berada di Kecamatan Serpong. Luas wilayah Kelurahan Serpong mencapai 232 hektar, yang terdiri dari pemukiman penduduk, perkantoran, tempat wisata dan prasarana umum. Lokasi Kantor Kelurahan Lengkong Gudang berseberangan dengan Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong. Dalam menjalankan fungsi sebagai fasilitas pelayanan warga Lengkong Gudang, kantor Kelurahan ini memiliki 11 (sebelas) pegawai. Dari keseluruhan pegawai, 5 (lima) diantaranya bertugas sebagai petugas pengelola dan pelaksana Pajak Bumi dan Bangunan.

Penyelenggaraan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Lengkong Gudang, Kecamatan Serpong adalah tugas dan wewenang dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong. Penyelenggaraan pemungutan tersebut dilaksanakan oleh unit-unit pengelola melalui seksi-seksi atau bagian-bagian yang ada di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong. Pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan juga dikoordinasikan dengan instansi masyarakat yang dapat berhubungan langsung dengan Wajib Pajak. Wajib Pajak dapat melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dengan mudah. Pihak Kantor Pelayanan

Pajak Pratama Serpong juga menjalin kerjasama dengan Bank Persepsi setempat untuk menerima pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan. Dengan adanya kerjasama tersebut Wajib Pajak juga dapat membayarkan langsung ke bank yang telah ditunjuk tersebut. Hasil pembayaran dari Wajib Pajak akan disetorkan ke Kas Negara oleh Bank yang bersangkutan. Penyelenggaraan / pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong yang terangkai dalam beberapa kegiatan.

Kegiatan pendataan dan penilaian dilakukan untuk mengetahui berapa jumlah Objek dan juga Wajib Pajak yang ada di wilayah Kota Serpong yang merupakan tugas dan wewenang dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong. Setelah mendapatkan data-data yang dibutuhkan baru dilakukan kegiatan penilaian. Kegiatan ini merupakan tanggung jawab dari seksi pendataan dan juga penilaian dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong. Kegiatan pendataan tersebut, meliputi antara lain :

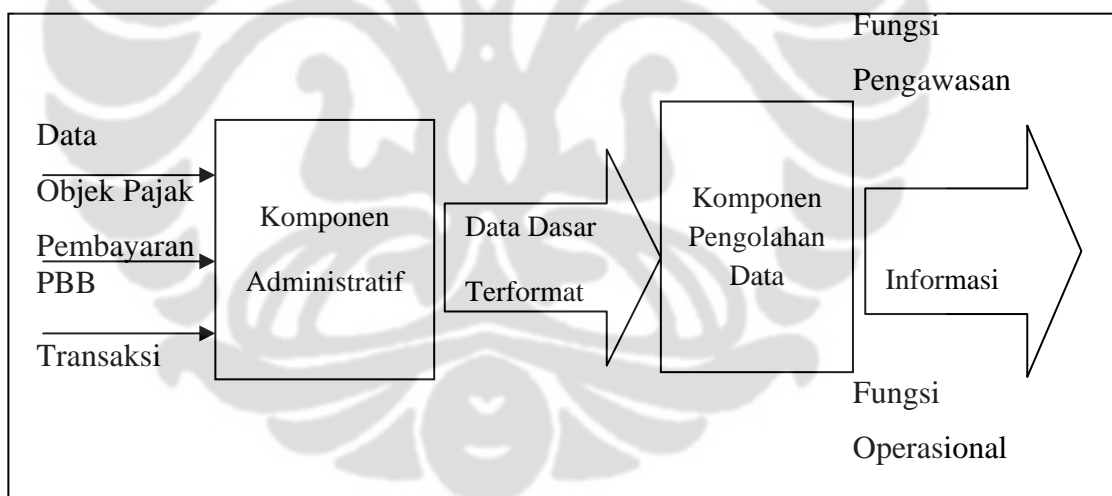
1. Mengelola, menghimpun serta mencatat objek dan subjek Pajak Bumi dan Bangunan.
2. Melaksanakan pemeriksaan lapangan dan juga lokasi serta melaporkan hasil pemeriksaan tersebut.
3. Membuat daftar tentang formulir Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) yang belum diterima kembali.

Pelaksanaan kegiatan pendataan yang dilakukan berjalan dengan baik sesuai dengan sistem administrasi yang dimiliki oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong. Untuk mendapatkan data atau informasi yang dibutuhkan telah digunakan teknologi sistem komputerisasi yang lebih dikenal dengan Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP) . Teknologi komputerisasi berupa SISMIOP digunakan oleh Kantor Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong. Kegunaan SISMIOP meliputi pengumpulan data, pemberian Nomor Objek Pajak, pemeliharaan data, sampai dengan dikeluarkannya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT).

### 3.1.1 Penerapan Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak

Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP) merupakan pengembangan sistem administrasi Pajak Bumi dan Bangunan dengan menggunakan teknologi komputer yang sangat dibutuhkan atau diperlukan guna mengolah keseluruhan informasi berupa data objek dan subjek pajak serta pembentukan suatu basis data (*data base*) yang benar, lengkap dan jelas. Dimana pelaksanaannya mencakup pengumpulan data (pendaftaran, pendataan, dan penilaian) memberi identitas objek pajak dengan Nomor Objek Pajak (NOP), pemrosesan, pemeliharaan data (*up-dating*), sampai dengan pencetakan hasil keluaran berupa SPPT (Surat Pemeberitahuan Pajak Terutang), STTS (Surat Tanda Terima Setoran) dan buku induk yang berkaitan dengan SISTEP (Sistem Tempat Pembayaran), SISLAP (Sistem Laporan) serta peningkatan pelayanan kepada wajib pajak pada suatu tempat. Komponen utama dalam SISMIOP, disajikan dalam gambar berikut :

**Gambar 3.1**  
**Komponen Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak**



Sumber : Machfud Sidik, Model Penilaian Properti Berbagai Tanah di Indonesia, tahun 2000 hal. 69

Untuk memenuhi tuntutan dalam pengelolaan administrasi Pajak Bumi dan Bangunan, maka informasi yang dicakup dalam SISMIOP dimaksudkan dapat memenuhi persyaratan sebagai berikut :

1. Andal, yaitu pengguna SISMIOP yakin terhadap akurasi dari informasi yang mereka gunakan. Sumber data dasar dan informasi hasil pengolahan harus dapat diandalkan.
2. Tepat waktu, yaitu informasi tersedia pada saat dibutuhkan.
3. Mutakhir, yaitu informasi yang dihasilkan selalu *up date*.
4. Relevan, yaitu informasi yang diberikan untuk masing-masing komponen organisasi lebih jelas dan memadai.

Dalam pelaksanaannya, kegiatan tersebut telah menggunakan teknologi komputerisasi. Sistem administrasi berbasis komputer ini, dapat membantu proses penetapan nilai jual tanah. Untuk mendapatkan nilai jual tanah dan bangunan yang sesuai dengan harga pasar tidaklah mudah, karena apabila penetapannya menyimpang dari harga pasar dapat memperkecil potensi penerimaan pajak dan juga akan semakin tidak adil. Apabila terus berkelanjutan akan membuat kepatuhan wajib pajak akan semakin menurun. Tanah dan bangunan terdiri dari berbagai macam jenis. Nilainya tidak dapat disamaratakan antara yang satu dengan yang lainnya. Untuk keperluan tersebut, dalam menentukan nilai jual tanah dan bangunan supaya mendekati harga pasar perlu diklasifikasikan dengan memperhatikan faktor-faktor yang ada yaitu antara lain :

- Letak tanah / bangunan.
- Peruntukan tanah / bangunan.
- Pemanfaatan atas tanah / bangunan tersebut.
- Kondisi lingkungan disekitar tanah / bangunan

Dengan melihat faktor yang ada, maka dibutuhkan perangkat aparat yang memiliki kemampuan yang tinggi dan terlatih, dalam melaksanakan tugasnya. Seiring nilai tanah dan juga bangunan yang setiap tahunnya selalu mengalami perubahan.

Untuk dapat melaksanakan sistem administrasi yang baik berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan, selain menggunakan teknologi komputerisasi juga harus didukung oleh perangkat aparat yang terlatih. Kedua unsur ini dapat menghilangkan unsur ketidakadilan yang sering timbul di masyarakat. Pelaksanaan pemungutan yang didukung sistem administrasi yang tepat, akan memudahkan kinerja dari pegawai Kantor Pelayanan Pajak Pratama,



khususnya wilayah Serpong, dalam meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan.

Pelaksanaan sistem pendataan yang berlangsung di kelurahan Lengkong Gudang, tidak diawali dengan pemberian/penyebaran dan pengisian Surat Pemberitahuan Objek Pajak kepada warga. Data jumlah objek pajak yang diberikan oleh petugas Kelurahan Lengkong Gudang, yang kemudian digunakan oleh KPP Pratama dalam menetapkan jumlah Pajak Bumi dan Bangunan yang terutang. Kegiatan pendataan yang dilaksanakan di Kelurahan Lengkong Gudang, hanya berupa pendataan ulang oleh petugas KPP Pratama Serpong. Pendataan ulang dilakukan setiap 5 tahun sekali yang lebih dikenal dengan istilah “pemutihan”. Pendataan ulang yang dilaksanakan oleh KPP Pratama Serpong ini merupakan salah satu wujud pelaksanaan SISMIOP. Pelaksanaan pendataan ulang tersebut pihak KPP Pratama Serpong bekerja sama dengan petugas Kelurahan Lengkong Gudang untuk mendata kembali objek dan subjek Pajak Bumi dan Bangunan. Pada kegiatan pendataan ulang ini, Wajib Pajak dapat menyampaikan keluhan pada petugas.

### **3.2 Kegiatan Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan**

Pelaksanaan kegiatan penetapan merupakan tindak lanjut dari kegiatan pendataan. Pelaksanaan kegiatan penetapan bertujuan untuk menetapkan besarnya jumlah pajak yang terutang, yaitu dengan menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT). Penerbitan SPPT dilakukan oleh Kepala Kantor Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak wilayah objek pajak. Untuk menentukan berapa besarnya jumlah pajak yang terutang harus berdasarkan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP). Berdasarkan data yang ada dalam SPOP tersebut, Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten/Kota dapat menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) kepada wajib pajak yang bersangkutan. Kegiatan-kegiatan yang berkaitan dengan penetapan adalah :

1. Menghitung atau menetapkan besarnya pajak terutang.
2. Menerbitkan Surat Ketetapan Pajak (SKP)

Penerbitan SPPT bertujuan untuk membantu wajib pajak. Ada beberapa keuntungan dengan diterimanya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) tersebut antara lain :

- Apabila dalam SPPT terdapat kekeliruan perhitungan besarnya pajak yang terutang atau tidak sesuai dengan perhitungan jumlah pajak terutang yang semestinya sehingga wajib pajak merasa dirugikan, maka wajib pajak dapat mengajukan keberatan.
- Dengan diterimanya SPPT, wajib pajak tidak akan menerima sanksi administrasi sebagaimana dikenakan terhadap wajib pajak yang menerima Surat Ketetapan Pajak (SKP). Jadi tidak ada beban tambahan yang memperbesar jumlah pajak terutang.

Pelaksanaan penetapan Pajak Bumi dan Bangunan terutang di Kelurahan Lengkong Gudang, dilakukan oleh KPP Pratama Serpong. Penetapan yang dilaksanakan KPP Pratama Serpong untuk Kelurahan lengkong Gudang berdasarkan data yang disampaikan oleh petugas Kelurahan Lengkong Gudang yang melakukan pendataan objek dan subjek pajak.

### **3.3 Kegiatan Penagihan Pajak Bumi dan Bangunan**

Pelaksanaan kegiatan penagihan adalah tugas dan wewenang dari bagian atau seksi penagihan Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong. Kegiatan penagihan bertujuan untuk penegakan hukum agar wajib pajak memenuhi kewajiban perpajakannya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Kegiatan Penagihan terbagi ke dalam dua bagian yaitu penagihan aktif dan penagihan pasif.

- Penagihan pasif yaitu kegiatan yang dilakukan dengan mengirim surat peringatan dan juga teguran kepada wajib pajak, agar dapat melaksanakan kewajiban perpajakannya.
- Penagihan aktif yaitu dilakukan dengan mengirimkan surat paksa dan juga sita kepada wajib pajak apabila pelaksanaan dari kegiatan penagihan dengan cara pasif belum berhasil, sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku.

Pelaksanaan kegiatan penagihan Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Lengkong Gudang dilaksanakan dengan kedua metode tersebut. Pelaksanaan Penagihan aktif dilakukan oleh petugas Kelurahan Lengkong Gudang bekerja sama dengan kepala Rukun Tetangga, yang berada di bawah tanggung jawab Kelurahan Lengkong Gudang. Penagihan aktif petugas Kelurahan Lengkong Gudang dilakukan secara kolektif. Penagihan dilakukan setelah SPPT yang diberikan Kecamatan disebarkan pada Wajib Pajak. Penagihan kolektif ini, dilaksanakan dengan cara membuka loket pembayaran PBB pada hari-hari tertentu, di salah satu rumah kepala Rukun Tetangga (RT). Kegiatan ini dilakukan setiap satu minggu sekali, dilakukan secara bergantian dan berpindah dari satu rumah RT ke rumah RT lainnya. Kegiatan ini berlangsung pada hari libur, dengan tujuan memudahkan Wajib Pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan.

Selain melaksanakan penagihan aktif, Kelurahan Lengkong Gudang menjalankan penagihan pasif. Penagihan pasif, dilakukan dengan membuka loket pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan di beberapa tempat yang mudah dijangkau oleh Wajib Pajak. Selain membuka loket pembayaran, Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong menyediakan fasilitas perbankan. Fasilitas perbankan ini terdiri dari pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan melalui Bank Persepsi yang telah ditunjuk oleh KPP Pratama. Untuk kelurahan Lengkong Gudang, warga bisa melakukan pembayaran PBB melalui Bank Rakyat Indonesia, dan juga Bank Jawa Barat (Bank Jabar). Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan juga dapat melalui Fasilitas perbankan Elektronik, berupa Anjungan Tunai Mandiri (ATM). Penyediaan penagihan pasif, antara lain :

### **3.3.1 Penerapan Sistem Tempat Pembayaran (SISTEP)**

Sistem Tempat Pembayaran atau SISTEP dibentuk sebagai penyempurnaan dari sistem administrasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan. Sistem tersebut merupakan salah satu intensifikasi perpajakan Pajak Bumi dan Bangunan yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dalam mendukung penerimaan. Diharapkan kedepan, dengan adanya sistem tersebut dapat mengoptimalkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan. Dengan adanya SISTEP, Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong dapat

menyelenggarakan sistem perpajakan yang efektif, karena sistem tempat pembayaran ini dibentuk untuk mencapai tingkat penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan yang maksimal. Oleh sebab itulah sistem pemungutan dan pembayaran ini harus maksimal dalam melaksanakan kegiatannya yaitu secara :

- Sistematis
- Mudah dalam cara dan administrasinya
- Sederhana cara dan administrasi
- Pengawasan atau kontrol dengan efektif

Sistem Tempat Pembayaran memudahkan Wajib Pajak dalam membayarkan PBB terutang. Sebelum diberlakukannya Sistem Tempat Pembayaran (SISTEP), pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tidak terlalu optimal. Hal ini dikarenakan pembayaran dilakukan melalui petugas kolektor, bisa dari petugas Kelurahan Lengkong Gudang ataupun petugas dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong. Dengan penagihan yang hanya dilakukan oleh aparat pajak, membuat pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan tidak cepat, mudah, dan membutuhkan biaya yang besar. Pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan dengan cara ini, berakibat pada bertambahnya beban pajak.

### **3.3.2 Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan melalui fasilitas Perbankan Elektronik**

Dalam rangka memberikan kemudahan kepada Wajib Pajak dalam melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, ditetapkan Keputusan Direktur Jenderal Pajak tentang Tata Cara Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan melalui Fasilitas Perbankan Elektronik. Penyetoran Pajak Bumi dan Bangunan dapat dilakukan dengan menggunakan fasilitas perbankan elektronik yang disediakan oleh Tempat Pembayaran Elektronik. Fasilitas Perbankan Elektronik adalah fasilitas pelayanan perbankan secara elektronik, seperti : Anjungan Tunai Mandiri (ATM), Phone Banking, Internet Banking, atau fasilitas perbankan elektronik lainnya.

Dalam pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dengan menggunakan fasilitas Perbankan Elektronik, tidak selalu berjalan efektif. Dalam prakteknya sering ditemui layanan yang disediakan tidak bisa digunakan untuk bertransaksi.

Tempat Pembayaran Elektronik adalah bank Pemerintah/Bank Swasta Nasional yang ditunjuk untuk menerima pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, dengan menggunakan fasilitas perbankan elektronik. Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dianggap sah, apabila jumlah uang dalam rekening Wajib Pajak yang ada pada Tempat Pembayaran Elektronik telah berhasil di-debit dan dipindahkan ke rekening penampungan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada Tempat Pembayaran Elektronik.

Bukti penyeteroran Pajak Bumi dan Bangunan yang diterbitkan oleh Tempat Pembayaran Elektronik dari hasil proses yang menggunakan fasilitas perbankan elektronik dapat digunakan sebagai Surat Tanda Terima Setoran (STTS). Bukti penyeteroran Pajak Bumi dan Bangunan yang diterbitkan oleh Tempat Pembayaran Elektronik dianggap sah, apabila telah dicantumkan "*Approval Code*". *Approval Code* adalah Bentuk pengesahan Direktur Jenderal Pajak atas pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan yang dilakukan secara elektronik, yang dibuat dalam format tertentu dan diproses secara otomatis melalui data elektronik.

### **3.3.3 Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan melalui Bank**

Tempat pembayaran melalui perbankan ini harus disusun di dalam satu kesatuan sistem yang saling terkait antara sistem yang satu dengan sistem yang lain sehingga pembayaran dapat dilakukan dengan baik, lancar tanpa mengalami gangguan. Pembayaran secara *on-line* yang mudah dan juga sederhana dapat mempengaruhi kepatuhan wajib pajak dalam membayarkan Pajak Bumi dan Bangunan terutangnya. Wajib Pajak tidak perlu bersusah payah untuk membayarkan Pajak Bumi dan Bangunan, serta tidak membutuhkan waktu yang lama. Selain itu pembayaran secara *on-line* ini memudahkan sistem pengawasan yang dilakukan oleh seksi penerimaan Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong.

Dengan sistem pembayaran seperti ini, pengawasan yang dilakukan oleh seksi penerimaan Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dapat berjalan secara efektif, karena semua data yang diterima atau masuk ke Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong, sudah menggunakan sistem *on-line* yang dihubungkan melalui sistem komputerisasi. Selain itu Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan juga telah bekerjasama dengan instansi yang lain. Dalam hal ini Kantor

Pelayanan Pajak Pratama Serpong menjalin kerjasama dengan Pemerintah Daerah Kota Tangerang dan juga Bank Pemerintah di dalam lingkungan Kota Tangerang dalam mengelola penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan. Dilakukannya kerjasama antara instansi yang terkait dapat memudahkan sistem pengawasan terhadap penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan yang diterima. Tujuan lain dari kerjasama dalam mengelola penerimaan antara instansi tersebut juga mengamankan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan sehingga penerimaan atas Pajak Bumi dan Bangunan dapat meningkat.

Pajak yang terutang dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) atau Surat Ketetapan Pajak (SKP) yang tidak atau kurang dibayar setelah jatuh tempo, maka pembayaran akan ditagih dengan Surat Tagihan Pajak Pajak Bumi dan Bangunan (STP PBB). Surat Tagihan Pajak Bumi dan Bangunan (STP PBB) adalah surat yang diterbitkan oleh Kepala KPP Pratama untuk melakukan tagihan pajak yang terutang dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), atau Surat Ketetapan Pajak (SKP) yang tidak/atau kurang dibayar setelah lewat masa jatuh tempo pembayaran, atau denda administrasi.

Pengajuan keberatan yang diajukan oleh wajib pajak adalah terhadap ketetapan yang dikenakan tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Keberatan dapat diajukan oleh Wajib Pajak, ketika wajib pajak tidak setuju dengan isi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT)/ Surat Ketetapan Pajak (SKP) yang diterbitkan oleh KPP Pratama. Beberapa hal yang dapat diajukan keberatan, diantaranya yaitu :

- a) Wajib Pajak menganggap luas objek pajak bumi dan atau bangunan, Klasifikasi atau Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) bumi atau bangunan yang tercantum dalam SPPT atau SKP tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya.
- b) Terdapat perbedaan penafsiran Undang-undang dan peraturan perundang-undangan antara Wajib Pajak dengan fiskus, misalnya :
  - Penetapan Subjek Pajak sebagai Wajib Pajak
  - Objek Pajak yang seharusnya tidak dikenakan PBB
  - Penerapan Nilai Jual Kena Pajak (NJKP), Standar Investasi Tanaman (SIT)



- Penentuan saat terutangnya pajak
- Tanggal jatuh tempo.

Atas hal tersebut wajib pajak berhak untuk mengajukan keberatan. Pengajuan keberatan ini tidak menghilangkan / menghapus kewajiban dari wajib pajak untuk membayar pajak. Surat keberatan tersebut diajukan kepada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dimana wajib Pajak Bumi dan Bangunan tersebut terdaftar. Pengajuan Keberatan disertai dengan alasan-alasan yang jelas atas keberatan yang diajukan tersebut.

Dalam praktek pelaksanaan sistem administrasi ke arah yang lebih baik, supaya memperoleh pengakuan dari masyarakat, mengenai eksistensi dan kinerja yang berkualitas tinggi yang akurat dan mampu memenuhi harapan masyarakat serta memiliki citra yang baik dan bersih, Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan harus didukung dengan tenaga-tenaga yang terampil dalam menguasai peraturan perpajakan dan juga kompeten dibidangnya, agar tujuan tersebut dapat tercapai. Oleh karena itu, tenaga yang terampil dan juga didukung dengan fasilitas yang memadai. Hal ini dapat memudahkan pemberian pelayanan secara efektif, yang pada akhirnya bisa mewujudkan peningkatan penerimaan yang optimal.

### **3.4 Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan**

Penerimaan pemerintah yang paling besar adalah berasal dari penerimaan pajak. Berdasarkan salah satu fungsi yang dimiliki oleh pajak yaitu fungsi budgetair. Fungsi budgetair menggambarkan fungsi pajak ditujukan untuk mengumpulkan dana sebesar-besarnya untuk membiayai kegiatan-kegiatan pengeluaran pemerintah terutama kegiatan rutin. Pajak atas Tanah dan Bangunan merupakan salah satu jenis pajak yang sejak lama dipungut oleh pemerintah.

Peranan Pajak Bumi dan Bangunan bagi penerimaan pajak total umumnya menurun, tetapi jumlah mutlaknya terus meningkat pesat. Bagi pemerintah daerah Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu sumber penerimaan daerah yang terbesar. Hal tersebut tidak lepas dari usaha intensifikasi yang dilakukan yaitu dengan menjalin kerjasama dan melalui sistem administrasi yang baik antara pemerintah pusat dan daerah, sehingga kebijakan atas Pajak Bumi dan Bangunan dapat terlaksana dengan optimal.



Ada beberapa alasan dimana Pajak Bumi dan Bangunan tetap digunakan dalam mengumpulkan dana yaitu sebagai berikut :

- a) Pemilik tanah menarik manfaat dari investasi pemerintah dalam layanan masyarakat dan prasarana. Sesuai dengan “asas manfaat”, pemilik tanah wajib dimintakan untuk membayar atas manfaat yang dinikmatinya tersebut. Karena ini adalah salah satu cara untuk memungkinkan pemilik tanah dan bangunan dalam memberikan sumbangsuhnya atas manfaat yang dinikmatinya.
- b) Pajak Bumi dan Bangunan dapat menjadi sumber penerimaan yang besar. Hal ini berkaitan erat dengan potensi fiskal yang dimiliki oleh Pajak Bumi dan Bangunan yaitu semua bumi dan bangunan yang *taxable* menurut ketentuan undang-undang. Untuk dapat mewujudkannya, dapat dilakukan melalui intensifikasi dan ekstensifikasi pendataan dan penilaian objek dan subjek pajak PBB oleh seksi pendataan dan penilaian pada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap semua jenis objek.
- c) Pajak Bumi dan Bangunan memiliki sistem administrasi yang mudah untuk dilaksanakan.

Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah tanah dan bangunan, sesuai dengan potensi fiskal yang ada di lapangan. Karena objeknya “tampak dan tidak bergerak” maka pemungutan pajaknya dapat secara mudah dilaksanakan. Dengan pelaksanaan administrasi yang mudah dan sederhana, diharapkan dapat meningkatkan rasio penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dengan efektif dan efisien.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut, pajak atas tanah dan bangunan tetap dipertahankan sebagai salah satu sumber penerimaan pajak terutama kontribusinya bagi pemerintah daerah dalam Penerimaan Asli Daerah (PAD). Dengan semakin meningkatnya penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan secara efektif dan efisien, diperlukan suatu sistem perangkat yang tepat dan berdaya guna. Perwujudan sistem yang berdaya guna yaitu melalui sistem administrasi yang memadai yang nantinya dapat meningkatkan penerimaan keuangan daerah, sehingga daerah tersebut dapat meningkatkan kehidupan dan kesejahteraan masyarakat daerah yang bersangkutan.

### **3.5 Pembagian hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan**

Dalam meningkatkan penerimaan daerahnya, pemerintah daerah dapat mengoptimalkan melalui pengelolaan keuangan daerah. Pemungutan pajak atas tanah dan bangunan setiap tahunnya terus meningkat. Peningkatan penerimaan ini terkait dengan usaha yang dilakukan yaitu dengan menjalin kerjasama di dalam menetapkan kebijakan antara pemerintah daerah dan pemerintah pusat dalam pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan. Selain itu, adanya perubahan pembagian hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan antara pusat dan daerah secara merata, telah terjadi subsidi silang antara pemerintah pusat dan daerah sehingga pemerintah daerah memperoleh tambahan pendapatan. .

Hasil pembagian pajak tersebut dapat digunakan oleh pemerintah daerah untuk membiayai pengeluaran rutinnya dan juga untuk membiayai pengeluaran yang ditujukan untuk pembangunan daerahnya. Oleh karena itu, dengan adanya pembagian hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan diharapkan bagi pemerintah daerah dapat meningkatkan pendapatannya dan kontribusinya terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD). Dengan meningkatnya pendapatan yang dimiliki, pemerintah daerah dapat mengelola pendapatannya tersebut sesuai dengan otonomi daerah untuk meningkatkan kesejahteraan daerahnya secara proporsional yang diwujudkan dengan pengaturan, pembagian, dan pemanfaatan sumber daya yang berkeadilan serta berimbang. Karena kesadaran untuk membayar PBB ini akan mencerminkan sifat gotong royong masyarakat, yang dapat membantu pemerintah dalam mewujudkan usahanya tercapainya kesejahteraan secara menyeluruh.

## BAB 4

### PELAKSANAAN SISTEM ADMINISTRASI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI KELURAHAN LENGKONG GUDANG, KECAMATAN SERPONG

#### 4.1 Kendala Pada Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Lengkong Gudang

Kelurahan Lengkong Gudang adalah salah satu kelurahan yang terletak di Kecamatan Serpong yang mengalami perkembangan dalam bidang properti. Hal ini disebabkan oleh adanya pembangunan perumahan, pertokoan, dan perkantoran, serta berbagai sarana lainnya yang dapat menunjang kehidupan masyarakat sekitarnya.

*“...Sebelum datangnya developer atau perusahaan pengembang di daerah ini, kelurahan Lengkong Gudang merupakan daerah yang tidak produktif, tapi setelah adanya pengembang yang datang mulai terjadi perkembangan di wilayah ini...”<sup>77</sup>.*

*Developer* atau pengembang di Kelurahan Lengkong Gudang adalah PT. Bumi Serpong Damai, Tbk yang membangun perumahan *The Green*, Bumi Serpong Damai sektor 7, Serpong Park, Padang Golf, Vila Serpong, dan Melati Mas. Selain itu, pengembang juga membangun beberapa pertokoan berupa ruko-ruko siap pakai, gedung perkantoran, serta sarana hiburan berupa kolam renang berstandar internasional, yaitu *Ocean Park*.

Perkembangan pembangunan perumahan, pertokoan, dan sarana lainnya di kelurahan Lengkong Gudang tentu saja akan berdampak pada bertambahnya jumlah Objek Pajak Bumi dan Bangunan. Dimana bertambahnya jumlah Objek Pajak Bumi dan Bangunan akan memberikan pengaruh terhadap bertambahnya potensi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Lengkong Gudang. Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Lengkong Gudang dalam tahun 2006-2008 untuk golongan I digambarkan dalam grafik berikut:

---

<sup>77</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Lastri, staff pengelola Pajak Bumi dan Bangunan Kelurahan Lengkong Gudang, 19 Mei 2009.

Grafik 4.1

**REALISASI PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
KELURAHAN LENGKONG GUDANG KECAMATAN SERPONG  
GOLONGAN I**



Sumber: Data Kecamatan Serpong 2007

Dari data yang diperoleh, terlihat pokok *real* Pajak Bumi dan Bangunan dalam grafik 4.1 yang merupakan potensi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Golongan I di Kelurahan Lengkong Gudang secara umum dapat dikatakan meningkat. Peningkatan potensi yang cukup besar terjadi pada tahun 2007 dan 2008, peningkatan potensi ini terjadi karena bertambahnya jumlah Objek Pajak Bumi dan Bangunan, yang disusul dengan kenaikan Nilai Jual Objek Pajak, seperti yang dikatakan oleh Effendi Tallo:

*“...Peningkatan potensi penerimaan di wilayah Lengkong Gudang, meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah bangunan yang didirikan, dan juga Nilai Jual Objek Pajak tahun 2008 masih sama seperti tahun 2007, tidak mengalami kenaikan, Nilai Jual Objek Pajak naik pada tahun 2006...”<sup>78</sup>.*

Perkembangan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan untuk golongan II di Kelurahan Lengkong Gudang tergambar dalam grafik berikut :

<sup>78</sup> Berdasarkan Hasil wawancara dengan Bapak Effendi Tallo, Staff Pengelola Pajak bumi dan Bangunan Kecamatan Serpong, 05 Maret 2009.

Grafik 4.2

REALISASI PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
KELURAHAN LENGKONG GUDANG KECAMATAN SERPONG  
GOLONGAN II



Pokok *real* dalam grafik 4.2 merupakan potensi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan golongan II Kelurahan Lengkong Gudang. Potensi Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Lengkong Gudang mengalami peningkatan yang cukup besar pada tahun 2007 dan 2008. Peningkatan potensi penerimaan ini terjadi karena kenaikan Nilai Jual Objek Pajak pada tahun 2007. Hal ini seperti diungkapkan oleh Lastris :

*“Nilai Jual Objek Pajak naik pada tahun 2007...”<sup>79</sup>*

Kenaikkan Nilai Jual Objek Pajak ini terjadi karena pengaruh perkembangan properti Kota Serpong yang berdampak pula bagi Kelurahan Lengkong Gudang sebagai bagian dari Kota Serpong. Peningkatan Nilai Jual Objek Pajak di kelurahan ini disebabkan karena perkembangan Kota Serpong menjadi kota Mandiri dengan banyak dibangunnya bangunan baru di kelurahan ini. Perkembangan wilayah Serpong juga berpengaruh terhadap kenaikan harga tanah dan bangunan di Kelurahan Lengkong Gudang. Kenaikkan harga tanah tersebut berakibat pada kenaikan Nilai Jual Objek Pajak. Kenaikkan Nilai Jual Objek Pajak menyebabkan Pajak Bumi dan Bangunan terhutang menjadi lebih besar. Bagi warga pedesaan hal ini sangat memberatkan, sehingga banyak dari

---

<sup>79</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Lastris, staff pengelola Pajak Bumi dan Bangunan Kelurahan Lengkong Gudang , 19 Mei 2009.

mereka tidak mau membayar Pajak Bumi dan Bangunan karena mereka menganggap nilai Pajak Bumi dan Bangunan terlalu tinggi.

Realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan golongan II Kelurahan Lengkong Gudang dari tahun 2006 hingga 2008 mengalami penurunan. Realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Kelurahan Lengkong Gudang golongan I dan golongan II tahun 2006 sampai dengan 2008 tidak sesuai dengan potensi. Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya perbedaan tersebut adalah:

#### **4.1.1 Rendahnya Tingkat Kepatuhan Wajib Pajak dalam Melaksanakan Kewajiban Perpajakan**

Kurangnya kesadaran Wajib Pajak dalam melaksanakan kewajiban perpajakannya. Hal tersebut disebabkan oleh:

- a. Rendahnya tingkat kepatuhan Wajib Pajak dalam melaksanakan kewajiban perpajakan.
- b. Perbedaan tingkat pendapatan perkapita Wajib Pajak Kelurahan Lengkong Gudang, bagi warga yang berpenghasilan rendah mereka lebih mengutamakan untuk memenuhi kebutuhan pokok dibandingkan dengan membayar Pajak Bumi dan Bangunan.
- c. Terdapatnya Wajib Pajak yang memiliki Objek Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Lengkong Gudang tetapi tidak bertempat tinggal di kelurahan ini dan alamat lengkapnya tidak diketahui dengan jelas.

Sebagian warga masyarakat yang berada dalam golongan I merupakan Wajib Pajak Pedesaan memiliki jumlah Pajak Bumi dan Bangunan terutang di bawah Rp 100.000,-. Kondisi perekonomian mereka juga tergolong dalam kondisi ekonomi menengah ke bawah. Sehingga kesadaran mereka untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan juga masih rendah. Disamping itu, warga juga mempunyai berbagai alasan untuk menghindari pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan. Hal ini seperti yang dikatakan oleh Lastris :



*“...Mereka suka memberikan berbagai alasan, seperti misalnya butuh uang untuk bayar sekolah anak, atau juga beralasan uangnya dipakai untuk tambahan membeli kebutuhan pokok...”<sup>80</sup>*

Alasan yang disampaikan Wajib Pajak diantaranya yaitu dengan membayar Pajak Bumi dan Bangunan mereka tidak merasakan manfaatnya. Kemudian ada juga Wajib Pajak yang lebih mementingkan kebutuhan pokok mereka daripada membayar Pajak Bumi dan Bangunan yang terutang. Sikap Wajib Pajak seperti ini dapat menyebabkan jumlah realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan setiap tahunnya belum mencapai target.

Terdapatnya Wajib Pajak yang memiliki Objek Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Lengkong Gudang tetapi tidak bertempat tinggal di kelurahan ini. Hal ini mengakibatkan penumpukan SPPT di kantor Kelurahan Lengkong Gudang. Hal ini seperti yang diungkapkan oleh Lastri :

*“...karena adanya dua nama Wajib Pajak misalnya tanah dijual, tapi nama pemilik lama masih ada, jadi akan terbit 2 SPPT, Kesalahan dalam penulisan nama, alamat, luas tanah dan bangunan dan juga jumlah ketetapan yang salah. Hal itu juga yang menyebabkan target menjadi besar sehingga realisasinya tidak seratus persen...”<sup>81</sup>*

Terdapat kesalahan dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), sehingga menjadi alasan bagi Wajib Pajak untuk tidak membayar jumlah Pajak Bumi dan Bangunan yang tertera dalam SPPT tersebut. Hal lain yang juga diungkapkan oleh Lastri :

*“...Kesalahan dalam penulisan nama, alamat, luas tanah dan bangunan dan juga jumlah ketetapan yang salah. Hal itu juga yang menyebabkan target menjadi besar sehingga realisasinya tidak seratus persen...”<sup>82</sup>*

Kesalahan yang terdapat dalam SPPT bisa berupa kesalahan dalam penulisan nama Wajib Pajak dan alamat yang tidak jelas sehingga menyulitkan petugas untuk mendistribusikan kepada pihak yang bersangkutan. Jumlah luas dan letak lokasi objek pajak yang tidak tepat dalam SPPT menyebabkan Wajib Pajak

<sup>80</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Lastri, staff pengelola Pajak Bumi dan Bangunan Kelurahan Lengkong Gudang , 19 Mei 2009.

<sup>81</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Lastri, staff pengelola Pajak Bumi dan Bangunan Kelurahan Lengkong Gudang , 19 Mei 2009.

<sup>82</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Lastri, staff pengelola Pajak Bumi dan Bangunan Kelurahan Lengkong Gudang , 19 Mei 2009



tidak mau membayar sejumlah Pajak Bumi dan Bangunan yang tertera dalam SPPT. Selain itu Wajib Pajak tidak mau membayarkan jumlah pajak yang terutang karena menurut Wajib Pajak jumlah yang ditetapkan dalam SPPT tersebut tidak benar. Ketika Wajib Pajak melakukan proses pembetulan atas Ketetapan yang salah dalam SPPT tersebut, pihak Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong masih tetap menerbitkan SPPT dengan angka yang lama. Penerbitan SPPT ini hanya akan semakin menambah jumlah pokok *real* Pajak Bumi dan Bangunan.

#### 4.1.2 Kurangnya Waktu dalam Penagihan Secara Kolektif

Salah satu upaya penagihan Pajak Bumi dan Bangunan yang dilakukan oleh Kelurahan Lengkong Gudang, yaitu dengan melakukan penagihan secara kolektif. Penagihan secara kolektif dilakukan, dengan melibatkan masing-masing Rukun Tetangga (RT) yang terdapat di wilayah Kelurahan Lengkong Gudang. Penagihan secara kolektif biasa dilakukan pada hari libur, dengan maksud ketika penagihan dilakukan pada wajib pajak, mereka sedang berada di rumah. Selain itu, penagihan secara kolektif juga dapat menghemat waktu bagi wajib pajak itu sendiri. Seperti yang diungkapkan oleh Pujiastuti :

*“...Sistem pembayaran PBB masih mengirimkan petugas ke daerah-daerah...”<sup>83</sup>*

Penagihan yang dilakukan oleh petugas Kelurahan Lengkong Gudang terkadang menghadapi masalah. Seperti waktu penagihan yang kurang tepat. Bagi Wajib Pajak pedesaan yang masuk ke dalam golongan I (jumlah Pajak Bumi dan Bangunan terutang dibawah Rp 100.00,-), secara rutin petugas dari kelurahan melakukan penagihan Pajak Bumi dan Bangunan dengan mendatangi rumah secara berkala masing-masing kepala Rukun Tetangga dan membuka loket pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan. Seperti yang diungkapkan oleh Suhendar:

*“...saya membayar secara kolektif melalui RT...”<sup>84</sup>*

Kendala yang dihadapi oleh petugas penagih pajak, yaitu ketika petugas dari Kelurahan melakukan penagihan rutin ke rumah salah satu kepala Rukun

<sup>83</sup> Hasil wawancara dengan Puji astuti, staff pengelola Pajak Bumi dan Bangunan KPP Pratama Serpong, 20 Mei 2009.

<sup>84</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Bp. Suhendar, Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Kelurahan Lengkong Gudang, 21 Mei 2009.

Tetangga, Wajib Pajak sedang tidak berada di tempat. Sedangkan untuk melakukan penagihan kembali pada hari lain membutuhkan biaya tambahan. Sehingga petugas juga tidak mendatangi kembali Wajib Pajak yang belum membayar. Seperti yang diungkapkan oleh Lastri :

*“...ketika petugas melaksanakan penagihan kolektif di salah satu lingkungan Rukun Tetangga, Wajib Pajak berusaha menghindari dari kewajibannya. Dengan alasan mereka tidak berada di rumah, dan meminta waktu di hari lain untuk ditagih kembali. Ketika dilakukan penagihan di hari yang mereka jadwalkan, tetap saja mereka tidak membayar...”<sup>85</sup>*

Sikap dari Wajib Pajak yang berusaha untuk menghindari ketika dilakukan penagihan pajak, membuat petugas penagihan kesulitan dalam penagihan. Untuk melakukan penagihan di waktu lain, petugas membutuhkan biaya tambahan, selain itu dengan cara seperti tidak menghemat tenaga petugas.

#### **4.1.3 Kurangnya Sosialisasi dalam Pelaksanaan Sistem Administrasi Pajak Bumi dan Bangunan**

Kurangnya sosialisasi dalam pelaksanaan sistem administrasi Pajak Bumi dan Bangunan akan berpengaruh pada pencapaian target penerimaan. Dalam melaksanakan suatu sistem dibutuhkan adanya kerjasama dari berbagai pihak yang terkait. Dalam hal ini, pihak KPP Pratama Serpong sudah semestinya melakukan sosialisasi pada petugas yang terkait dengan pelaksanaan pendataan dan juga penagihan Pajak Bumi dan Bangunan. Seperti yang diungkapkan oleh Lastri :

*“...tidak ada pelatihan yang diberikan oleh pihak Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong mengenai pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan pada petugas pemungut di lingkungan Kelurahan Lengkong Gudang...”<sup>86</sup>*

Hal ini menunjukkan kurangnya sosialisasi yang dilakukan oleh pihak Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong dengan aparat Kelurahan Lengkong Gudang. Kurangnya sosialisasi dapat menimbulkan kesalahan dalam koordinasi

<sup>85</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Lastri, staff pengelola Pajak Bumi dan Bangunan Kelurahan Lengkong Gudang , 19 Mei 2009.

<sup>86</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Lastri, staff pengelola Pajak Bumi dan Bangunan Kelurahan Lengkong Gudang , 19 Mei 2009.

pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan, sehingga menyebabkan perbedaan yang signifikan antara Pokok *real* penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dengan realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan.

Kurangnya sosialisasi dari pihak yang terkait dalam pelaksanaan penagihan, terlihat dalam pelaksanaan penagihan yang dilakukan oleh pihak pengembang (*developer*) perumahan tertentu yang ikut menangani pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan. Pihak pengembang sebagai pihak yang mengkoordinir pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan di perumahan, tidak memberitahukan berapa hasil yang mereka dapatkan kepada pihak Kelurahan setempat. Pihak pengembang langsung menyetorkan kepada Bank Persepsi, sehingga membuat jumlah target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan tidak berkurang. Hal ini seperti yang diungkapkan oleh Effendi Tallo :

*“...pihak developer bekerjasama langsung dengan Bank Persepsi yang telah ditunjuk oleh KPP Pratama Serpong sebagai tempat untuk menerima pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan...”<sup>87</sup>*

Semula SPPT yang dicetak oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong didistribusikan kepada Kantor Kecamatan yang diteruskan pada Kantor Kelurahan yang kemudian diserahkan kepada pihak Rukun Tetangga, yang dilanjutkan kepada Wajib Pajak.

#### **4.2 Upaya KPP Pratama Serpong untuk Menagih Kekurangan Target Penerimaan Pajak**

Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong telah melakukan berbagai upaya dalam melaksanakan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan yang belum tertagih. Upaya yang dilakukan KPP Pratama Serpong mencakup perbaikan dalam sistem pendataan dan pelaksanaan penagihan. Penagihan Pajak Bumi dan Bangunan dilakukan dengan penagihan aktif dan penagihan pasif. Bagian penagihan melakukan kerjasama dengan berbagai pihak yang terlibat langsung dengan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan.

Upaya yang dilakukan oleh KPP Pratama Serpong terkait dengan sistem Pendataan Objek Pajak, yaitu dengan memperbaiki pelaksanaan Sistem

---

<sup>87</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Effendi Tallo, staff pengelola Pajak Bumi dan Bangunan Kecamatan serpong , 05 Maret 2009.

Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP). Hal tersebut seperti yang diungkapkan oleh Pujiastuti :

*“...mengenai faktor pendukung dari pelaksanaan administrasi yaitu adanya faktor teknologi. Bisa dibidang SISTEP tadi dan juga PST tersebut. Karena sistem penunjang tersebut dibuat untuk memudahkan pelaksanaan dari sistem administrasi yang ada. Selain itu juga di PBB dikenal adanya SISMIOP...”<sup>88</sup>*

Dalam Pelaksanaan penagihan, KPP Pratama bekerjasama dengan beberapa instansi dan Bank persepsi yang telah ditunjuk oleh Menteri Keuangan sebagai tempat pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan.

#### **4.2.1 Perbaikan dalam Sistem Pendataan Objek Pajak**

Di dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong, sistem administrasi bertujuan untuk meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan. Selain itu di dalam melaksanakan peranannya, masing-masing seksi KPP Pratama Serpong juga telah didukung dengan fasilitas atau prasarana yang baik dalam menjalankan kegiatannya. Fasilitas atau prasarana yang mendukung kegiatan dari masing-masing seksi tersebut salah satunya adalah penggunaan teknologi komputerisasi berupa manajemen informasi. Karena salah satu wujud dari pelaksanaan sistem administrasi Pajak Bumi dan Bangunan adalah adanya penggunaan teknologi yang tinggi dalam meningkatkan penerimaan pajak. Untuk itu penggunaan teknologi komputerisasi berupa manajemen informasi tersebut harus memenuhi persyaratan :

1. Andal; keakuratan terhadap informasi yang diperoleh
2. Tepat waktu; informasi tersedia pada saat dibutuhkan
3. Mutakhir; informasi yang tersedia tersebut harus selalu mutakhir
4. Relevan; informasi yang diberikan untuk komponen di dalamnya dapat jelas dan memadai.

Seksi pendataan dan penilaian yang merupakan salah satu seksi dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong menggunakan manajemen informasi ini untuk mendukung kegiatan yang dilakukannya. Semula pendataan yang dilakukan

---

<sup>88</sup> Hasil wawancara dengan Puji astuti, staff pengelola Pajak Bumi dan Bangunan KPP Pratama Serpong, 20 Mei 2009.

oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong yaitu dengan pelaksanaan pendataan objek pajak yang terdiri atas 2 jenis kegiatan. Kegiatan tersebut yaitu penyusunan data awal yang kemudian dilanjutkan dengan pemutakhiran data. Penyusunan data awal adalah semua kegiatan pendataan seluruh objek Pajak Bumi dan Bangunan dalam suatu wilayah tertentu. Pendataan dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong atau pihak lain yang ditentukan oleh Direktur Jenderal Pajak. Pemutakhiran data adalah suatu kegiatan memperbaharui atau menyesuaikan data yang ada berdasarkan verifikasi atau penelitian Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong, dan/atau laporan perubahan atau mutasi Objek dan/atau Subjek Pajak.

#### **4.2.1.1 Perbaikan Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP)**

Manajemen informasi yang berbasis teknologi komputerisasi dengan sistem yang terintegrasi tersebut dinamakan Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP). SISMIOP digunakan oleh seksi pendataan dan penilaian untuk mengumpulkan pengolahan dan penyajian data yang diperlukan dalam menentukan objek dan subjek Pajak Bumi dan Bangunan sehingga informasi berupa data objek dan subjek tersebut adalah benar, lengkap, dan jelas.

*“...dengan sistem manajemen informasi berupa SISMIOP tersebut, memudahkan dalam menunjang kinerja dari pegawai disini dalam menentukan objek pajak dan subjek pajak...”<sup>89</sup>*

Setelah mendapatkan data mengenai subjek dan objek Pajak Bumi dan Bangunan yang dibutuhkan, semua data yang telah diperoleh tersebut akan dilakukan penyimpanan atau pengumpulan data (pendaftaran, pendataan dan penilaian) untuk dilakukan fungsi pengawasan dan operasional oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong (berdasarkan gambar komponen SISMIOP). Adapun komponen dari SISMIOP itu sendiri terdiri dari dua komponen utama yang saling berkaitan satu sama lain, yaitu komponen administrasi dan komponen pengolah data.

Sebelumnya banyak data dan informasi yang telah dikumpulkan namun tidak siap pada saat penyajian. Hal tersebut dikarenakan adanya sistem

---

<sup>89</sup> Hasil wawancara dengan Puji astuti, staff pengelola Pajak Bumi dan Bangunan KPP Pratama Serpong, 20 Mei 2009.

penyimpanan yang belum sistematis, akurasi data yang tidak memadai sehingga menyebabkan informasi yang diperlukan tidak mutakhir, keterlambatan penyampaian Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), sulitnya melakukan pengawasan terhadap bank tempat pembayaran, dan terlambatnya pelayanan terhadap wajib pajak. SISMIOP dibuat untuk mencari solusi dari permasalahan yang timbul tersebut dengan cepat, baik dan benar, dengan tujuan mengoptimalkan penyimpanan, pengolahan, penyajian, pendistribusian, dan analisis informasi Pajak Bumi dan Bangunan, termasuk pembentukan basis data yang kuat.

Adapun tujuan dari penerapan SISMIOP adalah untuk menyediakan informasi yang berhubungan dengan seluruh fungsi dalam administrasi pada semua tingkat organisasi Pajak Bumi dan Bangunan, khususnya bagi kegiatan operasional dan manajemen, pengambilan keputusan, evaluasi kinerja, dan analisis kebijakan melalui suatu aplikasi komputer yang khusus dirancang untuk kepentingan tersebut. Selain itu dengan adanya teknologi SISMIOP ini, data dan informasi yang terintegrasi dan teroganisir dapat disajikan secara cepat, sehingga membantu bagi perencana, pelaksana, dan pengawas dalam melaksanakan tugasnya dengan baik. Pelaksanaan tugas oleh aparat dapat membantu pencapaian tujuan untuk meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan secara optimal. Namun di dalam penerapannya, SISMIOP masih menemukan tantangan yang cukup berpengaruh dalam mendukung kinerja dari Kantor Palayanan Pajak Pratama Serpong, dimana SISMIOP memerlukan perhatian yang khusus, yang terdiri dari empat unsur yang terkandung di dalamnya antara lain :

1. Keakuratan data grafis dan atributnya

Berkaitan dengan pengetahuan tentang data spasial, data nilai dan atribut wajib pajak yang harus dibarengi dengan penguasaan yang mencakup teori data, lokasi, kepemilikan tanah, komputer dan juga pemetaan.

2. Prosedur dari pelaksanaannya

Pengetahuan tentang prosedur yang meliputi sistem, informasi dan komunikasi.

3. Peralatan yang digunakan



Peralatan yang digunakan, dipilih secara memadai, berkualitas dan mudah diadaptasi oleh sistem yang digunakan.

4. Sumber daya manusia yang menanganinya

Teknologi SISMIOP tidak akan berjalan jika tidak ada sumber daya manusia yang profesional terutama pengkualifikasian sumber daya manusia menjadi beberapa golongan yang diperlukan seperti operator data, programmer dan sistem analisis.

Penggunaan dari SISMIOP ini telah mendapat respon yang baik di dalam pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan untuk mewujudkan realisasi penerimaan yang efektif. Akan tetapi penerapan SISMIOP masih menemukan beberapa kelemahan yaitu :

1. Mutasi tanah yang tidak dilaporkan atau dilaporkan tetapi tidak lengkap atau benar.

Karena data yang dilaporkan tidak lengkap dapat menyebabkan distorsi pada luasan beberapa objek pajak

2. Pendataan tanah yang dilakukan terdapat pada wilayah yang belum dilakukan pendataan.

Hal tersebut akan mengakibatkan luasan tanah tersebut hanya berdasarkan pengakuan saja, maka data dari KPPBB sering tidak diterima dengan alasan yang tidak sesuai dengan kondisi lapangan

3. Data yang ada dalam SPPT kadangkala terdapat kesalahan.

Disebabkan karena pengisian SPOP tidak lengkap, sehingga data yang dihasilkan dari SISMIOP hanya berdasarkan SPOP yang dilaporkan tersebut.

Meskipun masih ada kelemahan didalam penerapannya, tetapi SISMIOP tetap dijadikan oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan sebagai ujung tombak dalam meningkatkan penerimaan.

Mengingat luasnya wilayah yang dapat dijadikan sebagai objek pajak, maka SISMIOP merupakan alternatif intensifikasi perpajakan yang sangat tepat terutama dalam menunjang penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan. Dalam Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak yang memiliki banyak manfaat bagi Pajak



Bumi dan Bangunan, dapat ditumbuhkan suatu keterkaitan antara elemen-elemen sistemnya yaitu : data input, proses, dan outpunya. Keterkaitan antar ketiga elemen tersebut harus mampu memberikan hasil yang bermanfaat atau efektif bagi pengguna dengan biaya yang seminimal mungkin. Dengan adanya SISMIOP dapat meningkatkan kinerja administrasi menjadi lebih baik, khususnya dalam hal peningkatan jumlah objek pajak dan luas cakupan objek pajak yang dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan.

Upaya Kantor Palayanan Pajak Pratama Serpong, dalam mempertahankan fungsi SISMIOP, yaitu dengan Meng-*update* sistem penunjang yang digunakan oleh SISMIOP, menambah kemampuan RAM, dan juga mengganti atau menambah *harddisk* dengan yang baru, sehingga kendala, terutama dalam mengumpulkan dan mencari informasi yang dibutuhkan mengenai objek dan subjek pajak didalam penggunaan SISMIOP tersebut, tidak akan terjadi. SISMIOP yang merupakan faktor penunjang atau pendukung dari adanya penerapan administrasi, dapat membantu kelancaran pelaksanaan dari SISMIOP dan juga SISMIOP dapat menunjang kinerja dari Kantor Palayanan Pajak Pratama Serpong lebih efektif dalam melakukan pemungutan pajak. Hal tersebut diperjelas dengan informasi yang diberikan oleh informan yaitu :

*“untuk mengatasinya masalah komputer tadi, kita telah mengantisipasi dengan melakukan peningkatan atau pembaharuan sistem komputer tersebut. Yaitu dengan menambah kemampuan RAM, dan juga mengganti atau menambah harddisk dengan yang baru, sehingga kendala, terutama dalam mengumpulkan dan mencari informasi yang dibutuhkan mengenai objek dan subjek pajak didalam penggunaan SISMIOP tersebut, tidak akan terjadi”<sup>90</sup>.*

Juga tidak dilupakan faktor manusia turut berperan dalam kelancaran penggunaan SISMIOP selain sistem penunjang yang baik. Sistem administrasi perpajakan yang digunakan harus disesuaikan dengan kondisi masyarakat dan efektif. Pelaksanaan sistem administrasi juga membutuhkan dukungan dari petugas pemungut Pajak Bumi dan Bangunan. Petugas Pemungut adalah petugas

---

<sup>90</sup>Hasil wawancara dengan Puji astuti, staff pengelola Pajak Bumi dan Bangunan KPP Pratama Serpong, 20 Mei 2009.

yang ditunjuk untuk memungut Pajak Bumi dan Bangunan sektor Pedesaan/Perkotaan dan menyertakannya ke Tempat Pembayaran.

#### 4.2.2 Perbaikan dalam Sistem Penagihan Pajak Bumi dan Bangunan

Kondisi masyarakat dapat juga diartikan dalam suatu prinsip keadilan. Keadilan merupakan salah satu elemen yang dapat membantu meningkatkan kepercayaan masyarakat atas kinerja aparat perpajakan, yang selanjutnya kepatuhan sukarela untuk membayar pajak. Dengan adanya kepercayaan dan dukungan dari masyarakat yang diberikan, maka administrasi perpajakan dapat dianggap berjalan dengan baik sesuai dengan harapan masyarakat.

Ada beberapa kondisi dari administrasi perpajakan apabila ingin dikatakan atau dapat berjalan dengan baik sesuai dengan harapan masyarakat, yaitu antara lain :

- a. Mengamankan penerimaan negara.
- b. Berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- c. Memberikan sanksi serta hukuman yang adil atas ketidakjujuran dan pelanggaran serta penyimpangan yang ada.
- d. Menyelenggarakan sistem perpajakan yang efisien dan juga efektif.
- e. Meningkatkan kepatuhan pembayar pajak
- f. Kualitas pelayanan yang mendukung kepatuhan wajib pajak.
- g. Memberikan dukungan terhadap pertumbuhan yang sehat terhadap masyarakat pembayar pajak.

Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong telah melaksanakan perubahan terhadap sistem administrasi Pajak Bumi dan Bangunan. Hal tersebut dapat terlihat adanya perubahan-perubahan yang terjadi baik di dalam organisasi Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong maupun di dalam masyarakat sekitar. Dimana di dalam organisasi Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong salah satunya adalah menerapkan Pelayanan Satu Tempat (PST). Hal ini dipertegas dengan informasi dari informan sebagai berikut :

*“.....adanya peningkatan kualitas pelayanan dari KPPBB itu sendiri. Kualitas yang kami berikan diwujudkan dengan adanya PST yang adanya di depan kantor. Pelayanan yang ada disini biar memudahkan masyarakat dalam menyampaikan keluhannya....nah sekarang juga telah ada sistem*

*pembayaran melalui perbankan sehingga lebih memudahkan lagi dalam membayar pajak.. di masyarakatnya dampak dari adanya administrasi yang dikatakan modern adalah dari tingkat kepatuhannya mulai meningkat.”<sup>91</sup>.*

#### **4.2.2.1 Penerapan Pelayanan Satu Tempat**

Pelayanan Satu Tempat berfungsi sebagai tempat pelayanan yang dapat digunakan oleh Wajib Pajak dalam menyampaikan keluhan-keluhan yang dialami sehingga pelaksanaan administrasi menjadi lebih efektif dan juga lebih mengedepankan aspek keadilan bagi Wajib Pajak. Selain itu pula, dalam hal pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong juga telah mengalami peningkatan, dimana sistem manual (mendatangi ke daerah-daerah) yang dimanfaatkan Wajib Pajak untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan, adalah bertujuan untuk meningkatkan pelayanan yang diberikan kepada masyarakat selain adanya sistem pembayaran melalui perbankan, yang kesemuanya ditujukan dalam rangka meningkatkan kualitas pelayanan kepada masyarakat. Seperti yang diungkapkan oleh Pujiastuti :

*“...Kualitas yang kami berikan diwujudkan dengan adanya PST yang adanya di depan kantor. Pelayanan yang ada disini biar memudahkan masyarakat dalam menyampaikan keluhannya jadi tidak usah mencari-cari orang atau juga masuk kedalam kantor, cukup di depan saja nanti biar petugas dari kantor yang menemui masyarakat tersebut...”<sup>92</sup>*

Dalam upaya untuk meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di wilayah Serpong, Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong menerapkan Sistem Tempat Pembayaran (SISTEP). Sistem Tempat Pembayaran dapat memberikan kemudahan bagi Wajib Pajak untuk membayarkan jumlah pajak yang terutang. Selain SISTEP, sistem yang dapat menunjang peningkatan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan, juga diterapkannya Sistem Manajemen Informasi objek Pajak (SISMIOP). Yang berperan dalam meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan. Dengan digunakannya Sistem administrasi yang tepat guna, masyarakat bisa semakin mudah untuk melaksanakan kewajiban perpajakannya.

<sup>91</sup> Hasil wawancara dengan Puji astuti, staff pengelola Pajak Bumi dan Bangunan KPP Pratama Serpong, 20 Mei 2009.

<sup>92</sup> Hasil wawancara dengan Puji astuti, staff pengelola Pajak Bumi dan Bangunan KPP Pratama Serpong, 20 Mei 2009.

#### 4.2.2.2 Penerapan Sistem Tempat Pembayaran (*SISTEP/ Payment Point System*)

Tata cara pembayaran Pajak Bumi dan bangunan diatur oleh Menteri Keuangan. Seperti yang telah dijelaskan diatas sebelumnya bahwa sistem tempat pembayaran atau SISTEP dibentuk sebagai penyempurnaan dari sistem administrasi Pajak Bumi dan Bangunan. Sistem tersebut merupakan salah satu intensifikasi perpajakan Pajak Bumi dan Bangunan yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong dalam mendukung penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan. Adapun ciri-ciri dari SISTEP sebagai berikut :

1. Sebagai Tempat pembayaran yang ditetapkan pada SPPT yang berdekatan dengan lokasi objek pajak.
2. Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tidak dapat dicicil.
3. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan telah disediakan di bank Tempat Pembayaran.
4. Sistem Pemantauan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan pelaporan pembayaran didesain seemikian rupa sehingga perkembangan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan bisa diketahui lebih cepat oleh instansi yang terkait.
5. Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan pada saat jatuh tempo pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan secara sistem dapat menerbitkan daftar negatif Wajib Pajak yang belum memenuhi kewajiban perpajakannya.

Dengan adanya SISTEP, Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong telah melakukan atau menyelenggarakan sistem perpajakan yang efektif, karena sistem tempat pembayaran ini dibentuk untuk mencapai tingkat penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan yang maksimal. Oleh sebab itulah sistem pemungutan dan pembayaran ini harus maksimal dalam melaksanakan kegiatannya yaitu secara :

- Sistematis
- Mudah dalam cara dan administrasinya
- Sederhana cara dan administrasi
- Pengawasan atau kontrol dengan efektif

Sistem Tempat Pembayaran memudahkan Wajib Pajak dalam membayarkan pajak terutangnya. Sebelum diberlakukannya Sistem Tempat Pembayaran (SISTEP), pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tidak terlalu optimal. Tidak optimal penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan tersebut, dikarenakan pembayaran dilakukan melalui petugas kolektor, bisa dari petugas Kelurahan Lengkong Gudang ataupun petugas dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong. Seperti yang diungkapkan oleh Pujiastuti :

*“...adanya SISTEP, maka akan mengurangi biaya untuk melaksanakan penagihan secara kolektif, yang biasa dilakukan oleh petugas dari kelurahan...”<sup>93</sup>*

Dengan penagihan yang hanya dilakukan oleh aparat pajak, membuat pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan tidak cepat, mudah, dan membutuhkan biaya yang besar dalam melaksanakan pemungutan tersebut. Akibatnya menambah beban pajak yang ada.

Secara bertahap pihak Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong bekerjasama dengan lembaga perbankan yang berada di sekitar wilayah Serpong. Kerjasama antara Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong dengan bank, bertujuan untuk meningkatkan pelayanan kepada Wajib Pajak. Dengan adanya sarana yang tersebar di berbagai tempat, memudahkan Wajib Pajak untuk melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dan juga dapat meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan.

Kemudahan yang diperoleh dengan adanya SISTEP atau pembayaran secara *on-line* ini adalah memberikan kemudahan kepada wajib pajak untuk memenuhi kewajiban perpajakannya. Melalui sistem pembayaran ini, wajib pajak dapat membayarkan Pajak Bumi dan Bangunan yang terutang melalui : Bank/ Kantor Pos dan Giro Operasional IV yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan untuk menerima pembayaran, mengelola penerimaan dan pembagian hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan. Bank/Kantor Pos dan Giro Persepsi yang merupakan bank/ kantor pos dan giro yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan untuk menerima pembayaran, pemindah bukuan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dari tempat pembayaran dan pemindah bukuan hasil penerimaan Pajak Bumi dan

---

<sup>93</sup> Hasil wawancara dengan Puji astuti, staff pengelola Pajak Bumi dan Bangunan KPP Pratama Serpong, 20 Mei 2009.

Bangunan kepada Bank/Kantor Pos dan Giro Operasional V. Seperti yang diungkapkan oleh Pujiastuti :

*“...di Wilayah Serpong ini melalui sistem perbankan, kalau disini kami melalui Bank Rakyat Indonesia (BRI). Jadi nanti ada Bank Operasioanal I (Bank cabang pembantu) yang melaporkannya ke Bank Operasional II (Bank cabang). dari Bank Operasioanal II atau bank cabang ini baru melaporkannya ke kita melalui sistem on-line...”<sup>94</sup>*

Tempat pembayaran adalah Bank/ Unit Bank dan Kantor Pos dan Giro yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan untuk menerima pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dan memindahbukukan kepada Bank/Kantor Pos dan Giro Persepsi. Wewenang penunjukkan Bank/Kantor Pos dan Giro sebagai Operasional V dan Persepsi dilimpahkan kepada Direktur Jenderal Anggaran. Wewenang penunjukkan Bank/ Unit Bank dan Kantor Pos dan Giro sebagai Tempat Pembayaran dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong. Dalam hal ini Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong bekerjasama dengan beberapa Bank persepsi yang tesebar di wilayah tersebut. Diantaranya Bank Jawa Barat, dan Bank Rakyat Indonesia.

Pembayaran Pajak Bumi dan bangunan yang terhutang untuk objek pajak :

- a. Pedesaan dan Perkotaan dilakukan di Tempat Pembayaran;
- b. Perkebunan, Perhutanan Non Blok Tebangan dan Pertambangan Non Migas dilakukan di Bank/Kantor Pos dan Giro Persepsi;
- c. Perhutanan, Blok Tebangan dan Pertambangan Migas dilakukan di Bank/Kantor Pos dan Giro sebagai Operasional V.

Dalam hal Pajak Bumi dan Bangunan yang terhutang dipungut oleh Petugas Pemungut, maka setiap hari Petugas Pemungut wajib menyetorkan hasil pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan ke Tempat Pembayaran, kecuali untuk daerah-daerah tertentu yang sarana dan prasarannya sulit. Penyetorannya dapat dilakukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sekali.

Pemindahbukuan dapat dilakukan setiap hari Jumat atau pada hari kerja berikutnya. Apabila hari Jumat libur, saldo penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada :

---

<sup>94</sup> Hasil wawancara dengan Puji astuti, staff pengelola Pajak Bumi dan Bangunan KPP Pratama Serpong, 20 Mei 2009.



- a. Tempat Pembayaran dipindahbukukan ke Bank/Kantor Pos dan Giro Persepsi;
- b. Bank/Kantor Pos dan Giro Persepsi dipindahbukukan ke Bank/Kantor Pos dan Giro Operasional V;
- c. Bank/Kantor Pos dan Giro Operasional V dibagi dan dipindahbukukan kepada instansi yang berhak.

Terhadap Bank/Kantor Pos dan Giro yang terlambat atau tidak memindahbukukan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan sesuai dengan batas waktu yang ditetapkan, akan dikenakan sanksi. Sanksi yang diberikan yaitu sanksi administrasi berupa bunga sebesar 3% per bulan dari jumlah penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan yang terlambat atau tidak dipindahbukukan.

Dengan penerapan SISTEP, dapat memberikan nilai baik bagi KPP Pratama Serpong dalam pelayanan terhadap Wajib Pajak. Melalui SISTEP, wajib pajak dapat melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, dan juga menyampaikan keluhan serta menyampaikan kesalahan yang terjadi dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) mereka. Seperti yang diungkapkan oleh Djumhana sebagai berikut :

*“...memberikan kemudahan kepada Wajib Pajak yang bersangkutan dan juga petugas penagihan KPP itu sendiri. Karena bagi Wajib Pajak mereka bisa melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dengan cara yang lebih mudah dan efisien...”*<sup>95</sup>

Kemudahan juga diperoleh bagi petugas penagihan Kantor Pelayanan pajak Pratama Serpong. Kemudahan ini berupa efisiensi waktu dan tenaga. Dengan penerapan Sistem Tempat Pembayaran di beberapa tempat yang ditunjuk oleh KPP Pratama Serpong, maka petugas tidak perlu lagi melakukan penagihan Pajak Bumi dan Bangunan secara kolektif.

#### **4.2.2.3 Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan melalui Fasilitas Perbankan Elektronik**

Dalam rangka memberikan kemudahan kepada Wajib Pajak dalam melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, ditetapkan Keputusan Direktur Jenderal Pajak tentang Tata Cara Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan

---

<sup>95</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Drs. Dudung Djumhana Partakusumah, Staff Pengajar PBB FISIP UI, praktisi dan akademisi Pajak Bumi dan Bangunan, 6 Juni 2009.



melalui Fasilitas Perbankan Elektronik. Penyetoran Pajak Bumi dan Bangunan dapat dilakukan dengan menggunakan fasilitas perbankan elektronik yang disediakan oleh Tempat Pembayaran Elektronik. Fasilitas Perbankan Elektronik adalah fasilitas pelayanan perbankan secara elektronik, seperti : Anjungan Tunai Mandiri (ATM), Phone Banking, Internet Banking, atau fasilitas perbankan elektronik lainnya. Seperti yang diungkapkan oleh Djumhana sebagai berikut :

*“...Wajib Pajak membayar PBB melalui layanan Perbankan Elektronik, maka WP hanya membayar jumlah PBB terutang yang tertera dalam layar monitor...”<sup>96</sup>*

Dalam pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dengan menggunakan fasilitas Perbankan Elektronik, tidak selalu berjalan efektif. Dalam prakteknya sering ditemui layanan yang disediakan tidak bisa digunakan untuk bertransaksi. Selain itu, terdapat kelemahan dalam pembayaran melalui fasilitas perbankan elektronik. Ketika melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, Wajib Pajak hanya membayarkan sejumlah pajak yang terutang pada tahun tersebut, tanpa bisa mengetahui apakah Wajib Pajak mempunyai tunggakan pajak pada tahun sebelumnya. Seperti yang diungkapkan oleh informan sebagai berikut :

*“...Tapi ada permasalahan yang ditemui dalam pembayaran dengan menggunakan sistem layanan tersebut. Kalau Wajib Pajak membayar PBB melalui layanan Perbankan Elektronik, maka WP hanya membayar jumlah PBB terutang yang tertera dalam layar monitor. Sehingga Wajib Pajak tidak bisa mengetahui apakah mereka memiliki tunggakan PBB pada tahun sebelumnya atau tidak”<sup>97</sup>.*

Tata cara pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dengan menggunakan Fasilitas Perbankan Elektronik, seperti : Anjungan Tunai Mandiri (ATM), Phone Banking, atau fasilitas perbankan lainnya sebagai berikut :

1. Wajib Pajak mendatangi fasilitas perbankan elektronik dengan membawa data yang lengkap dan benar tentang : Nomor Objek Pajak (NOP), Tahun Pajak, yang menunjukkan periode kewajiban Pajak Bumi dan Bangunan yang akan dibayar.
2. Membuka menu Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan.

---

<sup>96</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Drs. Dudung Djumhana Partakusumah, Staff Pengajar PBB FISIP UI, praktisi dan akademisi Pajak Bumi dan Bangunan, 6 Juni 2009.

<sup>97</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Drs. Dudung Djumhana Partakusumah, Staff Pengajar PBB FISIP UI, praktisi dan akademisi Pajak Bumi dan Bangunan, 6 Juni 2009.

3. Mengisi elemen dalam tampilan dengan data sebagaimana dimaksud dalam angka 1 (satu) diatas secara tepat, lengkap dan benar.
4. Meneliti Identitas Wajib Pajak yang terdiri dari : Nomor Objek Pajak, Nama, Kelurahan, Jumlah Pajak Bumi dan Bangunan yang terhutang, dan Tahun Pajak pada tampilan tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya, maka proses berikutnya harus dibatalkan dan kembali kepada menu sebelumnya untuk mengulangi pemasukkan data yang diperlukan, karena ada kemungkinan terjadi kesalahan pemasukkan data.
5. Mengambil hasil keluaran fasilitas perbankan elektronik yang berupa “Tanda Terima Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan” yang disetarakan dengan Surat Tanda Terima Setoran (STTS).
6. Mengecek kembali kebenaran “Tanda Terima Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan.

Tempat Pembayaran Elektronik adalah bank Pemerintah/Bank Swasta Nasional yang ditunjuk untuk menerima pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, dengan menggunakan fasilitas perbankan elektronik. Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dianggap sah, apabila jumlah uang dalam rekening Wajib Pajak yang ada pada Tempat Pembayaran Elektronik telah berhasil di-debit dan dipindahkan ke rekening penampungan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada Tempat Pembayaran Elektronik.

Bukti penyeteroran Pajak Bumi dan Bangunan yang diterbitkan oleh Tempat Pembayaran Elektronik dari hasil proses yang menggunakan fasilitas perbankan elektronik dapat digunakan sebagai Surat Tanda Terima Setoran (STTS). Bukti penyeteroran Pajak Bumi dan Bangunan yang diterbitkan oleh Tempat Pembayaran Elektronik dianggap sah, apabila telah dicantumkan “*Approval Code*”. *Approval Code* adalah Bentuk pengesahan Direktur Jenderal Pajak atas pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan yang dilakukan secara elektronik, yang dibuat dalam format tertentu dan diproses secara otomatis melalui data elektronik.

#### 4.2.2.4 Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan melalui Bank

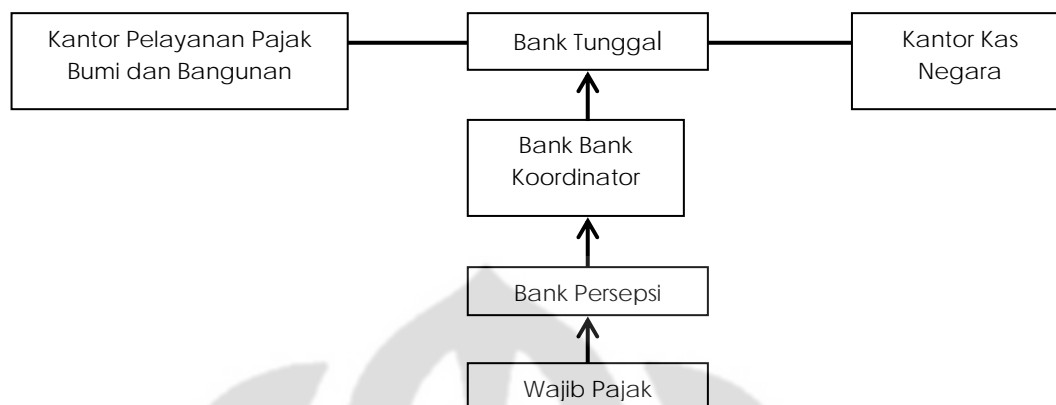
Tempat pembayaran melalui perbankan ini harus disusun di dalam satu kesatuan sistem yang saling terkait antara sistem yang satu dengan sistem yang lain sehingga pembayaran dapat dilakukan dengan baik, lancar tanpa mengalami gangguan. Pembayaran secara *on-line* yang mudah dan juga sederhana dapat mempengaruhi kepatuhan wajib pajak dalam membayarkan Pajak Bumi dan Bangunan terutangnya. Wajib Pajak tidak perlu bersusah payah untuk membayarkan Pajak Bumi dan Bangunan, serta tidak membutuhkan waktu yang lama. Selain itu pembayaran secara *on-line* ini memudahkan sistem pengawasan yang dilakukan oleh seksi penerimaan Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong. Seperti yang diungkapkan oleh Djumhana sebagai berikut :

*“...Adanya sistem pelaporan secara on-line juga dapat memberikan kemudahan dalam pengawasan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan...”<sup>98</sup>*

Dengan sistem pembayaran seperti ini, pengawasan yang dilakukan oleh seksi penerimaan Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dapat berjalan secara efektif, karena semua data yang diterima atau masuk ke Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong, sudah menggunakan sistem *on-line* yang dihubungkan melalui sistem komputerisasi. Selain itu Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan juga telah bekerjasama dengan instansi yang lain. Dalam hal ini Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong menjalin kerjasama dengan Pemerintah Daerah Kota Tangerang dan juga Bank Pemerintah di dalam lingkungan Kota Tangerang dalam mengelola penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan. Dilakukannya kerjasama antara instansi yang terkait dapat memudahkan sistem pengawasan terhadap penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan yang diterima. Tujuan lain dari kerjasama dalam mengelola penerimaan antara instansi tersebut juga mengamankan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan sehingga penerimaan atas Pajak Bumi dan Bangunan dapat meningkat.

---

<sup>98</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Drs. Dudung Djumhana Partakusumah, Staff Pengajar PBB FISIP UI, praktisi dan akademisi Pajak Bumi dan Bangunan, 6 Juni 2009.

**Gambar 4.1****Alur Sistem Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan melalui Bank**

Sumber : Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong

**4.2.2.5 Penerbitan Surat Tagihan Pajak**

Surat Tagihan Pajak Bumi dan Bangunan (STP PBB) adalah surat yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama untuk melakukan tagihan pajak yang terhutang dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), atau Surat Ketetapan Pajak (SKP) yang tidak/atau kurang dibayar setelah lewat masa jatuh tempo pembayaran, atau denda administrasi. Denda administrasi ditambah dengan hutang pajak yang belum atau kurang dibayar ditagih dengan Surat Tagihan Pajak yang harus dilunasi selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sejak tanggal diterimanya Surat Tagihan Pajak (STP) oleh Wajib Pajak.

Pajak yang terutang dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) atau Surat Ketetapan Pajak (SKP) yang tidak/ atau kurang dibayar setelah lewat masa jatuh tempo, pembayaran dapat ditagih dengan menggunakan Surat Tagihan Pajak Pajak Bumi dan Bangunan (STP PBB). Penerbitan STP PBB dilakukan setelah lewat jatuh tempo pembayaran SPPT atau SKP, dan tidak didahului dengan penerbitan Surat Teguran (ST). Penerbitan Surat Tagihan Pajak Pajak Bumi dan Bangunan (STP PBB) menggugurkan dasar penagihan Pajak Bumi dan Bangunan sebelumnya. Jumlah Pajak terutang yang tidak/ kurang dibayarkan dalam STP PBB ditambahkan dengan denda administrasi sebesar 2% sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 bulan dihitung sejak saat jatuh tempo

Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) atau Surat Ketetapan Pajak (SKP) sampai dengan tanggal pembayaran dan bagian dari bulan dihitung penuh satu bulan.

Dalam hal terdapat putusan Badan Penyelesaian Sengketa Pajak (BPSP) atas Banding Pajak Bumi dan Bangunan yang menyebabkan jumlah pajak yang terutang bertambah, maka terhadap selisih kurang bayar pajak yang terutang yang dimaksud tidak dikenakan denda administrasi sebesar 2% sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 bulan. Pelunasan Surat Tagihan ditambah dengan denda administrasi dan pokok pajak. Pelunasan ditagih menggunakan Surat Tagihan Pajak Pajak Bumi dan Bangunan (STP PBB).

#### 4.2.2.6 Pengenaan Sanksi Bagi Wajib Pajak

Pajak terhutang yang pada saat jatuh tempo pembayaran tidak dibayar atau kurang dibayar, dikenakan denda administrasi sebesar 2% (dua persen) sebulan, yang dihitung dari saat jatuh tempo sampai dengan hari pembayaran untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.

*“...wajib pajak yang tidak membayarkan Pajak Bumi dan Bangunan akan dikenakan sanksi, sanksinya sanksi administrasi yaitu dikenakan bunga 2% (dua persen) per bulan...”<sup>99</sup>*

Menurut ketentuan lain pajak yang terhutang pada saat jatuh tempo pembayaran tidak atau kurang dibayar, dikenakan denda administrasi 2% (dua persen) setiap bulan dari jumlah yang tidak atau kurang dibayar 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 (SPPT) tahun pajak 1986 diterima oleh Wajib Pajak pada tanggal 1 Maret 1986 dengan pajak yang terutang sebesar Rp. 100.000,00 (seratus ribu rupiah). Oleh Wajib Pajak baru dibayar pada tanggal 1 September 1986. Maka terhadap Wajib Pajak tersebut dikenakan denda administrasi sebesar 2% (dua persen).

yakni:  $2\% \times \text{Rp. } 100.000,00 = \text{Rp. } 2.000,00$ .

<sup>99</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Lastri, staff pengelola Pajak Bumi dan Bangunan Kelurahan Lengkong Gudang, 19 Mei 2009.

Pajak terutang yang harus dibayar pada tanggal 1 September 1986 adalah: Pokok pajak + denda administrasi = Rp. 100.000,00 + Rp. 2.000,00 = Rp. 102.000,00  
 Bila Wajib Pajak tersebut baru membayar hutang pajaknya pada tanggal 10 Oktober 1986, maka terhadap Wajib Pajak tersebut dikenakan denda 2 x 2% dari pokok pajak, yakni: 4% x Rp. 100.000,00 = Rp. 4.000,00.

Pajak terutang yang harus dibayar pada tanggal 10 Oktober 1986 adalah: Pokok pajak + denda administrasi = Rp. 100.000,00 + Rp. 4.000,00 = Rp. 104.000,00.

Sanksi yang diterapkan belum sepenuhnya dapat membawa dampak positif untuk meningkatkan kepatuhan Wajib Pajak. Sehingga Wajib Pajak akan secara sukarela melaksanakan kewajiban perpajakannya. Semestinya pihak Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong dapat lebih tegas dalam menindak Wajib pajak yang tidak memenuhi kewajiban perpajakannya. Seperti yang diungkapkan oleh Djumhana:

*“...Seharusnya Pihak KPP Pratama Serpong dapat membuat sebuah kerjasama dengan Pemda Kota Tangerang, dengan membuat peraturan bagi barang siapa yang tidak melunasi PBB dalam kurun waktu maksimal 3 tahun, akan dikenakan sanksi pidana berupa kurungan penjara untuk beberapa waktu misalnya..”<sup>100</sup>*

Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong dapat melakukan kerjasama dengan Pihak kelurahan untuk mengatasi permasalahan Wajib Pajak yang menunggak pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan. Kerjasama ini dilakukan karena Kelurahan merupakan lingkup yang berdekatan dengan aktivitas Wajib Pajak. Penerapan kerjasama ini dapat diwujudkan, seperti misalnya bagi Wajib Pajak yang belum melunasi Pajak Bumi dan Bangunan, tidak diperbolehkan melakukan perpanjangan Kartu Tanda Penduduk (KTP). Hal ini ditujukan agar Wajib Pajak merasa jera, ketika tidak melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan. Selain itu kerjasama antara Pemerintah Daerah dan Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong dapat dilakukan sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-undang yang berlaku, dan bertujuan untuk meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan.

#### **4.2.2.7 Pendayagunaan Sumber Daya Manusia**

<sup>100</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Drs. Dudung Djumhana Partakusumah, Staff Pengajar PBB FISIP UI, praktisi dan akademisi Pajak Bumi dan Bangunan, 6 Juni 2009.



Sumber Daya Manusia disini adalah pejabat dan juga pegawai dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan. Sumber daya manusia merupakan salah satu unsur yang penting dalam mendukung terlaksanannya administrasi yang baik yang bersumber pada peningkatan penerimaan. Peranan Sumber Daya Manusia (SDM) dari pejabat dan pegawai dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dapat menentukan keberhasilan dari pelaksanaan sistem administrasi yang baik. Seperti yang diungkapkan oleh Djumhana:

*“...tingkat penerimaan PBB disini dipengaruhi oleh beberapa faktor yaitu dari tingkat kepatuhan wajib pajak yang meningkat, penerapan administrasi yang lebih efisien dan juga efektif, kualitas dari petugas pajak yang mempunyai latar belakang pendidikan tinggi dan juga banyaknya penambahan objek pajak baru...”<sup>101</sup>*

Pelaksanaan kegiatan administrasi tidak bisa lepas dari sumber daya manusia yang ada di dalam lingkungan Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong. Sesuai dengan sasaran yang ingin dicapai dalam administrasi perpajakan adalah meningkatkan kualitas pelayanan. Dengan meningkatnya kualitas pelayanan yang diberikan oleh pejabat dan pegawai Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dapat meningkatkan pula tingkat kepatuhan dari wajib pajak dalam membayar pajak yang terutang. Karena itulah kualitas dari pegawai dan pejabat di dalam lingkungan Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong harus berkualitas baik yang memiliki keahlian dan keterampilan di bidang perpajakan.

Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong memiliki sejumlah pegawai yang berkualitas dalam mendukung terciptanya peningkatan penerimaan di wilayah Serpong. Namun kualitas dari pegawai dan pejabat yang ada didalam lingkungan Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan harus memenuhi persyaratan supaya dalam memberikan pelayanan dapat meningkatkan kepatuhan wajib pajak. Ada beberapa persyaratan yang dapat menentukan kualitas dari pegawai Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong, antara lain :

---

<sup>101</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Drs. Dudung Djumhana Partakusumah, Staff Pengajar PBB FISIP UI, praktisi dan akademisi Pajak Bumi dan Bangunan, 6 Juni 2009.



### 1. Tingkat pendidikan

Tingkat pendidikan yang dimiliki oleh pegawai dapat berpengaruh pada kualitas yang ada pada pegawai dan pejabat. Semakin tinggi tingkat pendidikan yang dimiliki oleh pegawai maka semakin baik kualitas berupa keahlian dan keterampilan perpajakan yang dimilikinya.

### 2. Budaya Kerja

Lingkungan pekerjaan dapat mempengaruhi pegawai dan pejabat dalam melaksanakan kegiatannya. Bila budaya kerja yang diterapkan didalam lingkungan pekerjaannya berjalan dengan baik sesuai dengan sasaran yang ditetapkan, maka bisa mencapai hasil yang baik pula bagi pegawai yang ada di dalam lingkungan pekerjaan tersebut dalam melaksanakan pekerjaannya masing-masing.

### 3. Gaya kepemimpinan

Kepemimpinan dari pejabat kantor juga sangat berpengaruh terhadap pelaksanaan kegiatan yang dijalankan oleh pegawai yang ada di bawahnya. Gaya kepemimpinan seorang pejabat yang baik dapat mempengaruhi kinerja dari pegawai yang ada dibawahnya untuk bekerja dengan baik pula. Maka kebersamaan dalam menjalankan aktivitas yang dilakukan sesuai dengan visi dan misi dari organisasi yang dianutnya, dapat tercapainya tujuan yang telah ditentukan dengan baik. Dengan terciptanya kerjasama yang baik antara pejabat/pimpinan kantor dengan pegawai yang ada dibawahnya dapat meningkatkan kualitas kinerja dari suatu organisasi lebih baik lagi.

Komposisi pegawai yang ada saat ini didalam lingkungan Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong, belum memadai untuk mendukung kinerja dari masing-masing bagian yang ada. Seperti yang diungkapkan oleh Pujiastuti :

*“...Faktor SDM juga turut berperan dalam menentukan tingkat keberhasilan dari sistem administrasi yang efektif tersebut yaitu masyarakat dan juga kami sebagai petugas pajak...”<sup>102</sup>*

---

<sup>102</sup> Hasil wawancara dengan Puji astuti, staff pengelola Pajak Bumi dan Bangunan KPP Pratama Serpong, 20 Mei 2009.

Kinerja dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong dalam melaksanakan kegiatan pemungutan pajak atas Pajak Bumi dan Bangunan kurang mendapat dukungan dari jumlah pegawai yang ada. Karena beban kerja yang ditanggung oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong besar dan membutuhkan penanganan yang lebih dari pegawainya. Hal ini disebabkan luasnya wilayah kerja yang harus ditangani dalam lingkungan Serpong. Dengan beban kerja yang banyak dan tanggung jawab yang besar, bila tidak didukung dengan jumlah pegawai yang memadai, maka kinerja dari Kantor Pelayanan pajak Bumi dan Bangunan tidak dapat berjalan dengan baik.



## **BAB 5**

### **SIMPULAN DAN REKOMENDASI**

#### **5.1 SIMPULAN**

Dari hasil penelitian pelaksanaan sistem administrasi di Kelurahan Lengkong Gudang yang dilakukan, penulis berkesimpulan sebagai berikut:

1. kendala yang dihadapi oleh Kelurahan Lengkong Gudang dalam mencapai target Realisasi Penerimaan Pajak dan Bangunan, diantaranya disebabkan oleh ketidak patuhan Wajib Pajak dalam melaksanakan pembayaran Pajak, dan keterbatasan waktu dalam pelaksanaan penagihan secara kolektif, serta kurangnya sosialisasi antara pihak pengelola Pajak Bumi dan Bangunan di tingkat Kelurahan Lengkong Gudang dengan pihak petugas KPP Pratama Serpong dalam melaksanakan sistem pendataan dan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan.
2. Upaya Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong dalam menagih kekurangan target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan, yaitu dengan menggunakan sistem administrasi Pajak Bumi dan Bangunan berbasis komputer dalam sistem pendataan dan juga sistem penagihan Pajak Bumi dan Bangunan. Dalam sistem pendataan, Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong telah melakukan perbaikan pada Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP) yaitu dengan menambah kemampuan *RAM*, dan juga mengganti serta menambah *hadrisk* baru. Dalam sistem penagihan, Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong telah melakukan kerjasama dengan Bank Persepsi untuk menerima pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, selain itu disediakan fasilitas perbankan elektronik. Hal tersebut dilakukan untuk memberikan kemudahan pada wajib pajak dalam melaksanakan kewajiban perpajakannya.

## 5.2 REKOMENDASI

Dari hasil penelitian pelaksanaan sistem administrasi di Kelurahan Lengkong Gudang yang dilakukan oleh penulis, penulis saran, diantaranya :

1. Perlu dilakukan sosialisasi bagi petugas pengelola Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Lengkong Gudang, sehingga dalam pelaksanaan pendataan dan pemungutan pajak tidak mengalami kendala yang berdampak pada tidak tercapainya target realisasi penerimaan.
2. Agar upaya Penagihan yang dilaksanakan KPP Pratama dapat berjalan secara optimal, pihak KPP Pratama Serpong harus lebih meningkatkan upaya penagihan. Salah satunya dengan memberikan sosialisasi pada petugas pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan, serta dapat memberikan sanksi kepada Wajib Pajak yang menunggak pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan. Sanksi yang diterapkan dapat berupa sanksi yang memberik efek jera bagi Wajib Pajak. Atau bisa juga dengan memberikan *shock therapy* pada Wajib Pajak yang menunggak pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan.

## DAFTAR REFERENSI

### I. Buku

- Asikin, Agustini, dkk. 1990. *Pajak, Citra, dan Bebannya*. Jakarta : PT. Bina Rena  
Pariwara.
- Boediono, B. 2003. *Pelayanan Prima Perpajakan*. Jakarta : PT. Rineka Cipta.  
Brotodiharjo, R. Santoso. 2002. (dalam Safri Nurmantu, *op.cit*, hal. 114.)
- Bungin, Burhan. 2003. *Analisis data penelitian kualitatif*. Jakarta : PT Raja  
Grafindo.
- Cresswell, John W. 1994. *Research Design, Qualitative And Quantitative  
Approaches*. New Delhi : SAGE Publications, Thousand Oaks, London.
- D, Siregar Doli. 2002. *Optimalisasi Pemberdayaan Harta Kekayaan Negara:  
Peran Konsultan Penilai Dalam Pemulihan Ekonomi Nasional*. Jakarta:  
PT Gramedia Pustaka Utama.
- Devano, Sony, dan Siti Kurnia Rahayu. 2006. *Perpajakan Konsep, Teori, dan Isu*.  
Jakarta : Prenada Media Group.
- Devas, Nick. 1989. *Keuangan Pemerintah Daerah di Indonesia*. Jakarta : UI  
Press.
- Faisal, Sanafiah. 1999. *Format-Format Penelitian Sosial*. Jakarta: PT Raja  
Grafindo Persada.
- Gillis, Malcolm. 1989. "Toward a Taxonomy for Tax Reform," dalam Malcolm  
Gillis, peny., *Tax Reform in Developing Countries*. London : Duke  
University Press.
- Gunadi. 2002. *Ketentuan Dasar Pajak Penghasilan*. Jakarta : Penerbit Salemba  
Empat.
- Hasan, Iqbal. 2002. *Pokok-Pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*.  
Jakarta: Ghalia Ind.

- Hidayati, Wahyu, dan Budi Harjanto. 2003. *Konsep Dasar Penilaian Properti*. Yogyakarta : BPFE.
- Komarudin, G. Kartasapoetra, E., dan Rience G. 1989. *Pajak Bumi dan Bangunan*. Jakarta : Bina Aksara.
- Mansury, R. 1999. *Kebijakan Fiskal*. Jakarta : YP4.
- Mardiasmo. 1992. *Perpajakan*, Yogyakarta: Andi Offset.
- Moleong, Lexy J M A. 2006. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosda Karya.
- Nasucha, Chaizi. 1995. *Politik Ekonomi Pertanahan Dan Struktur Perpajakan Atas Tanah*. Jakarta : PT Kesaint Blanc Indah.
- Neuman, W. Laurence. 2000. *Social Research Method Qualitative and Quantitative Approach*, fourth edition. USA: Allyn & Bacon.
- Nurmantu, Safri. 2005. *Pengantar Perpajakan*. Jakarta : Kelompok Yayasan Obor Indonesia.
- Pandiangan, Liberti. 2008. *Modernisasi & Reformasi Pelayanan Perpajakan Berdasarkan UU Terbaru*. Jakarta : PT. Elex Media Koputindo.
- Perry, Guillermo, dan John Walley. 2000. "Introduction," dalam Guillermo Perry, John Walley, dan Gary McMahon, Peny., *Fiscal Reform and Structural Change in Developing Countries*. New York : St. Martin's Press.
- Rosdiana, Haula, dan Rasin Tarigan. 2005. *Perpajakan Teori dan Aplikasi*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- Rosdiana, Haula. 2003. *Pengantar Perpajakan (Konsep, Teori dan Aplikasi)*. Jakarta : Yayasan Pendidikan dan Pengkajian Perpajakan.
- S, Siti Resmi. 2003. *Urgensi Penilaian Properti Dalam Tatanan Masyarakat*. dalam : Usahawan.
- Santoso, Gempur. 2007. *Metodologi Penelitian kuantitatif dan Kualitatif*. Jakarta: Prestasi pustaka.

Sidik, Machfud. 2000. *Model Penilaian Properti Berbagai Penggunaan Tanah di Indonesia*. Jakarta : PT. Yayasan Bina Umat Sejahtera.

Soemitro, Rochmat. 1994. *Dasar-dasar Hukum Pajak dan Pajak Pendapatan*. Bandung: Eresco.

Suharno. 2003. *Pajak Properti di Indonesia*. Jakarta : Perpustakaan Nasional.

Waluyo. 1999. *Perpajakan Indonesia*. Jakarta : Salemba Empat.

## **II. Skripsi**

Nugroho, Junianto. 2006. *Analisis Penerapan sistem Administrasi Modern dalam Pelaksanaan Reformasi Perpajakan Untuk Menunjang Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan*. Skripsi FISIP UI 2006, tidak diterbitkan.

Wikaningtia, Annisa. 2006. *Hubungan antara Pengetahuan, Penggunaan, dan Sistem Administrasi Pajak dengan Kepatuhan Melaksanakan Kewajiban Pajak Bumi dan Bangunan*. Skripsi FISIP UI 2006, tidak diterbitkan.

## **III. Peraturan Perundang-undangan**

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

## **IV. Publikasi Elektronik**

<http://www.pajak.go.id> (diunduh pada tanggal 20 Februari 2009)

<http://www.pajak.go.id> (diunduh pada tanggal 20 Februari 2009)

<http://www.sinarharapan.co.id>



## Hasil wawancara

### Wawancara I

Narasumber : Pujiastuti, SE Staf pengelola Pajak Bumi dan Bangunan

KPP Prataman Serpong

Tanggal : 20 Mei 2009

Tempat : Ruang Tunggu KPP Pratama Serpong

Waktu : 13.00 – 13.30

1. Bagaimana sistem administrasi yang diterapkan oleh KPP Pratama Serpong?

Jawab : pelaksanaan administrasi di KPP Pratama Serpong ini, seperti yang

kamu lihat semuanya dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan. Walaupun kantornya cukup besar, pegawai disini semuanya melaksanakan tanggung jawabnya masing-masing dengan baik. Mengenai sistem administrasi atas pembayaran PBB, di Wilayah Serpong ini melalui sistem perbankan, kalau disini kami melalui Bank Rakyat Indonesia (BRI). Jadi nanti ada Bank Operasioanal I (Bank cabang pembantu) yang melaporkannya ke Bank Operasional II (Bank cabang). dari Bank Operasioanal II atau bank cabang ini baru melaporkannya ke kita melalui sistem *on-line* yaitu yang dinamakan SISTEP (sistem tempat pembayaran).

2. Apakah PBB juga melakukan reformasi perpajakan ?

Jawab : kalau masalah reformasi perpajakan sih.. sebenarnya PBB kan juga

sudah dilakukan reformasi perpajakan. Kamu tahu kan.. PBB dibuat untuk apa? Untuk menyederhanakan sistem administrasi yang dianut oleh pajak sebelum PBB. Yang namanya reformasi itu kan melakukan perubahan....dengan menyederhanakan sistem administrasi yang ada itu juga namanya reformasi perpajakan. Selain itu juga reformasi atas PBB terhadap pengenaan tarif tunggal sebesar 0,5% biar mudah untuk menghitungnya. Kenapa PBB masih menggunakan *Official Assessment System* ? karena masyarakat tidak terlalu paham mengenai PBB yang penting hanya membayar saja supaya tidak kena sanksi,

**Universitas Indonesia**

jadi untuk memudahkan masyarakat dalam membayar PBBnya. Masih mudah aja masih banyak yang belum bayar iya kan.

3. Sekarang ada adminstrasi yang modern, apakah PBB juga telah menerapkan sistem administrasi ?

Jawab : mengenai adminstrasi yang baru atau modern tersebut, perubahan

yang terjadi di KPP Pratama Serpong terjadi peningkatan kualitas pelayanan. Kualitas yang kami berikan diwujudkan dengan adanya PST yang adanya di depan kantor. Pelayanan yang ada di sini biar memudahkan masyarakat dalam menyampaikan keluhanya jadi tidak usah mencari-cari orang atau juga masuk kedalam kantor, cukup di depan saja nanti biar petugas dari kantor yang menemui masyarakat tersebut. Ada juga seperti yang saya bilang pertama mengenai sistem pembayaran tadi. Sistem pembayaran PBB masih mengirimkan petugas ke daerah-daerah, nah sekarang juga telah ada sistem pembayaran melalui perbankan sehingga lebih memudahkan lagi dalam membayar pajak. Di PST juga ada bank kalau masyarakat ingin juga sekalian membayarkan PBBnya. Untuk di masyarakatnya sendiri sih.. dampak dari adanya administrasi yang dikatakan modern adalah dari tingkat kepatuhannya mulai meningkat. Kamu bisa lihat dari penerimaan yang ada disini. Di KPP sini kami membuat laporannya perbulan, dimana objek pajak PBB di wilayah Serpong hanya berasal dari daerah perkotaan saja. Dari penerimaan disini, target yang kami tetapkan dibandingkan dengan realisasinya perbedaannya sangat signifikan. itu menunjukkan adanya perubahan dalam masyarakat. Kan penerimaan PBB ditujukan untuk kesejahteraan masyarakat ke seluruh daerah biar merata.

4. Faktor apa saja yang diperlukan untuk mendukung pelaksanaan dari adminstrasi yang baik ?

Jawab : mengenai faktor pendukung dari pelaksanaan administrasi yaitu adanya faktor teknologi. Bisa dibilang SISTEP tadi dan juga PST tersebut. Adanya SISTEP, maka akan mengurangi biaya untuk melaksanakan penagihan secara kolektif, yang biasa dilakukan oleh petugas dari kelurahan. Karena sistem penunjang tersebut dibuat untuk memudahkan pelaksanaan dari sistem administrasi yang ada. Selain itu juga di PBB dikenal adanya SISMIOP. Dimana dengan sistem manajemen informasi berupa SISMIOP tersebut, memudahkan dalam menunjang kinerja dari pegawai disini dalam menentukan objek pajak dan subjek pajak. Faktor SDM juga turut berperan dalam menentukan

**Universitas Indonesia**

tingkat keberhasilan dari sistem administrasi yang efektif tersebut yaitu masyarakat dan juga kami sebagai petugas pajak.

5. Apakah dalam penerapan sistem administrasi menemukan banyak kendala ? bagaimana upaya untuk mengatasi kendala tersebut ?

Jawab : untuk kendala yang ada di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong disini secara umum ada beberapa kendala yang cukup signifikan dalam penerapan administrasi tersebut. Kamu bisa lihat dikantor yang besar ini jumlah pegawainya hanya sedikit, coba bandingkan dengan tempat yang lain. Terus, tadi kamu lihat masih banyak tempat yang kosong kan? Karena memang belum ada orangnya, jabatan saya merangkap jabatan yang lain yaitu sebagai kepala seksi penagihan untuk sementara waktu. Lainnya lagi, peraturan mengenai PBB kan belum dirubah kembali terakhir saja hanya tahun 1994. padahal lingkungan terus berubah. Terus juga adanya sistem penunjang dari penggunaan komputer, dan yang terakhir berasal dari luas wilayah Serpong yang cukup luas. Selama ini yang paling terasa hanya hal-hal itu saja yang lain ada cuma tidak terlalu besar dampaknya. Untuk upaya secara detailnya nanti kamu tanya saja, tetapi kalau secara umum yaitu bisa dengan menambah pegawai, melakukan pelatihan untuk meningkatkan kualitas pegawai, sama sistem penunjang yaitu komputer agar dilakukan pembaharuan juga.

6. Dengan menerapkan SISMIOP terkadang petugas mengalami berbagai kendala dengan pengoperasian komputer, lalu bagaimana cara untuk mengatasinya ?

Jawab : untuk mengatasinya masalah komputer tadi, kita telah mengantisipasi dengan melakukan peningkatan atau pembaharuan sistem komputer tersebut. Yaitu dengan menambah kemampuan *RAM*, dan juga mengganti atau menambah *harddisk* dengan yang baru, sehingga kendala, terutama dalam mengumpulkan dan mencari informasi yang dibutuhkan mengenai objek dan subjek pajak didalam penggunaan SISMIOP tersebut, tidak akan terjadi. Tentang luas wilayah objek pajak selama ini kami tetap melakukan pengiriman tenaga kolektor ke daerah yang jauh, tepai jumlah tenaga kolektor yang ada belum sebanding dengan tugas dan tanggung jawab yang harus dipikul karena keterbatasan jumlah tenaga kolektor tersebut.

## **Wawancara**

Narasumber : Bapak Drs. Dudung Djumhana Partakusumah, Praktisi &  
Akademisi Pajak Bumi dan Bangunan, Dosen Pajak Bumi dan  
Bangunan.  
FISIP Universitas Indonesia

Tanggal : 06 Juni 2009

Tempat : Gedung M Ruang 105 FISIP UI

Waktu : 10.00 – 11.00

1. Apa saja yang bisa mempengaruhi tingkat penerimaan PBB?

Jawab : tingkat penerimaan PBB disini dipengaruhi oleh beberapa faktor yaitu dari tingkat kepatuhan wajib pajak yang meningkat, penerapan administrasi yang lebih efisien dan juga efektif, kualitas dari petugas pajak yang mempunyai latar belakang pendidikan tinggi dan juga banyaknya penambahan objek pajak baru. Mengingat belakngan ini perkembangan pembangunan Serpong begitu pesat, terlihat dengan banyak dilakukan pembangunan perumahan, sehingga bisa menambah potensi penerimaan, dan juga penggunaan dari SISMIOP yang terus meningkat.

2. Faktor- faktor apa saja yang menyebabkan realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan tidak sesuai dengan target?

Jawab : Kemungkinan target terbagi menjadi dua yaitu target intern dan target SKP sedangkan potensi terdiri dari pokok penerimaan tahun berjalan dan tunggakan tahun lalu, bisa saja terjadi dalam target terjadi penyimpangan 80% pokok dan 50% tunggakan, target bisa tidak tercapai karena pokoknya terlalu tinggi. Kedua bisa disebabkan karena faktor administratif, ketiga karena realisasi intensifitas penagihannya kurang, keempat karena tidak adanya penerapan sanksi yang tegas, sanksinya sudah ada tetapi tidak dilaksanakan, kelima belum diadakannya shock terapi.

3. Bagaimana pendapat Bapak mengenai sistem pembayaran yang telah disediakan oleh pihak Direktur Jenderal Pajak, melalui PST ?

**Universitas Indonesia**

Jawab : Ya memang sarana yang disediakan sudah cukup membantu. Pihak DJP mungkin sudah memberikan berbagai sarana untuk memudahkan Wajib Pajak dalam melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, salah satunya melalui layanan perbankan elektronik. Tapi ada permasalahan yang ditemui dalam pembayaran dengan menggunakan sistem layanan tersebut. Kalau Wajib Pajak membayar PBB melalui layanan Perbankan Elektronik, maka WP hanya membayar jumlah PBB terutang yang tertera dalam layar monitor. Sehingga Wajib Pajak tidak bisa mengetahui apakah mereka memiliki tunggakan PBB pada tahun sebelumnya atau tidak.

4. Menurut Bapak apa saja kemudahan yang dapat diberikan melalui pembayaran PBB dengan SISTEP ?

Jawab : Dengan membayar melalui sistem ini, memberikan kemudahan kepada Wajib Pajak yang bersangkutan dan juga petugas penagihan KPP itu sendiri. Karena bagi Wajib Pajak mereka bisa melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dengan cara yang lebih mudah dan efisien. Karena transaksi pembayaran PBB dapat dilakukan di berbagai tempat, tentunya yang sudah ditunjuk oleh pihak KPP Pratama Serpong itu sendiri. Kemudian bagi petugas penagihan sendiri, dengan diterapkan sistem ini, maka mereka tidak harus melakukan penagihan secara kolektif lagi, karena pelaporan pembayaran dapat dilakukan secara *on-line*, sehingga mereka bisa menghemat waktu dan tenaga. Adanya sistem pelaporan secara *on-line* juga dapat memberikan kemudahan dalam pengawasan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan. Karena dapat dilakukan kroscek pada masing-masing pihak yang terkait dalam pelaksanaan sistem tersebut.

5. Untuk mencapai target penerimaan, apakah menurut Bapak ada langkah lain yang dapat dilakukan pihak Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong dalam mengatasi tersebut ?

Jawab : ya memang Pihak KPP Pratama Serpong harus lebih banyak mencari cara agar penerimaan PBB dapat mencapai target realisasi. Seharusnya Pihak KPP Pratama Serpong dapat membuat sebuah kerjasama dengan Pemda Kota Tangerang, dengan membuat peraturan bagi barang siapa yang tidak melunasi PBB dalam kurun waktu maksimal 3 tahun, akan dikenakan sanksi pidana berupa kurungan penjara untuk beberapa waktu misal

## **Wawancara**

Narasumber : Ibu. Lastri, Staff Pelaksana Pajak Bumi dan Bangunan  
Kelurahan Lengkong Gudang

Tanggal : 19 Mei 2009

Tempat : Ruang Tamu Kelurahan lengkong Gudang

Waktu : 11.00 – 11.30

1. Sebelum Ibu ditunjuk sebagai petugas yang menangani PBB, apakah Ibu pernah mendapatkan pelatihan mengenai Pajak Bumi dan Bangunan ?

Jawab : Tidak ada pelatihan yang diberikan oleh pihak Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong mengenai pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan pada petugas pemungut di lingkungan Kelurahan Lengkong Gudang.

2. Apabila ada warga sekitar yang mengalami kesulitan terkait dengan PBB, apakah bisa bertanya pada Ibu ?

Jawab : Ya. Banyak warga datang untuk bayar PBB dan sebagian warga datang untuk lapor masalah kesalahan yang ada pada SPPT yang mereka dapatkan.

3. Apakah ada tindak lanjut dari pihak Kelurahan Lengkong Gudang setelah SPPT sampai di tangan warga ?

Jawab : Ada. SPPT yang kami terima dari pihak kecamatan Serpong, kami distribusikan kembali pada masing RT (Rukun Tetangga) untuk dibagikan kepada masing Wajib Pajak. Setelah itu baru kami melaksanakan penagihan PBB pada warga dengan melakukan koordinasi dengan Kepala RT di wilayah kelurahan Lengkong Gudang. Biasanya petugas dari kelurahan secara bergilir, pada hari minggu akan membuka tempat di salah satu rumah RT, yang kemudian setiap warga dapat membayar iuran PBB ke sana. Biasanya dilakukan setiap 1 ( satu) minggu sekali. Dan hasil kolektif tersebut akan disetorkan ke Bank yang sudah ditunjuk oleh pihak Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong.

4. Apakah mekanisme pelaksanaannya selalu berjalan seperti itu ?

**Universitas Indonesia**



Jawab : Iya. Tetapi dalam prakteknya petugas sering mengalami kendala. Diantaranya banyak warga di sekitar pedesaan ketika petugas melakukan penagihan tidak membayar PBB, mereka punya sendiri untuk hal itu. Biasanya ibu rumah tangga banyak yang beralasan bahwa kebutuhan keluarga lagi banyak, jadi mintawaktu lagi untuk bayar. Atau juga ketika petugas membuka loket pembayaran PBB, warga yang bersangkutan sedang tidak ada di rumah. Dan untuk melakukan penagiha ulang ke rumah warga tadi petugas juga membutuhkan waktu ekstra. Jadi ya masih banyak tunggakan PBB yang belum dibayar warga.

5. Jika mekanisme pemungutan PBB yang dilakukan oleh pihak kelurahan Lengkong Gudang melalui cara Kolektif, lantas apakah banyak warga yang memanfaatkan sistem pembayaran ini ?

Jawab : Sebagian warga ada yang menganggap sistem ini simple, tapi sebagian warga terkadang ada yang langsung datang ke sini (Kantor Kelurahan), atau juga ada warga yang langsung bayar melalui bank. Biasanya bank BRI dan Bank Jabar yang letaknya tidak jauh dari sini.

6. Bagaimana perkembangan penerimaan PBB di Kelurahan Lengkong Wetan dalam tahun 2006 hingga 2008?

Jawab : Penerimaannya mengalami penurunan seperti yang terlihat dalam DHKP (Daftar Himpunan Ketetapan Pajak) dari kecamatan Serpong. Itu bisa terjadi banyak warga yang mengeluhkan kenaikan NJOP, karena itu membuat pajak yang harus dibayar menjadi lebih besar.

7. Apakah yang menyebabkan realisasi penerimaan tidak sesuai dengan target atau potensi yang ada?

Jawab : Bisa karena banyaknya tunggakan pajak, banyak tunggakan pajak barangkali karena rendahnya pendapatan perkapita, jangankan warga saya sendiri sering terlambat untuk membayar PBB karena kebanyakan lebih mengutamakan untuk membayar kebutuhan pokok yang lebih penting.

8. Bagaimanan menurut Ibu yang menjadi penyebab terjadinya SPPT yang salah ?

Jawab : Bisa karena sebenarnya target yang besar disebabkan karena adanya dua nama Wajib Pajak misalnya tanah dijual, tapi nama pemilik lama masih ada, jadi akan terbit 2 SPPT, Biasa disebut *double anslag* Kesalahan dalam penulisan nama, alamat, luas tanah dan bangunan dan juga jumlah ketetapan yang salah. Hal itu juga yang menyebabkan target menjadi besar sehingga realisasinya tidak seratus persen. Langkah apa yang dilakukan oleh pihak Kelurahan Lengkong Gudang, jika menemukan SPPT yang salah ?

Jawab : Atas SPPT yang salah tersebut akan kami laporkan pada pihak Kecamatan Serpong, yang selanjutnya akan ditindak lanjut untuk dilaporkan pada pihak Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong. Dulu biasanya suka dilakukan ‘Rapat Minggon’ yang dilakukan oleh pihak kecamatan Serpong dan kelurahan Lengkong Gudang untuk membahas kesalahan dalam SPPT sebelum dilaporkan ke KPP.

9. Apakah ada warga atau Wajib Pajak yang susah jika ditagih PBB ?

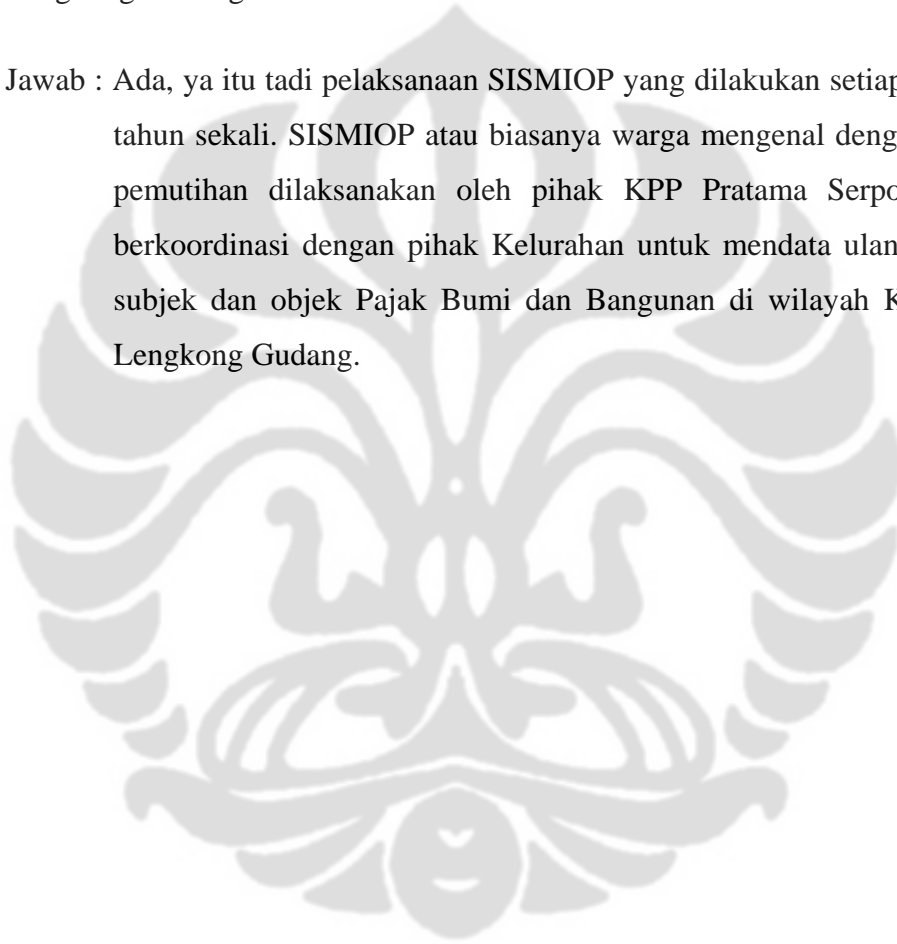
Jawab : Ya ada. Rata-rata ibu rumah tangga, mereka suka mengulur-ulur waktu bahkan sampai tidak membayar PBB. Mereka suka memberikan berbagai alasan, seperti misalnya butuh uang untuk bayar sekolah anak, atau juga beralasan uangnya dipakai untuk tambahan membeli kebutuhan pokok. Hal seperti ini juga menyulitkan petugas untuk menagih PBB. Kadang ada juga, ketika petugas melaksanakan penagihan kolektif di salah satu lingkungan Rukun Tetangga, Wajib Pajak berusaha menghindari dari kewajibannya. Dengan alasan mereka tidak berada di rumah, dan meminta waktu di hari lain untuk ditagih kembali. Ketika dilakukan penagihan di hari yang mereka jadwalkan, tetap saja mereka tidak membayar. Hal seperti ini membuat kesulitan bagi petugas kelurahan dalam melaksanakan penagihan secara kolektif.

10. Lalu bagaimana dengan warga yang tidak bayar PBB dan tidak punya inisiatif untuk melakukan pembetulan SPPT, apakah akan dikenakan sanksi ?

Jawab : Iya, Bagi wajib pajak yang tidak membayarkan Pajak Bumi dan Bangunan akan dikenakan sanksi, sanksinya sanksi administrasi yaitu dikenakan bunga 2% (dua persen) per bulan. Biasanya kalau warga tidak melaporkan kesalahan nantinya akan ada pemutihan. Jadi pada saat pemutihan itu baru mereka bisa melaporkan kesalahan pada petugas.

11. Selama ini apakah ada kerjasama antara KPP Pratama dengan Kelurahan Lengkong Gudang ?

Jawab : Ada, ya itu tadi pelaksanaan SISMIOP yang dilakukan setiap 5 (lima) tahun sekali. SISMIOP atau biasanya warga mengenal dengan istilah pemutihan dilaksanakan oleh pihak KPP Pratama Serpong yang berkoordinasi dengan pihak Kelurahan untuk mendata ulang jumlah subjek dan objek Pajak Bumi dan Bangunan di wilayah Kelurahan Lengkong Gudang.



## Wawancara

Narasumber : Bapak Drs. Efendi Tallo, Staff pengelola PBB kecamatan  
Serpong

Tanggal : 05 Maret 2009

Tempat : Ruang Kerja Bapak Efendi Tallo, Kantor Kecamatan Serpong

Waktu : 12.30-13.00

### 1. Bagaimana Perkembangan properti di Kelurahan Lengkong Gudang ?

Jawab : Ketika dibangun pertama kali kelurahan ini januari 1989 merupakan kelurahan yang tidak produktif yang dikelilingi dengan kebun karet, persawahan dengan tingkat populasi yang sangat kecil, waktu itu wilayah ini sangat sepi dan jauh dari keramaian, tetapi sekarang sudah berubah total, pembangunan kelurahan Lengkong Gudang telah banyak berkembang sebagai dampak dari perkembangan kota Serpong.

### 2. Perkembangan bangunan apa saja yang terdapat di Kelurahan Lengkong Gudang ?

Jawab : PT. Bumi Serpong Damai, membangun perumahan di kelurahan Lengkong Gudang yaitu The Green. kemudian sedang dibangun pertokoan dalam bentuk ruko siap pakai, terdapat Pusat Studi Jerman, terus juga ada Kantor Bank BCA baru didirikan, kemudian ada juga tempat wisata keluarga yaitu kolam renang *Ocean Park*.

### 3. Pengaruh pembangunan perumahan terhadap PBB?

Jawab : Pengaruhnya objek PBB menjadi bertambah Peningkatan potensi penerimaan di wilayah Lengkong Gudang, meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah bangunan yang didirikan, dan juga Nilai Jual Objek Pajak tahun 2008 masih sama seperti tahun 2007, tidak mengalami kenaikan, Nilai Jual Objek Pajak naik pada tahun 2006.

### 4. Bagaimana perkembangan penerimaannya dalam 3 tahun terakhir?

Jawab : Realisasi penerimaan dari tahun 2006 sampai 2008 mengalami penurunan. Dengan kata lain tidak mencapai seratus persen.

**Universitas Indonesia**

5. Mengapa realisasinya ga 100%?

Jawab : Bisa karena tunggakan, bisa juga karena kebanyakan yang memiliki tanah adalah orang-orang kota yang jarang datang, malah terkadang kita tidak mengetahui alamat lengkapnya, itu juga termasuk kendala.

6. Upaya apa yang dilakukan untuk meningkatkan realisasi penerimaan?

Jawab : Terutama peran serta kita kepada warga secara optimal memberikan dorongan kepada warga untuk membayar pajak, selain itu untuk PBB perumahan pemungutannya dikelola oleh pihak *developer* kenapa dipisah karena untuk memudahkan pembayaran, karena biasanya warga kompleks sibuk tidak memiliki waktu dihari kerja, maka dibuka loket pada hari sabtu minggu.

7. Bagaimana pihak *developer* melaksanakan penagihan PBB pada wajib pajak ?

Jawab : Untuk penagihannya pihak *developer* bekerjasama langsung dengan Bank Persepsi yang telah ditunjuk oleh KPP Pratama Serpong sebagai tempat untuk menerima pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, tanpa melalui kelurahan ataupun kecamatan lagi.

## **Wawancara**

Narasumber : Bp. Suhendar, Wajib Pajak Bumi dan Bangunan  
Kelurahan Lengkong Gudang

Tanggal : 21 Mei 2009

Tempat : Ruang Tamu Kelurahan lengkong Gudang

Waktu : 11.00 – 11.30

1. Apakah Bapak sudah membayar PBB terutang tahun lalu ?

Jawab : Sudah.

2. Jika sudah, dimana Bapak melakukan pembayaran PBB tersebut ?

Jawab : Saya membayarkan langsung ke Kelurahan, kebetulan rumah saya tidak jauh dari sini. Kalau tidak saya membayar secara kolektif melalui RT.

3. Apakah Bapak rutin melakukan pembayaran PBB ?

Jawab : Ya. Setiap tahunnya saya rutin membayar PBB.

4. Apakah selama Bapak membayar PBB, pernah terdapat kesalahan dalam SPPT yang Bapak punyai ?

Jawab : Alhamdulillah tidak. Ya kalau sampai ada kesalahan saya pasti melapor ke Kelurahan.

5. Apakah Bapak tahu mengenai sanksi, jika tidak melunasi PBB?

Jawab : Iya saya tahu ada sanksi. Tapi ga tahu juga bentuk sanksinya apa.



## Wawancara

Narasumber : Ibu. Purnama, Wajib Pajak Bumi dan Bangunan  
Kelurahan Lengkong Gudang

Tanggal : 24 Mei 2009

Tempat : Rumah Wajib Pajak

Waktu : 15.00 – 15.30

1. Sejak tahun berapa Ibu tinggal di perumahan ini ?

Jawab : Saya tinggal di Puspita Loka sejak tahun 1998, karena sebelumnya saya dan keluarga tinggal di Padang.

2. Apakah ibu secara rutin membayar PBB ?

Jawab : Iya. Setiap tahun saya rutin membayar PBB.

3. Dari mana Ibu bisa mengetahui besar jumlah PBB terutang yang harus Ibu bayar ?

Jawab : dari SPPT yang setiap tahunnya saya terima. Di kompleks ini biasanya SPPT disampaikan oleh satpam ke masing-masing rumah warga.

4. Bagaimana Ibu biasa melakukan pembayaran PBB ?

Jawab : Saya biasa membayarkan melalui Bank Rakyat Indonesia (BRI), dengan membawa SPPT yang diberikan satpam, atau juga dengan membawa STTS tahun lalu. Kemudian di Bank tinggal menunjukkan pada pegawai Bank saja.

5. Apakah ibu yakin dengan jumlah PBB yang ada di dalam SPPT tersebut benar ?

Jawab : Ya, selama ini saya ga bisa dan tidak mengerti cara menghitung Pajak Bumi dan Bangunan. Jadi ya, kalau dilihat di SPPT nama, dan luas tanah & bangunannya sudah benar ya saya bayar sejumlah angka yang ada di SPPT itu.

6. Apakah selama ini ibu pernah mengalami kesalahan dalam SPPT yang diterima dari pihak kelurahan ?

Jawab : selama ini tidak.

**Universitas Indonesia**



**2. C. DATA SUBJEK PAJAK**

11. STATUS  1. Pemilik 2. Penyewa 3. Pengelola 4. Pemakai  
 5. Sengketa

12. PEKERJAAN (1. PNS ) 2. ABRI ) 3. Pensiunan ) 4. badan 5.  
 Lainnya

15. NAMA JALAN

17. KELURAHAN/DESA

18. RW

19. RT

20. KABUPATEN / KOTAMADYA – KODE POS

21. NOMOR KTP

### 3. D. DATA TANAH

4.

22. LUAS TANAH

24. JENIS TANAH      1. Tanah +      2. Kavling      3.  
Tanah Kosong  
                                    Bangunan      Siap Bangun

Catatan: \*) yang penghasilannya semata-mata berasal dari gaji atau uang pensiunan

23. ZONA NILAI TANAH

4. Fasilitas Umum

dilanjutkan dihalaman berikutnya

### 5. E. DATA BANGUNAN

25. JUMLAH BANGUNAN

### F. PERNYATAAN SUBJEK PAJAK

Saya menyatakan bahwa informasi yang telah saya berikan dalam formulir ini termasuk lampirannya adalah benar, jelas dan lengkap menurut keadaan yang sebenarnya, sesuai dengan Pasal 9 ayat (2) Undang-undang No.12 Tahun 1985.

26. NAMA SUBJEK PAJAK/  
TANGAN

KUASANYA

27. TANGGAL

28. TANDA

- Dalam hal bertindak selaku kuasa, Surat Kuasa harap dilampirkan
- Dalam hal Subjek Pajak mendaftarkan sendiri Objek Pajak, supaya menggambarkan Sket/ Denah Lokasi Objek Pajak
- Batas waktu pengembalian SPOP 30 (tiga puluh) hari sejak diterima oleh Subjek Pajak sesuai Pasal 9 ayat (2) UU No. 12 Tahun 1985

## 6. G. IDENTITAS PENDATA/PEJABAT YANG BERWENANG

PETUGAS PENDATA	MENGETAHUI PEJABAT YANG BERWENANG :
29. TANGGAL (TGL/BLN/THN) <input type="text"/> <input type="text"/> / <input type="text"/> <input type="text"/> / <input type="text"/> <input type="text"/>	29. TANGGAL (TGL/BLN/THN) <input type="text"/> <input type="text"/> / <input type="text"/> <input type="text"/> / <input type="text"/> <input type="text"/>
30. TANDA TANGAN _____ <input type="text"/>	30. TANDA TANGAN _____ <input type="text"/>
31. NAMA JELAS <input type="text"/>	31. NAMA JELAS <input type="text"/>
32. NIP	32. NIP

### a) SKET / DENAH LOKASI OBJEK PAJAK

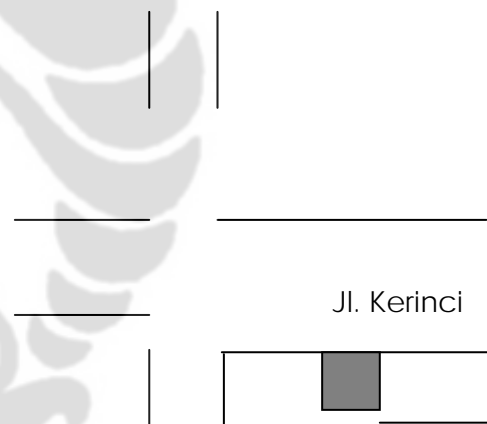


Contoh Penggambaran

KETERANGAN :

- Gambarkan sket/ denah lokasi objek pajak  
(tanpa skala), yang dihubungkan dengan jalan raya/  
jalan protokol, jalan lingkungan dan lain-lain, yang  
mudah diketahui oleh umum.

-Sebutkan batas-batas pemilikan sebelah utara,  
Karno                      Ali  
Selatan, timur dan barat  
Saidi



Burhan

(1) **LAMPIRAN SURAT  
PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK**

No. formulir

--	--	--	--	--	--	--	--

**Universitas Indonesia**



1. JENIS TRANSAKSI	1. Perekaman Data	2. Pemutakhiran Data
3. Pemutakhiran Data	4. Penilaian individual	

2. NOP	PR	DI II	KEC	KEL/DES	BLOK	NO.URUT	KODE	3. JUMLAH
BANGUNAN KE	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
								4. <input type="text"/>

**7. A. RINCIAN DATA BANGUNAN**

5. JNS PENGGUNAAN BANGUNAN	1. Perumahan	2. Perkantoran swasta	3.
Pabrik			
BANGUNAN			
Raga/Rekreasi	4. Toko/Apotik/Pasar Ruko	5. Rumah Sakit/Klinik	6. Olah
Gedung Pemerintah	7. Hotel/Wisma	8. Bengkel/Gudang/Pertanian	9.
12. Bangunan Parkir	10. Lain-lain	11. Bng Tidak Kena Pajak	
15. Tangki Minyak	13. Apartemen	14. Pompa Bensin	
	16. Gedung Sekolah		

6. LUAS BANGUNAN (M2)	7. JUMLAH LANTAI			
<input type="text"/>	<input type="text"/>			
8. THN DIBANGUN	<input type="text"/>			
<input type="text"/>				
9. THN DIRENOVASI	10. DAYA LISTRIK TERPASANG (WATT)			
<input type="text"/>	<input type="text"/>			
11. KONDISI PADA UMUMNYA	1. Sangat Baik	2. Baik	3. Sedang	4. Jelek
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

12. KONSTRUKSI	1. Baja	2. Beton	3. Batu Bata	4. Kayu
13. ATAP Asbes	1. Decrabon/ 5. Seng Beton/ Gtg Glazur	2. Gtg Beton/ Aluminium	3. Gtg Biasa/ Sirap	4.
14. DINDING Kayu	1. Kaca/ 5. Seng Aluminium	2. Beton	3. Batu Bata/ Conblok	4.
15. LANTAI PC/ Papan	1. Marmer 5. Semen	2. Keramik	3. Teraso	4. Ubin
16. LANGIT-LANGIT	1. Akustik/ Jati	2. Triplek/Asbes Bambu	3. Tidak Ada	

**8. B. FASILITAS**

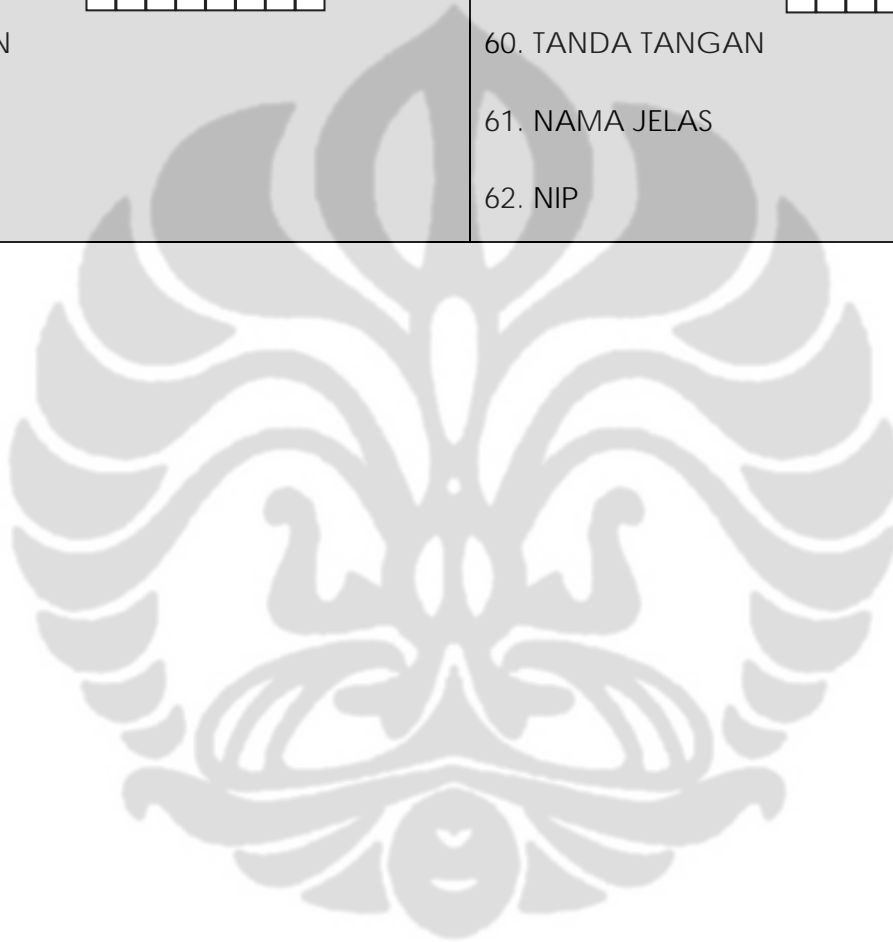
17. JUMLAH AC Window	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Split <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	18. AC Sentral <input type="checkbox"/> 1. Ada <input type="checkbox"/>	2. Tdk Ada
19. LUAS KOLAM RENANG (M2)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	20. LUAS PERKERASAN HALAMAN (M2)	Ringan <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Sedang <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Dengan Penutup
2. Dengan Pelapis	1. Diplester		Berat Lantai

21. JUMLAH LAMPU LAPANGAN TENIS	DGN LAMPU <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	TNP <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	22. JUMLAH LIFT Penumpang Kapsul Barang	23. JUMLAH TANGGA BERJALAN Lbr < 0,80 M Lbr > 0,80 M
24. PANJANG PAGAR (M) BAHAN PAGAR Bata/ Batako	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 1. Baja/Besi 2.	25. PEMADAM 2. Tidak ada KEBAKARAN Tidak ada 2. Tidak ada	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 1. Hydrant 2. Sprinkler 3. Fire Al.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 1. Ada 1. Ada 2. 1. Ada
26. JML.SALURAN PES.PABX	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	27. KEDALAMAN SUMUR ARTESIS (M)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
<b>C. DATA TAMBAHAN UNTUK JPB = 3 / 8</b>				
<input type="checkbox"/> PABRIK/BENGGEL/GUDANG/PERTANIAN (JPB=3/8)				
28. TINGGI KOLOM (M)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	29. LEBAR BENTANG (M)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
30. DAYA DUKUNG LANTAI (Kg/M2)		31. KELILING DINDING (M)		32. LUAS MEZZANINE (M2)
<b>D. DATA TAMBAHAN UNTUK BANGUNAN NON-STANDARD</b>				
<input type="checkbox"/> PERKANTORAN SWASTA / GEDUNG PEMERINTAH (JPB=2/9)				
33. KELAS BANGUNAN	<input type="checkbox"/> 1. Kelas 1	<input type="checkbox"/> 2. Kelas 2	<input type="checkbox"/> 3. Kelas 3	<input type="checkbox"/> 4. Kelas 4
<input type="checkbox"/> TOKO/APOTIK/PASAR/RUKO (JPB=4)				
34. KELAS BANGUNAN	<input type="checkbox"/> 1. Kelas 1	<input type="checkbox"/> 2. Kelas 2	<input type="checkbox"/> 3. Kelas 3	
<input type="checkbox"/> RUMAH SAKIT / KLINIK (JPB=5)				
35. KELAS BANGUNAN	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 2. Kelas 2	<input type="checkbox"/> 3. Kelas 3	<input type="checkbox"/> 4. Kelas 4 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
36. LUAS KMR DNG AC SENTRAL (M2)		37. LS RUANG LAIN DNG AC SENTRAL (M2)		

OLAHRAGA / REKREASI (JPB=6)	
38. KELAS BANGUNAN	<input type="checkbox"/> 1. Kelas 1 <input type="checkbox"/> 2. Kelas 2
<input type="checkbox"/> HOTEL / WISMA (JPB=7)	
39. JENIS HOTEL	<input type="checkbox"/> 1. Non-Resort <input type="checkbox"/> 2. Resort <input type="checkbox"/>
40. JML BINTANG Non	1. Bintang 5      2. Bintang 4      3. Bintang 3      4. Bintang 1-2      5
Bintang	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
41. JUMLAH KAMAR	42. LUAS KMR DNG
	AC SENTRAL (M2)
43. LS RUANG LAIN DNG	AC SENTRAL (M2)
<input type="checkbox"/> BANGUNAN PARKIR (JPB=12)	
44. TIPE BANGUNAN	<input type="checkbox"/> 1. Tipe 4 <input type="checkbox"/> 2. Tipe 3 <input type="checkbox"/> 3. Tipe 2 <input type="checkbox"/> 4. Tipe 1
<input type="checkbox"/> APARTEMEN (JPB=13)	
45. KELAS BANGUNAN	<input type="checkbox"/> 1. Kelas 1 <input type="checkbox"/> 2. Kelas 2 <input type="checkbox"/> 3. Kelas 3 <input type="checkbox"/> 4. Kelas 4
	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
46. JML APARTEMEN	47. LUAS APT DNG
	AC SENTRAL (M2)
48. LS RUANG LAIN DNG	AC SENTRAL (M2)
<input type="checkbox"/> TANGKI MINYAK (JPB=15)	
49. KAPASITAS TANGKI (M3)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
50. LETAK TANGKI	<input type="checkbox"/> 1. Di Atas Tanah <input type="checkbox"/> 2. Di Bawah Tanah
<input type="checkbox"/> GEDUNG SEKOLAH (JPB=16)	
51. KELAS BANGUNAN	<input type="checkbox"/> 1. Kelas 1 <input type="checkbox"/> 2. Kelas 2
<b>E. PENILAIAN INDIVIDUAL ( x 1000 Rp)</b>	
52. NILAI SISTEM	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
53. NILAI INDIVIDUAL	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### 1.3 F. IDENTITAS PENDATA / PEJABAT YANG BERWENANG

PETUGAS PENDATA	MENGETAHUI PEJABAT YANG BERWENANG
54. TGL KUNJUNG KEMBALI	
55. TGL PENDATAAN	59. TGL PENELITIAN
56. TANDA TANGAN	60. TANDA TANGAN
57. NAMA JELAS	61. NAMA JELAS
58. NIP	62. NIP



## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Fita Nofianty

Tempat/Tanggal Lahir : Jakarta / 17 Mei 1985

Alamat : Jl. Pondok Betung Raya Rt 02/05 No. 38  
Pondok Betung, Pondok Aren  
Tangerang  
Kode Pos : 15221

Nomor Telepon/Surat Elektronik : (021) 7340343 / 08129920163  
[fitacham@yahoo.com](mailto:fitacham@yahoo.com)

Nama Orang Tua

Ayah : Djemun (Alm.)

Ibu : Hj. Suwarti

Pendidikan Formal:

SD : SD Kartika X-4 Pesanggrahan (1991 – 1997)

SMP : SMPN 177 Jakarta (1997 – 2000)

SMA : SMUN 90 Jakarta (2000 – 2003)

D-3 : Administrasi Perpajakan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik  
Universitas Indonesia (2003 – 2006)

**Universitas Indonesia**