

**BAB III**  
**GAMBARAN UMUM PAJAK BUMI DAN BANGUNAN**  
**DI WILAYAH PROPINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA**  
**OLEH DIREKTORAT JENDERAL PAJAK**

**A. Gambaran Umum Direktorat Jenderal Pajak DKI Jakarta**

Direktorat Jenderal Pajak DKI Jakarta merupakan salah satu unit kerja di lingkungan Departemen Keuangan yang diberikan kewenangan oleh Pemerintah untuk melaksanakan kegiatan pemungutan pajak yang ada di wilayah DKI Jakarta. Direktorat Jenderal Pajak DKI Jakarta itu sendiri mempunyai Visi : *“Menjadi model pelayanan masyarakat yang menyelenggarakan sistem dan manajemen perpajakan kelas dunia, yang dipercaya dan dibanggakan masyarakat”*. Dalam mewujudkan visi tersebut, maka diperlukan suatu upaya yang diimplementasikan dalam Misi Direktorat Jenderal Pajak, yakni :

- a. Dari sisi fiskal adalah menghimpun penerimaan dalam negeri dari sektor pajak yang mampu menunjang kemandirian pembiayaan pemerintahan berdasarkan Undang-undang perpajakan dengan tingkat efektifitas dan efisiensi yang tinggi.
- b. Dari sisi ekonomi adalah mendukung kebijakan pemerintahan dalam mengatasi permasalahan ekonomi bangsa dengan kebijaksanaan yang *minimizing distortion*.
- c. Dari sisi politik adalah mendukung proses demokratisasi bangsa.

- d. Dari sisi kelembagaan adalah senantiasa memperbaharui diri, selaras dengan aspirasi masyarakat dan teknokrasi perpajakan serta administrasi perpajakan mutakhir.

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 131/PMK.01/2006, tugas pokok dari Direktorat Jenderal Pajak (DJP) adalah merumuskan dan melaksanakan kebijakan dan standarisasi teknis di bidang perpajakan sesuai dengan kebijakan yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut tersebut, DJP menyelenggarakan fungsi:

- a. Penyiapan perumusan kebijakan di bidang perpajakan.
- b. Pelaksanaan kebijakan di bidang perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Perumusan standar, norma, pedoman, kriteria, dan prosedur di bidang perpajakan.
- d. Pemberian bimbingan teknis dan evaluasi di bidang perpajakan; pelaksanaan administrasi Direktorat Jenderal Pajak (DJP).

Organisasi Direktorat Jenderal Pajak pada mulanya merupakan perpaduan dari beberapa unit organisasi yaitu:

- Jawatan Pajak yang bertugas melaksanakan pemungutan pajak berdasarkan Perundang-undangan dan melakukan tugas pemeriksaan kas Bendaharawan Pemerintah.
- Jawatan Lelang yang bertugas melakukan pelelangan terhadap barang-barang sitaan guna pelunasan piutang pajak negara.
- Jawatan Akuntan Pajak yang bertugas membantu Jawatan Pajak untuk melaksanakan pemeriksaan pajak terhadap pembukuan Wajib Pajak Badan.

- Jawatan Pajak Hasil Bumi (Direktorat Iuran Pembangunan Daerah pada Ditjen Moneter) yang bertugas melakukan pungutan pajak hasil bumi dan pajak atas tanah yang pada tahun 1963 dirubah menjadi Direktorat Pajak Hasil Bumi dan kemudian pada tahun 1965 berubah lagi menjadi Direktorat Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA). Dengan keputusan Presiden RI No. 12 tahun 1976 tanggal 27 Maret 1976, Direktorat Ipeda diserahkan dari Direktorat Jenderal Moneter kepada Direktorat Jenderal Pajak. Pada tanggal 27 Desember 1985 melalui Undang-undang RI No. 12 tahun 1985 Direktorat IPEDA berganti nama menjadi Direktorat Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Demikian juga unit kantor di daerah yang semula bernama Inspeksi Ipeda diganti menjadi Inspeksi Pajak Bumi dan Bangunan, dan Kantor Dinas Luar Ipeda diganti menjadi Kantor Dinas Luar PBB.
- Dan untuk mengkoordinasikan pelaksanaan tugas di daerah dibentuk beberapa kantor Inspektorat Daerah Pajak (ItDa) yaitu di Jakarta dan beberapa daerah seperti di Sumatera, Jawa, Kalimantan, dan Indonesia Timur. Inspektorat Daerah ini kemudian menjadi Kanwil Ditjen Pajak (Kantor Wilayah) seperti yang ada sekarang ini.

Susunan organisasi Direktorat Jenderal Pajak berdasarkan Pasal 358 dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 131/PMK.01/2006 adalah:

- a. Sekretariat Direktorat Jenderal
- b. Direktorat Peraturan Perpajakan I
- c. Direktorat Peraturan Perpajakan II
- d. Direktorat Pemeriksaan dan Penagihan
- e. Direktorat Intelijen dan Penyidikan

- f. Direktorat Ekstensifikasi dan Penilaian
- g. Direktorat Keberatan dan Banding
- h. Direktorat Potensi, Kepatuhan, dan Penerimaan
- i. Direktorat Penyuluhan, Pelayanan, dan Hubungan Masyarakat
- j. Direktorat Teknologi Informasi Perpajakan
- k. Direktorat Kepatuhan Internal dan Transformasi Sumber Daya Aparatur
- l. Direktorat Transformasi Teknologi Komunikasi dan Informasi
- m. Direktorat Transformasi Proses Bisnis.

Berikut matriks ringkasan *Standard Operating Procedure* (SOP) Layanan Unggulan Ditjen Pajak:



**Tabel III.1**  
**Matriks Ringkasan Standard Operating Procedure (SOP)**  
**Layanan Unggulan Ditjen Pajak**

No.	Nama SOP	Masyarakat yang dilayani	Proses Awal	Proses Akhir	Keluaran (Outputs)	Keterangan
1.	Pelayanan penyelesaian permohonan pendaftaran NPWP	Wajib Pajak (WP)	Menerima permohonan NPWP	Kepala Seksi Pelayanan meneliti dan menandatangani Surat Keterangan Terdaftar (SKT) dan Kartu NPWP	WP menerima SKT dan Kartu NPWP	Jarji Pelayanan: 1 hari kerja sejak permohonan diterima lengkap
2.	Pelayanan penyelesaian permohonan pengukuhan Pengusahan Kena Pajak (PKP)	Wajib Pajak (WP)	Menerima permohonan PKP	Kepala Seksi Pelayanan meneliti dan menandatangani Surat pengukuhan PKP	WP menerima Surat Pengukuhan PKP	Jarji Pelayanan: 3 hari kerja sejak permohonan diterima lengkap
3.	Pelayanan penyelesaian permohonan restitusi Pajak Pertambahan Nilai	Wajib Pajak (WP)	Menerima permohonan restitusi	Kepala KPP menandatangani SKP (SKPLB/SKPKB/SKPN)	WP menerima SKP (SKPLB/SKPKB/SKPN)	Jarji Pelayanan: a. 2 bulan sejak diterimanya permohonan secara lengkap dalam hal permohonan diajukan oleh PKP yang melakukan kegiatan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 5 yang memiliki resiko rendah. b. 4 bulan sejak diterimanya permohonan secara lengkap dalam hal permohonan diajukan oleh PKP yang melakukan kegiatan tertentu sebagaimana dimaksud selain PKP dalam Pasal 1 angka 5 huruf a c. 12 bulan sejak diterimanya permohonan secara lengkap dalam hal permohonan diajukan oleh: - PKP selain PKP dengan kriteria tertentu dan PKP yang melakukan kegiatan tertentu sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b; atau - PKP termasuk PKP sebagaimana dimaksud pada huruf a yang semula

								memiliki resiko rendah yang berdasarkan hasil pemeriksaan lengkap baik satu, beberapa, maupun seluruh jenis pajak.
4.	Pelayanan pemberian Surat Perintah Membayar Kelebihan Pajak (SPMKP)	Wajib Pajak (WP)	Menerima data dari WP yang telah menerima SKP	Kepala KPP meneliti dan menandatangani SPMKP	WP menerima Norma perhitungan, SKPKPP, SPMKP	Janji Pelayanan: 3 minggu sejak SKPLB diterbitkan atau 3 minggu sejak permohonan diterima lengkap		
5.	Pelayanan permohonan keberatan pajak penetapan pajak	Wajib Pajak (WP)	Menerima permohonan keberatan	a. Kepala Kanwil menandatangani Keputusan Keberatan, untuk yang merupakan kewenangan Kepala Kanwil. b. Dirjen Pajak meneliti dan menandatangani Keputusan Keberatan, untuk yang merupakan kewenangan Dirjen.	WP menerima Surat Keputusan Pemberian/ Penolakan Ijin Prinsip	Janji Pelayanan: 9 bulan sejak tanggal diterima permohonan lengkap		
6.	Pelayanan penyelesaian pemberian ijin pembebasan PPh Pasal 22 Impor	Wajib Pajak (WP)	Menerima permohonan pemberian ijin	Kepala KPP meneliti dan menandatangani Keputusan Pemberian/ Penolakan ijin prinsip	WP menerima Surat Keputusan Pemberian/ Penolakan Ijin Prinsip	Janji Pelayanan: 3 minggu sejak surat permohonan diterima secara lengkap		
7.	Pelayanan penyelesaian Surat Keterangan Bebas (SKB) Pemungutan PPh Pasal 22 Impor	Wajib Pajak (WP)	Menerima permohonan SKB	Kepala KPP meneliti dan menandatangani Keputusan/ Penolakan SKB	WP menerima SK/ Penolakan	Janji Pelayanan: 5 hari kerja sejak permohonan diterima lengkap		
8.	Pelayanan penyelesaian permohonan WP atas pengurangan PBB	Wajib Pajak (WP)	Menerima permohonan pengurangan	Kepala Kanwil meneliti dan menandatangani Keputusan Pengurangan PBB	WP menerima Keputusan Pengurangan PBB	Janji Pelayanan: 2 bulan sejak surat permohonan diterima secara lengkap		

Sumber : [www.reform.depkeu.go.id](http://www.reform.depkeu.go.id)

Semenjak tahun 2002, DJP telah meluncurkan program perubahan (*change program*) atau reformasi administrasi perpajakan yang secara singkat biasa disebut *modernisasi*. Adapun jiwa dari program modernisasi ini adalah pelaksanaan *good governance*. Yaitu penerapan sistem administrasi perpajakan yang transparan dan akuntabel dengan memanfaatkan sistem informasi teknologi yang handal dan terkini. Strategi yang ditempuh adalah pemberian pelayanan prima sekaligus pengawasan intensif kepada para wajib pajak. Jika program modernisasi ini ditelaah secara mendalam, termasuk perubahan-perubahan yang telah, sedang, dan akan dilakukan, maka dapat dilihat bahwa konsep modernisasi ini merupakan suatu terobosan yang akan membawa perubahan yang cukup mendasar dan revolusioner.

Untuk mewujudkan itu semua, maka program reformasi administrasi perpajakan perlu dirancang dan dilaksanakan secara menyeluruh dan komprehensif. Perubahan-perubahan yang dilakukan meliputi bidang-bidang berikut:

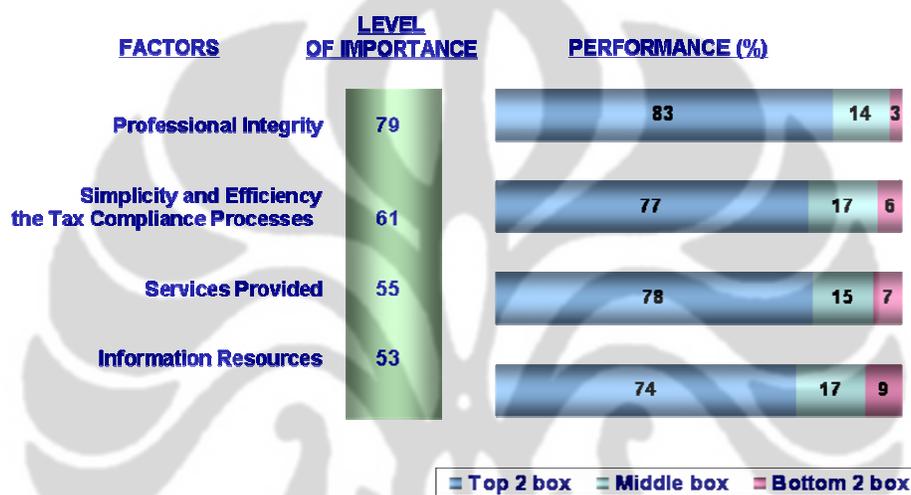
- Struktur organisasi
- *Business process* dan teknologi informasi dan komunikasi
- Manajemen sumber daya manusia
- Pelaksanaan *good governance*

Dalam pelaksanaan kegiatannya telah dilakukan survei atas kepuasan wajib pajak KPP PW Besar tahun 2005 yang dapat dilihat dibawah ini:

**Grafik III.1**  
**Hasil Survei atas Kepuasan Wajib Pajak KPP PW Besar**  
**Tahun 2005**

## Survey LTO AC NIELSEN - 2005

### Impact vs. Performance – Overall Performance



Hal ini menunjukkan bahwa kinerja dari DJP selama ini sudah cukup baik, namun masih perlu dilakukan upaya-upaya peningkatan lainnya guna mencapai hasil yang maksimal.

Dalam stuktur organisasi Direktorat Jenderal Pajak terdapat Direktorat Ekstensifikasi dan Penilaian yang mempunyai tugas menyiapkan perumusan kebijakan, standarisasi bimbingan teknis, dan evaluasi ekstensifikasi perpajakan serta di bidang pendataan, pemetaan, penilaian, dan penetapan pajak yang sebelumnya merupakan Direktorat Pajak Bumi dan Bangunan. Dalam melaksanakan tugas diatas, Direktorat Ekstensifikasi dan Penilaian menyelenggarakan fungsi:

- a. Penyiapan bahan perumusan kebijakan dan pemantauan pelaksanaan kebijakan teknis di bidang ekstensifikasi perpajakan.
- b. Penyiapan bahan perumusan dan pemantauan pelaksanaan kebijakan teknis di bidang pendataan dan pemetaan objek dan subjek pajak.
- c. Penyiapan bahan perumusan kebijakan dan pemantauan pelaksanaan kebijakan teknis di bidang penilaian dan penetapan.
- d. Pelaksanaan urusan tata usaha Direktorat.

Struktur organisasi Direktorat Ekstensifikasi dan Penilaian terdiri dari Subdirektorat Ekstensifikasi, Subdirektorat Pendataan, Subdirektorat Penilaian I, Subdirektorat Penilaian II, Subbag. Tata Usaha dan Kelompok Jabatan Fungsional. Berikut tugas dan fungsi yang dijalankan oleh masing-masing Subdirektorat beserta seksi-seksi yang ada di dalamnya:

- a. Subdirektorat Ekstensifikasi yang mempunyai tugas melaksanakan penyiapan bahan perumusan dan pemantauan pelaksanaan teknis di bidang ekstensifikasi perpajakan. Subdirektorat Ekstensifikasi yang terdiri dari Seksi Perencanaan Ekstensifikasi, Seksi Teknis Ekstensifikasi dan Seksi Evaluasi Ekstensifikasi ini menjalankan tugasnya dengan menyelenggarakan fungsi:
  - Penyiapan bahan perumusan kebijakan perencanaan ekstensifikasi wajib pajak.
  - Penyiapan bahan perumusan kebijakan teknis dan tata cara ekstensifikasi wajib pajak.
  - Penyiapan bahan perumusan pemantauan dan evaluasi pelaksanaan teknis ekstensifikasi wajib pajak.

- b. Subdirektorat Pendataan yang mempunyai tugas melaksanakan penyiapan bahan perumusan kebijakan dan pemantauan kebijakan teknis, pengolahan dan evaluasi data di bidang pendaftaran, pendataan dan pemetaan objek dan subjek pajak. Subdirektorat Pendataan yang terdiri dari Seksi Perencanaan Pendataan dan Pemetaan, Seksi Teknis Pendataan dan Pemetaan dan Seksi Dukungan dan Evaluasi Data ini melaksanakan tugasnya dengan menyelenggarakan fungsi:
- Penyiapan bahan perumusan dan pemantauan kebijakan teknis di bidang pendaftaran dan pendataan objek dan subjek pajak.
  - Penyiapan bahan perumusan dan pemantauan kebijakan teknis di bidang pemetaan objek dan subjek pajak.
  - Penyiapan bahan perumusan kebijakan teknis pengolahan dan evaluasi data di bidang pendaftaran, pendataan dan pemetaan objek dan subjek pajak.
- c. Subdirektorat Penilaian I yang mempunyai tugas melaksanakan penyiapan bahan perumusan, pemantauan dan evaluasi pelaksanaan kebijakan teknis di bidang penilaian massal bumi, penilaian individu sektor perkebunan, perhutanan, industri dan komersial untuk keperluan perpajakan. Subdirektorat Penilaian I yang terdiri dari Seksi Penilaian Massal Bumi, Seksi Penilaian Individu Perkebunan dan Perhutanan dan Seksi Penilaian Individu Industri dan Komersial ini melaksanakan tugasnya dengan menyelenggarakan fungsi:
- Penyiapan bahan perumusan, pemantauan dan evaluasi pelaksanaan kebijakan teknis di bidang penilaian massal bumi, analisis keseimbangan

nilai, serta teknis kegiatan pendukung penilaian untuk keperluan perpajakan.

- Penyiapan bahan perumusan, pemantauan dan evaluasi pelaksanaan kebijakan teknis di bidang penilaian individual sektor perkebunan dan perhutanan untuk keperluan perpajakan.
  - Penyiapan bahan perumusan, pemantauan dan evaluasi pelaksanaan kebijakan teknis di bidang penilaian individual sektor industri dan komersial untuk keperluan perpajakan.
- d. Subdirektorat Penilaian II yang mempunyai tugas melaksanakan penyiapan bahan perumusan, pemantauan dan evaluasi pelaksanaan kebijakan teknis di bidang penilaian massal bangunan, penilaian individu sektor perumahan, objek khusus dan pertambangan serta penetapan untuk keperluan perpajakan. Subdirektorat Penilaian II yang terdiri dari Seksi Penilaian Massal Bangunan, Seksi Penilaian Individu Perumahan dan Objek Khusus dan Seksi Penilaian Individu Pertambangan ini melaksanakan tugasnya dengan menyelenggarakan fungsi:
- Penyiapan bahan perumusan, pemantauan dan evaluasi pelaksanaan kebijakan teknis di bidang penilaian massal bangunan dan analisis keseimbangan nilai serta teknis kegiatan pendukung penilaian massal bangunan untuk keperluan perpajakan.
  - Penyiapan bahan perumusan, pemantauan dan evaluasi pelaksanaan kebijakan teknis di bidang penilaian individu sektor perumahan dan objek khusus untuk keperluan perpajakan.

- Penyiapan bahan perumusan, pemantauan dan evaluasi pelaksanaan kebijakan teknis di bidang penilaian individu sektor pertambangan dan penetapan untuk keperluan perpajakan.
- e. Subbagian Tata Usaha yang mempunyai tugas melakukan urusan kepegawaian, tata usaha, kearsipan, dan rumah tangga Direktorat. Dan dalam melaksanakan tugasnya secara administratif dibina oleh Kepala Subdirektorat Ekstensifikasi.
- f. Kelompok Jabatan Fungsional.

Upaya efisiensi dalam hal sumber daya manusia juga dilakukan oleh Departemen Keuangan dalam susunan organisasi Direktorat Jenderal Pajak. Hal ini dilakukan dalam rangka memaksimalkan potensi sumber daya manusia yang ada dengan beban kerja yang seimbang. Artinya tidak terjadi kekurangan jumlah pegawai yang mengakibatkan tugas terbengkalai ataupun sebaliknya tidak terjadi kelebihan pegawai yang dapat menimbulkan kecemburuan akibat beban kerja yang tidak merata. Upaya penanggulangan ini dilakukan dengan Analisis Beban Kerja yang dilakukan terhadap setiap pegawai dan pejabat yang ada.

## **B. Sejarah Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan dan Pemungutannya di wilayah Propinsi DKI Jakarta**

Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu penyumbang dana dalam pembiayaan daerah dan pembangunan daerah. Karena hasil penerimaan pajak ini akan diarahkan pada tujuan untuk kepentingan masyarakat di daerah yang bersangkutan atau sebagian besar akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah. Melalui Pajak Bumi dan Bangunan, pemerintah menggali dana untuk

meningkatkan kesejahteraan masyarakatnya serta melakukan berbagai upaya pembangunan daerahnya. Adapun penggunaan pajak oleh daerah ini diharapkan akan merangsang masyarakat untuk memenuhi kewajibannya dalam membayar pajak yang sekaligus sebagai cermin dan sifat kegotong-royongan rakyat dalam pembiayaan pembangunan.

DKI Jakarta sebagai Ibukota Negara memiliki potensi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunannya cukup besar. Hal ini dapat dilihat dari setiap rencana yang dibuat oleh Pemerintah yang dalam hal ini dilakukan oleh Direktorat Jenderal Pajak dengan berkoordinasi bersama Dinas Pendapatan daerah serta instansi-instansi lainnya yang terkait dengan masalah pemungutan PBB, selalu mengalami peningkatan dan juga selalu melebihi target yang ditetapkan. Hal ini dapat dilihat dari Tabel I.1. Dari tabel tersebut dapat dilihat bahwa penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan yang didapatkan dari wilayah DKI Jakarta mengalami peningkatan dari tahun ke tahun, hal tersebut menunjukkan bahwa potensi dari Pajak Bumi dan Bangunan di wilayah Jakarta masih cukup tinggi dan masih dapat digali untuk memenuhi potensi sepenuhnya. Dalam upaya peningkatan penerimaan PBB, Direktorat Jenderal Pajak Jakarta bekerjasama dengan Pemerintah Daerah Propinsi DKI Jakarta beserta instansi terkait di dalamnya dan Bank selaku sarana dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan.

### **B.1. Dasar Hukum**

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Pajak Negara yang dikenakan terhadap bumi dan/atau bangunan berdasarkan Undang-undang No.12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No.12 tahun 1994. Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak

yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah dan/atau bangunan. Keadaan subyek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besarnya pajak.

## **B.2. Objek Pajak Bumi dan Bangunan**

Objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah bumi dan/atau bangunan. Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya. Sedangkan yang dimaksud dengan bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan. Yang dimaksud dengan klasifikasi bumi dan bangunan adalah pengelompokan bumi dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman, serta untuk memudahkan penghitungan pajak terutang. Sesuai dengan penjelasan Pasal 2 ayat (2) Undang-undang No.12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No.12 tahun 1994, dalam menentukan klasifikasi bumi/tanah terdapat faktor-faktor yang harus diperhatikan yaitu:

- a. Faktor letak.
- b. Faktor peruntukan.
- c. Faktor pemanfaatan.
- d. Faktor kondisi lingkungan dan lain-lain.

Sedangkan untuk menentukan klasifikasi bangunan, faktor-faktor yang diperhatikan adalah sebagai berikut:

- a. Faktor bahan yang digunakan.
- b. Faktor rekayasa.
- c. Faktor letak.

d. Faktor kondisi lingkungan dan lain-lain.

Ada pula objek pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan, dalam ketentuan Undang-undang No.12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No.12 tahun 1994 Pasal 3 disebutkan bahwa objek pajak yang dikecualikan adalah objek pajak yang:

- a. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum dan tidak untuk mencari keuntungan, antara lain:
  - 1) Di bidang ibadah, contoh: Masjid, Gereja, Wihara.
  - 2) Di bidang kesehatan, contoh: Rumah Sakit, Puskesmas.
  - 3) Di bidang pendidikan, contoh: Madrasah, Pesantren, Sekolah.
  - 4) Di bidang sosial, contoh: Panti Asuhan.
  - 5) Di bidang kebudayaan nasional, contoh: Museum, Candi.
- b. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu.
- c. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak.
- d. Digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
- e. Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.
- f. Yang nilai jual bangunannya Rp.3.500.000,00 ke bawah untuk setiap bangunan.

Dari ketentuan di atas nyata dengan jelas bahwa bumi dan bangunan yang nyata-nyata digunakan untuk kepentingan umum dan yang dimaksud tidak untuk memperoleh keuntungan, dibebaskan dari pengenaan pajak. Yang dimaksud dengan tidak untuk memperoleh keuntungan adalah bahwa objek pajak itu diusahakan untuk melayani kepentingan umum dan nyata-nyata tidak ditujukan untuk mencari keuntungan.

Hal ini dapat diketahui antara lain dari anggaran dasar dan anggaran rumah tangga dari yayasan/ badan yang bergerak dalam bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional tersebut. Termasuk dalam pengertian ini adalah hutan wisata milik negara sesuai dengan Pasal 2 Undang-undang Nomor 5 tahun 1967 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kehutanan. Selain itu ditentukan pula bahwa objek pajak tertentu yang digunakan oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan akan ditentukan dengan Peraturan Pemerintah. Oleh karena Pajak Bumi dan Bangunan merupakan 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, maka wajar apabila Pemerintah Pusat juga ikut membiayai fasilitas tersebut melalui pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan.

### **B.3. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan**

Menurut Undang-undang No.12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No.12 tahun 1994 Pasal 4, yang menjadi subjek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan atau memperoleh manfaat atas bumi, dan

atau memiliki, menguasai, dan atau memperoleh manfaat atas bangunan. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan belum tentu merupakan wajib Pajak Bumi dan Bangunan. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan baru merupakan wajib Pajak Bumi dan Bangunan kalau telah memenuhi syarat-syarat objektif, yaitu mempunyai objek Pajak Bumi dan Bangunan yang dikenakan pajak. Mempunyai objek yang dikenakan pajak berarti mempunyai hak atas objek yang dikenakan pajak, memiliki, menguasai, atau memperoleh manfaat atas objek pajak.

Subjek pajak orang adalah perseorangan yang mempunyai hak atas bumi baik memiliki, menguasai, maupun memanfaatkan bumi dan/atau bangunan. Dan subjek pajak badan adalah PT, CV, Fa, BUMN/BUMD, Koperasi, Yayasan atau Lembaga dan Bentuk Usaha Tetap (BUT). Jika suatu objek pajak belum jelas diketahui siapa wajib pajaknya, misalnya yang mempunyai hak atau pemiliknnya tidak diketahui, tetapi ada yang menguasai atau ada orang lain yang memperoleh manfaat atas objek tersebut, maka Direktur Jenderal Pajak mempunyai wewenang untuk menetapkan siapa subjek pajak yang harus bertanggung jawab untuk melunasi utang pajak. Dengan perkataan lain akan ditentukan wajib pajaknya untuk melunasi pajak atas objek yang belum jelas tersebut (Pasal 4 ayat 3 Undang-undang Nomor 12 tahun 1985). Untuk tidak menimbulkan salah pengertian secara hukum, maka penunjukan sebagai wajib pajak oleh Direktur Jenderal Pajak bukanlah merupakan bukti pemilikan hak.

Dalam Undang-undang No. 12 tahun 1985 tidak disebutkan secara jelas adanya tempat tinggal subjek pajak atau wajib pajak, oleh karena itu Orang atau Badan yang bertempat tinggal atau berkedudukan di luar negeripun dapat menjadi subjek pajak atau wajib pajak. Hal demikian adalah wajar oleh karena Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak objektif atau pajak kebendaan,

yang besarnya tidak dipengaruhi oleh keadaan, status, dan tempat tinggal subjek atau wajib pajak.

#### **B.4. Tata Cara Mendaftarkan Objek Pajak Bumi dan Bangunan**

Subjek pajak wajib mendaftarkan objek pajaknya dengan mengisi Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) sesuai dengan S.K. Menteri Keuangan Nomor 1002/KMK.04/1985 dengan cara sebagai berikut:

1. Bagi objek pajak yang belum dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan atau terdapat mutasi/ perubahan objek dan atau subyek pajak, subyek/ wajib pajak yang bersangkutan wajib mendaftarkan obyek pajaknya dengan cara mengisi Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) yang disediakan kepada:
  - Kantor Kelurahan
  - Kantor Suku Dinas Pendapatan Daerah
  - Kantor Pelayanan PBB
2. SPOP harus diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditanda tangani oleh wajib pajak dan disampaikan kembali ke Kantor Pelayanan PBB yang wilayah kerjanya meliputi objek pajak yang dimaksudkan, paling lambat 30 hari setelah tanggal diterimanya SPOP.

Apabila dalam jangka waktu tersebut SPOP tidak dikembalikan, akan diberikan Surat Tegoran. Jika dalam jangka waktu yang ditentukan dalam Surat Tegoran, SPOP belum juga dikembalikan, akan diterbitkan Surat Ketetapan Pajak (SKP) secara jabatan ditambah dengan denda administrasi sebesar 25 % (dua puluh lima perseratus). Dan apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terhutang lebih besar dari jumlah

pajak yang dihitung berdasarkan pengisian SPOP, maka atas selisih pajak yang terhutang dikenakan denda administrasi sebesar 25 % (dua puluh lima persen).

## **B.5. Dasar Pengenaan dan Cara Menghitung Pajak**

### Dasar Pengenaan PBB

Dasar pengenaan pajak berdasarkan ketentuan dalam Pasal 6 Undang-undang No.12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No.12 tahun 1994 adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Besarnya Nilai Jual Objek Pajak ditetapkan setiap tiga tahun oleh Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Pajak atas nama Menteri Keuangan dengan mempertimbangkan pendapat Gubernur/Bupati/Walikota (Pemerintah Daerah) setempat. Dasar penghitungan pajak adalah yang ditetapkan serendah-rendahnya 20% dan setinggi-tingginya 100% dari NJOP. Besarnya persentase ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah dengan memperhatikan kondisi ekonomi nasional.

Pada dasarnya penetapan NJOP adalah 3 (tiga) tahun sekali. Namun demikian untuk daerah tertentu yang karena perkembangan pembangunan mengakibatkan kenaikan NJOP cukup besar, maka penetapan nilai jual ditetapkan setahun sekali. Dalam menetapkan nilai jual, Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Pajak atas nama Menteri Keuangan dengan mempertimbangkan pendapat Gubernur/Bupati/Walikota (Pemerintah Daerah) setempat serta mempertimbangkan *assessment value*. Yang dimaksud *assessment value* adalah nilai jual yang digunakan sebagai dasar penghitungan pajak, yaitu suatu persentase tertentu dari nilai jual sebenarnya.

Untuk perekonomian sekarang ini, terutama untuk tidak terlalu membebani wajib pajak di daerah pedesaan, tetapi dengan tetap memperhatikan penerimaan, khususnya bagi Pemerintah Daerah, maka telah ditetapkan besarnya persentase untuk menentukan besarnya Nilai Jual Kena Pajak, yaitu:

1. Sebesar 40% (empat puluh persen) dari NJOP untuk:
  - a. Objek Pajak Perkebunan
  - b. Objek Pajak Kehutanan
  - c. Objek Pajak Lainnya, yang wajib pajaknya perorangan dengan NJKP atas bumi dan bangunan sama atau lebih besar dari Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah).
2. Sebesar 20% (dua puluh persen) dari NJOP untuk:
  - a. Objek Pajak Pertambangan
  - b. Objek Pajak lainnya yang NJOPnya kurang dari Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah).

#### Tarif Pajak

Besarnya tarif Pajak Bumi dan Bangunan adalah sebesar 0,5% (lima per sepuluh persen), yang berlaku secara menyeluruh terhadap objek Pajak Bumi dan Bangunan macam apapun di seluruh wilayah Indonesia, karena dikenal sebagai tarif tunggal.

#### Cara menghitung Pajak Bumi dan Bangunan

Unsur-unsur yang harus diketahui agar dapat menghitung pajak terutang adalah sebagai berikut:

- Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)
- Nilai Jual Kena Pajak (NJKP)

- Tarif Pajak 0,5%

Besarnya pajak terutang dihitung dengan cara mengkalikan tarif pajak dengan NJKP.

$$\begin{aligned} \text{PBB} &= \text{Tarif Pajak} \times \text{NJKP} \\ &= 0,5\% \times [\text{Persentase NJKP} \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})] \end{aligned}$$

- Jika  $\text{NJKP} = 40\% \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})$  maka besarnya PBB adalah  
 $= 0,5\% \times 40\% \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})$   
 $= 0,2\% \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})$
- Jika  $\text{NJKP} = 20\% \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})$  maka besarnya PBB adalah  
 $= 0,5\% \times 20\% \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})$   
 $= 0,1\% \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})$

#### Tempat Pembayaran PBB

Wajib pajak yang telah menerima Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), Surat Ketetapan Pajak (SKP) dan Surat Tagihan Pajak (STP) dari kantor Pelayanan Pajak Pratama atau disampaikan lewat Pemerintah Daerah harus melunasinya tepat waktu pada tempat pembayaran yang telah ditunjuk dalam SPPT yaitu Bank Persepsi atau Kantor Pos dan Giro.

#### **B.6. Tata Cara Penilaian dan Penetapan PBB**

Berdasarkan data objek Pajak Bumi dan Bangunan yang telah dihimpun dalam SPOP, Kantor Pelayanan PBB di wilayah kerja di tempat objek PBB tersebut berada mengadakan penilaian dan penetapan untuk penertiban SPPT-PBB.

### Tata Cara Penilaian

Penilaian objek PBB meliputi penilaian objek tanah dan bangunan:

a. Penilaian Tanah

Penilaian objek tanah dilakukan dengan cara menentukan/ menilai harga tanah berdasarkan transaksi jual beli tanah yang terjadi di wilayah tersebut dengan mengambil harga jual rata-rata. Untuk memudahkan dalam menentukan harga tanah untuk kepentingan penetapan PBB, Dit. Jen. Pajak c.q. Ka. Kanwil yang bersangkutan setiap tahunnya mengeluarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Berdasarkan penilaian/penentuan klasifikasi tanah tersebut, petugas penilai mencantumkan kelas tanah pada SPOP.

b. Penilaian Bangunan

Penilaian objek bangunan, dilakukan dengan cara menilai konstruksi bangunan yang meliputi antara lain: konstruksi landasan, konstruksi dinding dan konstruksi atap, di mana dalam penilaiannya memperhatikan segi kualitas material bangunan dan luas bangunan. Di samping penilaian terhadap konstruksi bangunan juga menilai pagar dan taman yang dinilai mewah serta emplasemen yang merupakan satu kesatuan dengan bangunan tersebut. Untuk penilaian masing-masing konstruksi bangunan mempunyai cara-cara penilaian tersendiri, di mana pada akhir penilaian tersebut akan merupakan klasifikasi dari pada suatu bangunan yang akan dicantumkan pada SPOP sebagai bahan penetapan PBB.

### Tata Cara Penetapan

Berdasarkan data objek PBB yang telah di-himpun dalam SPOP dan telah diadakan penilaian serta penentuan klasifikasi tanah dan bangunannya,

selanjutnya diadakan penghitungan/penetapan pajak guna penerbitan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), dengan ketentuan sebagai berikut:

- Besarnya tarif adalah 0,5%.
- Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).
- Dasar perhitungan pajak (Nilai Jual Kena Pajak) adalah 20% dari Nilai Jual Objek Pajak(NJOP).
- Batas Nilai Jual bangunan Tidak Kena Pajak adalah sebesar Rp.3.500.000,- untuk setiap satuan bangunan.

Besarnya Pajak yang terhutang adalah:

- Tanah :  $0,5\% \times 20\% \times \text{Nilai Jual Tanah}$
- Bangunan :  $0,5\% \times 20\% \times (\text{Nilai Jual bangunan dikurangi Rp.3.500.000,-})$

### **B.7. Tata Cara Penagihan dan Pembayaran PBB**

#### Tata Cara Penagihan

Sarana yang dipergunakan untuk menagih adalah Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) yang setiap tahun diterbitkan oleh Kantor Pelayanan PBB yang bersangkutan. Setelah SPPT-PBB diterbitkan, selanjutnya diserahkan kepada Dinas Pendapatan Daerah untuk disampaikan kepada wajib pajak melalui petugas PBB di Kelurahan. Wajib pajak harus melunasi PBB yang terhutang dalam tempo 6 (enam) bulan sejak SPPT-PBB diterima. Apabila setelah jatuh tempo pembayaran PBB yang terhutang tidak/ belum dilunasi, dikenakan denda administrasi sebesar 2 % (dua persen) sebulan dari pajak yang tidak/ belum dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 bulan. Atas denda administrasi beserta pokok PBB yang belum/ tidak dibayar tersebut dikeluarkan Surat Tagihan Pajak (STP). Dan apabila dalam tempo 30 (tiga puluh) hari setelah

Surat Tagihan Pajak (STP) diterima tapi pajaknya masih tidak dibayar akan dikeluarkan Surat Paksa (SP) untuk selanjutnya dilakukan Penyitaan dan Pelelangan.

#### Tata Cara Pembayaran PBB

Pembayaran PBB adalah pembayaran yang hanya dapat dilakukan pada Bank (tempat pembayaran) yang telah ditentukan dalam SPPT. Pembayaran PBB dilakukan sekaligus (tidak boleh diangsur) dan sebagai bukti pembayaran, wajib pajak akan menerima Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dari petugas Bank.

### **B.8. Tata Cara Pengajuan Keberatan/ Pengurangan**

#### Tata Cara Pengajuan Keberatan

Tata Cara Pengajuan Keberatan berdasarkan ketentuan dalam Undang-undang No.12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No.12 tahun 1994 pasal 15 adalah Wajib pajak dapat mengajukan keberatan kepada Direktur Jenderal Pajak c.q. Kepala Kantor Pelayanan PBB setempat atas kesalahan kelas, data dan lain-lain yang tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) dan Surat Ketetapan Pajak (SKP). Keberatan diajukan secara tertulis dengan menyatakan alasan secara jelas dan benar dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT atau SKP sebagaimana dimaksud pada angka 1 di atas, kecuali apabila wajib pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan diluar kekuasaannya. Apabila Keputusan keberatan belum diterima oleh Wajib Pajak, PBB yang terhutang tetap harus dibayar sebelum jatuh tempo pembayaran berakhir.

### Tata Cara Pengajuan Pengurangan

Wajib Pajak dapat mengajukan pengurangan PBB kepada Direktur Jenderal Pajak c.q. Kepada Kantor Pelayanan PBB setempat dalam hal:

- Kondisi tertentu obyek pajak yang ada hubungannya subjek dan atau karena sebab-sebab tertentu lainnya, seperti lahan pertanian yang sangat terbatas dan juga bangunan yang ditempati sendiri oleh wajib pajak yang tidak mampu.
- Objek pajak terkena bencana alam atau sebab lain yang luar biasa seperti kebakaran, gempa bumi dan wabah penyakit/ hama tanaman.

Permohonan pengurangan harus diajukan secara tertulis dengan menyatakan alasan secara jelas dan benar, dalam jangka waktu 2 (dua) bulan sejak diterimanya SPPT PBB atau sejak terjadinya bencana alam. Apabila keputusan pengurangan belum diterima oleh wajib pajak, PBB yang terhutang tetap harus dibayar sebelum jatuh tempo pembayaran berakhir.

**BAB IV**

**ANALISIS KESENJANGAN (TAX GAP) PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN  
BANGUNAN DI WILAYAH PROPINSI DKI JAKARTA**

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan pajak pusat yang pengelolaannya diberikan kepada Pemerintah Daerah dalam rangka meningkatkan kesejahteraan di wilayah tersebut. Pelaksanaan dalam proses pemungutan PBB dilakukan oleh Direktorat Jenderal Pajak dengan bantuan dari Pemerintah Daerah. Hal ini berkaitan dengan porsi dari bagi hasil yang diterima oleh pemerintah daerah yang lebih banyak dibandingkan dengan pemerintah pusat dari seluruh penerimaan PBB setiap tahunnya. Sembilan puluh persen (90%) dari penerimaan PBB yang didapat dikembalikan ke daerah dan sepuluh persen (10%) masuk ke dalam kas pemerintah pusat sebagai upah pungut. Hal ini sesuai dengan pernyataan yang dikatakan oleh Djumhana:

"Pemungutan PBB memang merupakan tugas dari DJP namun dalam pelaksanaannya yang banyak turun ke lapangan adalah Dipenda. Karena uang yang di dapat dari PBB itu 90% masuk ke dalam kas daerah. Jadi otomatis yang lebih banyak bergerak adalah Pemerintah Daerah."<sup>65</sup>

Hal senada juga dikatakan oleh Sukarno:

"PBB itu merupakan pajak yang erat sekali kaitannya dengan pembangunan dan masyarakat. Karena penerimaan PBB yang didapat oleh pemerintah, 90%-nya masuk ke dalam penerimaan daerah yang dipakai untuk pembangunan wilayahnya. Nah kita (DJP) hanya menerima 10% sebagai upah pungutnya yang digunakan untuk perbaikan sistem dan teknologi informasi perpajakan."<sup>66</sup>

---

<sup>65</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Dudung Djumhana, Akademisi Perpajakan Universitas Indonesia, pada tanggal 4 Juni 2008, pukul 09.00 wib, di Gedung G, FISIP UI.

<sup>66</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Eddy Sukarno, Kasie. Penilaian Massal Bumi, Direktorat Jenderal Pajak Jakarta, pada tanggal 2 Juni 2008, pukul 11.30 wib, di Kantor Pusat DJP Jakarta.

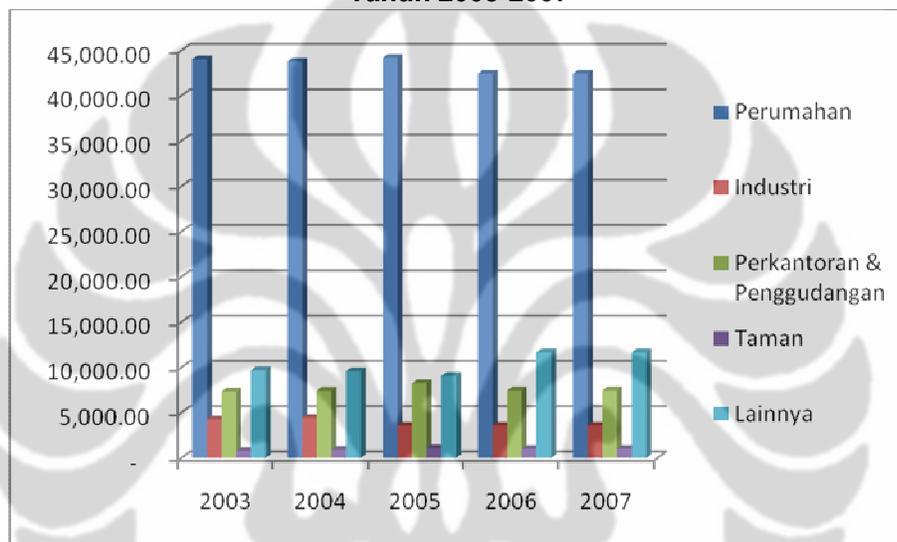
Hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan yang diterima oleh negara dibagi untuk Pemerintah Pusat dan Daerah dengan imbalan 10% untuk Pemerintah Pusat dan 90% untuk Daerah. Dan dari jumlah 90% yang merupakan bagian daerah, diperinci 16,2% untuk Daerah Propinsi yang bersangkutan, 64,8% untuk daerah Kabupaten/ Kota yang bersangkutan serta 9% untuk biaya pemungutan. Sedangkan jumlah 10% yang menjadi bagian Pemerintahan Pusat dibagikan kepada seluruh daerah Kabupaten/ Kota dengan alokasi pembagian sebagai berikut 65% dibagikan secara merata kepada seluruh daerah Kabupaten/ Kota dan 35% dibagikan secara insentif kepada daerah Kabupaten/ Kota yang realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan sektor pedesaan dan perkotaan pada tahun anggaran sebelumnya mencapai/ melampaui rencana penerimaan yang ditetapkan.

Dengan pembagian seperti ini diharapkan proses pembangunan di wilayah setempat dapat berjalan dengan maksimal. Karena pajak yang disetorkan kepada Pemerintah melalui PBB itu kembali lagi ke masyarakat yang dikelola oleh Dinas Pendapatan Daerah setempat dan disalurkan ke sektor-sektor yang membutuhkan. Sebagai contoh untuk perbaikan ataupun penambahan terhadap fasilitas umum yang dibutuhkan oleh masyarakat seperti tempat ibadah, sekolah-sekolah, sarana olahraga, tempat rekreasi dan lain sebagainya. Hal ini sesuai dengan asas kegotong-royongan yang terkandung dalam PBB, masyarakat bersama-sama memberikan kontribusinya untuk pembangunan daerah melalui pembayaran pajak.

Wilayah DKI Jakarta yang memiliki luas wilayah 66.152 Ha merupakan wilayah yang sangat potensial. Selain merupakan Ibukota negara, DKI Jakarta juga merupakan pusat perekonomian negara. Sehingga hal ini memungkinkan

banyak masyarakat yang berdatangan dan memilih untuk bertempat tinggal serta mencari nafkah di Jakarta. Dengan luas wilayah yang ada, persentase penggunaan tanah untuk perumahan menempati persentase yang paling besar yakni 66% yang akan berdampak pada potensi penerimaan PBB di DKI Jakarta.

**Grafik IV.1**  
**Grafik Penggunaan Luas Tanah dan Penggunaannya**  
**di Wilayah Propinsi DKI Jakarta**  
**Tahun 2003-2007**



Sumber: Badan Pusat Statistik Propinsi DKI Jakarta (diolah oleh peneliti)  
 \* Data tahun 2007 belum dipublikasikan sehingga data tahun 2007 diasumsikan sama dengan tahun 2006.

**Tabel IV.1**  
**Luas Tanah dan Penggunaannya di Wilayah Propinsi DKI Jakarta**  
**Tahun 2003-2007**

Luas Tanah dan Penggunaannya	2003	2004	2005	2006	2007
Perumahan	44,052.27	43,788.57	44,196.11	42,440.61	42,440.61
Industri	4,259.60	4,417.87	3,559.00	3,579.67	3,579.67
Perkantoran & Penggudangan	7,342.88	7,445.85	8,262.38	7,460.07	7,460.07
Taman	800.91	914.69	1,084.89	1,007.49	1,007.49
Lainnya	9,696.34	9,585.02	9,049.62	11,664.16	11,664.16

Potensi PBB merupakan potensi yang mencakup penggunaan luas wilayah dan penerimaan yang di dapat dari pengenaan pajak atas wilayah tersebut. Dalam menetapkan target penerimaan PBB pemerintah menghitung berapa potensi PBB yang ada di suatu wilayah dan membandingkan dengan realisasi

penerimaan yang terjadi di tahun sebelumnya. Menurut Djumhana, potensi pajak adalah jumlah pokok pajak tahun berjalan ditambah dengan tunggakan pajak dari tahun sebelumnya. Berikut kutipan wawancaranya:

”Potensi pajak itu perhitungannya adalah pokok tahun berjalan ditambah dengan tunggakan tahun-tahun sebelumnya. Dan untuk membuat rencana penerimaan potensi dikenakan berapa persen dan tunggakan berapa persen tergantung dari masing-masing kebijakan. Contoh dari pokok pajak diambil ya misalkan 85%, kan ada juga tuh tunggakan-tunggakan tahun sebelumnya, dari tunggakan itu kita ambil 50% atau 60% lah. Nah dari situ keluarlah berapa target yang ingin dicapai dalam penerimaan PBB di suatu wilayah. Jadi potensi dengan target penerimaan itu berbeda. Kita tidak bisa menetapkan target penerimaan 100% dari seluruh potensi yang ada karena hal tersebut sangat susah untuk tercapai maka dilakukan pembagian berapa persen dari pokok, berapa persen dari tunggakan.”<sup>67</sup>

Potensi pajak yang dimaksudkan di atas merupakan pengertian dari sisi penerimaan PBB. Berapa potensi penerimaan yang seharusnya diterima oleh pemerintah ditambah dengan jumlah potensi yang tertunggak. Potensi PBB juga dapat dilihat berdasarkan luas wilayah yang ada lalu menghitung berapa luas wilayah yang sudah dan belum dikenakan PBB. Dari data mengenai luas wilayah tersebut dapat diketahui berapa besar potensi PBB yang sudah dikenakan PBB dan berapa luas wilayah yang belum dikenakan PBB sehingga dapat dilakukan upaya peningkatan penerimaan PBB dengan cara memperluas wilayah cakupan PBB.

Dalam PBB terdapat suatu istilah *coverage ratio* yakni suatu rasio atau perbandingan yang dilakukan dengan cara membandingkan antara potensi wilayah (luas wilayah yang ada) dengan luas wilayah yang belum dikenakan PBB. Berikut tabel yang menggambarkan persentase *coverage ratio* di wilayah DKI Jakarta tahun 2001-2002 dan 2006-2007.

---

<sup>67</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Dudung Djumhana, Akademisi Perpajakan Universitas Indonesia, pada tanggal 14 Mei 2008, pukul 11.00 wib, di Gedung G, FISIP UI.

**Tabel IV.2**  
**Rekapitulasi Coverage Ratio di Wilayah Propinsi DKI Jakarta**

Kotamadya	% CR			
	2001	2002	2006	2007
Jakarta Timur	92,33	89.91	92.16	86.95
Jakarta Selatan		96.75	90.41	92.05
Jakarta Barat		86.23	86.42	82.43
Jakarta Pusat		87.75	98.95	99.99
Jakarta Utara		95.89	89.54	91.77

Sumber: Direktorat Ekstensifikasi dan Penilaian, DJP Jakarta

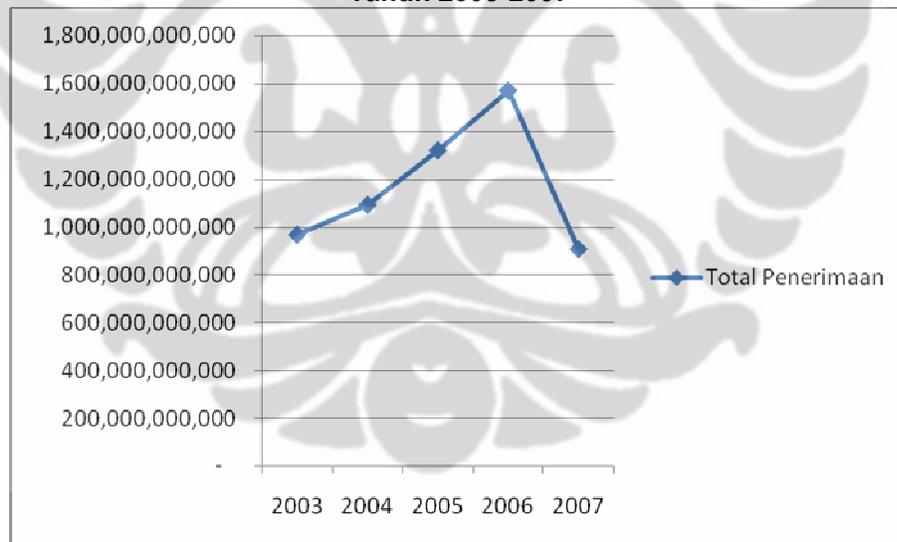
Mengenai data di tahun 2003-2005 tidak dapat disajikan oleh peneliti karena keterbatasan data yang dapat diberikan oleh pihak DJP. Namun dari data yang ada hal ini sudah menggambarkan besar wilayah di DKI Jakarta yang sudah dikenakan PBB oleh pemerintah. Hal ini dapat terlaksana karena teknologi sistem informasi pajak yang sudah semakin baik yakni Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP) yang diterapkan pada pelaksanaan pemungutan PBB. SISMIOP merupakan sistem informasi yang terpadu dimaksudkan mendukung penyediaan informasi yang berhubungan dengan fungsi administrasi semua tingkat organisasi pengelola PBB. SISMIOP ini diperuntukkan bagi kegiatan operasional dan manajemen, pengambilan keputusan, evaluasi kerja, dan analisis kebijaksanaan melalui aplikasi komputer yang khusus dirancang untuk kebutuhan tersebut.

Pendekatan yang dipakai dalam SISMIOP ini adalah permasalahan yang dihadapi yang ditinjau secara komprehensif dan terpadu sehingga tujuan yang akan dicapai merupakan solusi global yang memperhatikan interaksi diantara komponen-komponen organisasi dan juga eksternal. Tujuan dari sistem ini adalah untuk mengintegrasikan seluruh aktivitas PBB dengan bantuan komputer sehingga diharapkan pelaksanaannya dapat lebih seragam, sederhana, cepat dan efisien. Dengan adanya sistem ini diharapkan tercipta penguasaan ketetapan

PBB yang lebih adil dan merata, peningkatan ketetapan, administrasi yang tertib guna memudahkan penagihan dan meningkatkan penerimaan, adanya peningkatan pelayanan secara cepat, tepat, aman serta memudahkan monitoring, *law enforcement* dan yang terakhir adalah terciptanya kemudahan dalam pemantauan kegiatan pelaksanaan pemungutan PBB.

Dilihat dari grafik perkembangan yang ada, pelaksanaan pemungutan PBB yang ada di wilayah DKI Jakarta mengalami peningkatan setiap tahun. Hal ini dapat dilihat dari jumlah penerimaan PBB yang selalu bertambah setiap tahunnya (Tabel I.1). Berikut grafik perkembangan penerimaan PBB di wilayah DKI Jakarta tahun 2003-2007.

**Grafik IV.2**  
**Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan**  
**di Wilayah Propinsi DKI Jakarta**  
**Tahun 2003-2007**



Sumber: Direktorat Potensi, Kepatuhan dan Penerimaan, DJP Jakarta (diolah oleh peneliti)

Berdasarkan penyampaian SPPT kepada wajib pajak PBB, wilayah DKI Jakarta memiliki tingkat *Collection Ratio* (CR) yang tinggi. Hal ini menunjukkan bahwa penyampaian SPPT di wilayah DKI Jakarta sudah berjalan dengan baik. Berikut tabel persentase *collection ratio* di DKI Jakarta:

**Tabel.IV.3**  
**Persentase *Collection Ratio* Pajak Bumi dan Bangunan**  
**di Wilayah Propinsi DKI Jakarta**  
**Tahun 2006-2007**

Kanwil DJP	2006	2007
Jakarta Selatan	82,14%	69,35%
Jakarta Timur	77,74%	69,76%
Jakarta Pusat	91,65%	95,12%
Jakarta Barat	85,88%	69,27%
Jakarta Utara	87,90%	82,56%

Sumber: Direktorat Ekstensifikasi & Penilaian, DJP Jakarta  
(diolah oleh peneliti)

*Collection ratio* merupakan tingkat rasio yang dinilai dengan membandingkan jumlah SPPT yang ditebitkan oleh pemerintah dengan jumlah SPPT yang dibayarkan oleh masyarakat. Dari rasio tersebut dapat dilihat bahwa seberapa besar tingkat kepatuhan dari masyarakat dalam membayarkan pajaknya serta seberapa besar jumlah SPPT yang kembali akibat dari status kepemilikan suatu objek pajak yang tidak jelas. Dari data tersebut pemerintah dapat melakukan upaya-upaya guna menanggulangi permasalahan yang ada seperti dengan melakukan pendataan ulang terhadap wajib pajak dan objek pajak bumi dan bangunan yang ada di wilayah tersebut dan juga melakukan langkah-langkah yang dapat meningkatkan persentase penyampaian SPPT tersebut. Atau dengan kata lain pemerintah dapat melakukan penilaian terhadap suatu wilayah dan melakukan upaya-upaya guna mengatasi permasalahan yang ada yang mengakibatkan tidak maksimalnya penyampaian SPPT tersebut ke masyarakat.

Menurut Sukarno, tingkat *collection ratio* di wilayah DKI Jakarta yang tinggi mencerminkan bahwa dalam pelaksanaan pemungutan dan penerimaan PBB di wilayah DKI Jakarta sudah berjalan dengan baik dan DKI Jakarta merupakan wilayah yang lebih bagus dibandingkan dengan wilayah lain di Indonesia.

Dengan demikian target-target yang ditetapkan setiap tahunnya selalu tercapai bahkan terlewati. Berikut petikan wawancaranya:

"Sedangkan *collection ratio* dari sisi wilayah DKI itu, kita di atas 60%an. Kalau tahun 2002 itu sekitar 92%an, tahun 2000 ya antaranya itu 89-90% jadi praktis lebih bagus dibandingkan dengan wilayah lainnya di Indonesia... Nah dengan adanya *collection ratio* yang besar itu akan otomatis lebih cepat dalam pengumpulan data penerimaan di dalam tahun-tahun pajaknya (biasanya sebelum jatuh tempo). Dengan *collection ratio* yang 90%an itu, otomatis tingkat kesadaran masyarakat dalam kaitannya dalam membayar pajak, ya akan semakin lebih tinggi atau semakin besar. Jadi kalau kita kaitkan dengan jatuh tempo yang biasanya ditargetkan di bulan 11 itu untuk wilayah DKI pasti sudah terkumpul atau terlewati."<sup>68</sup>

DKI Jakarta memegang persentase kontribusi yang besar dalam hal penerimaan PBB yakni sekitar 60% dari seluruh penerimaan PBB di Indonesia. Hal ini diketahui dari hasil wawancara dengan Sukarno, yang disampaikan sebagai berikut:

"DKI itu sebetulnya menopang sekitar 60% dari penerimaan PBB di seluruh Indonesia. Jadi kontribusinya sangat besar sekali dibandingkan dengan wilayah lain."<sup>69</sup>

Walaupun penerimaan PBB di wilayah DKI Jakarta sudah besar. Namun belum merealisasikan seluruh potensi pajak yang ada. Masih terdapat kesenjangan pajak antara potensi yang tersedia dengan realisasi penerimaan pajak yang terealisasi. *Tax gap* dalam PBB dapat dikarenakan oleh tiga unsur yakni *non-filling*, *underpayment* dan juga *underreporting*.

---

<sup>68</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Eddy Sukarno, Kasie. Penilaian Massal Bumi Direktorat Jenderal Pajak Jakarta, pada tanggal 2 Juni 2008, pukul 11.30 wib di Kantor Pusat DJP Jakarta.

<sup>69</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Eddy Sukarno, Kasie. Penilaian Massal Bumi Direktorat Jenderal Pajak Jakarta, pada tanggal 2 Juni 2008, pukul 11.30 wib di Kantor Pusat DJP Jakarta.

## A. Tax Gap Pajak Bumi dan Bangunan di Propinsi DKI Jakarta

### A.1. Non-filling Gap

*Non-filling gap* merupakan gap pajak yang terjadi akibat adanya data objek pajak yang belum ataupun tidak terdaftar. Di dalam PBB, kategori *non-filling gap* ini termasuk dalam kategori *tax gap*. Hal ini diperkuat dengan pernyataan yang diungkapkan oleh Abidin, sebagai berikut:

"*Tax gap* dalam PBB adalah gap yang terjadi akibat adanya berbagai permasalahan. Yakni adanya tanah yang belum terdaftar akibat adanya masalah dalam kepemilikan, adanya perubahan atau perkembangan-perkembangan seperti tanah yang baru dibangun, bangunan yang belum dinilai ulang dan lain sebagainya."<sup>70</sup>

Kesenjangan pajak yang termasuk dalam kategori *non-filling* juga ada di wilayah DKI Jakarta di mana masih ada objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang belum terdata dan apabila dilakukan perkiraan maka jumlah kasus yang termasuk dalam kategori *non-filling gap* adalah dibawah 1%. Berikut kutipan wawancara dengan Sukada:

"Adanya *underfilling* atau *non-filling* dalam kasus PBB, itu saya rasa kecil kemungkinannya. Namun hal seperti itu pasti ada di wilayah DKI. Hal tersebut biasanya karena keterbatasan aparat dalam mendata ulang objek pajak, DJP tidak mengetahui siapa pemiliknya atau dapat juga karena tanah tersebut merupakan tanah sengketa. Kalau sengketa kita (DJP) bingung mau mengenakan pajaknya ke siapa. Jadi tanah tersebut dimasukkan saja dalam pengecualian. Namun tetap dianggap sebagai potensi PBB. Hanya saja tidak dapat tertagih. Kalau dibuat perkiraannya maka jumlah *non-filling* di Jakarta itu kira-kira kurang dari 1% lah, ya bisa dibawah itu juga."<sup>71</sup>

Persentase *non-filling gap* ini dapat dihitung dengan membandingkan antara estimasi jumlah wajib pajak PBB yang belum terdata di DKI Jakarta dengan data wajib pajak PBB yang ada di dalam Basis Data Perpajakan Direktorat Jenderal

---

<sup>70</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Djaenal Abidin, Staff BHP dan BPHB Dipenda DKI Jakarta, pada tanggal 21 Mei 2008, pukul 16.00 wib, di Kantor Dipenda DKI Jakarta.

<sup>71</sup> Hasil wawancara dengan Bapak I Wayan Sukada, Kasie. Teknis Pendataan dan Pemetaan Direktorat Jenderal Pajak Jakarta, pada tanggal 6 Juni 2008, pukul 16.00 wib, di Kantor Pusat DJP Jakarta.

Pajak. Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik Jakarta, diketahui bahwa terdapat 0,53% dari jumlah rumah tangga yang memiliki tanah dan bangunan namun belum teridentifikasi keberadaannya. Persentase ini dijadikan sebagai estimasi persentase jumlah masyarakat yang belum terdata di kantor pajak.

**Tabel.IV.4**  
**Estimasi Jumlah Wajib Pajak PBB yang Belum Terdata Tanah & Bangunannya di Wilayah Propinsi DKI Jakarta**  
**Tahun 2003-2007**

Tahun	Jumlah Kepala Keluarga (KK)	Persentase WP yang Belum Terdata	Jumlah WP yang Belum Terdata
2003	1.892.093		10.028
2004	1.941.398		10.289
2005	1.868.838	0,53%	9.905
2006	2.041.466		10.820
2007*	2.041.466		10.820

Sumber : Badan Pusat Statistik Propinsi DKI Jakarta (diolah oleh peneliti)  
 \* diasumsikan sama dengan tahun 2006 karena data tahun 2007 belum dipublikasikan.

Dalam menentukan besar potensi PBB yang hilang akibat adanya *non-filing* ini, maka dilakukan perhitungan estimasi jumlah PBB yang dibayarkan oleh setiap wajib pajak per tahun. Perhitungan tersebut dilakukan dengan membagi antara jumlah penerimaan PBB dengan jumlah wajib pajak yang terdaftar di kantor pajak.. Berikut tabel perhitungannya:

**Tabel.IV.5**  
**Estimasi Jumlah PBB yang Dibayar per Wajib Pajak**  
**di Wilayah Propinsi DKI Jakarta**  
**Tahun Anggaran 2003-2007**

Tahun	Jumlah Wajib Pajak	Jumlah Penerimaan PBB	Est. Jumlah PBB yang Dibayar per WP
2003	741.744	Rp.967.526.125.000,-	Rp.1.304.393,60
2004	750.792	Rp.1.091.872.376.000,-	Rp.1.454.294,10
2005	759.840	Rp.1.319.406.874.000,-	Rp.1.736.427,24
2006	766.845	Rp.1.569.415.318.000,-	Rp.2.046.587,40
2007	853.944	Rp.907.434.818.852,-	Rp.1.062.639,73

Sumber : Data diolah peneliti

Dari hasil kedua perhitungan di atas, maka dapat dilakukan perhitungan estimasi jumlah penerimaan PBB yang hilang akibat adanya gejala *non-filling* ini. Perhitungan ini dilakukan dengan perkalian antara estimasi jumlah wajib pajak yang belum terdata dengan estimasi jumlah PBB yang dibayarkan oleh setiap wajib pajak per tahun. Berikut hasil perhitungannya:

Tahun 2003:  $10.028 \times \text{Rp}.1.304.393,60 = \text{Rp}. 13.080.580.179,52$

Tahun 2004:  $10.289 \times \text{Rp}.1.454.294,10 = \text{Rp}. 14.963.827.383,90$

Tahun 2005:  $9.905 \times \text{Rp}.1.736.427,24 = \text{Rp}. 17.199.036.414,30$

Tahun 2006:  $10.820 \times \text{Rp}.2.046.587,40 = \text{Rp}. 22.143.604.589,39$

Tahun 2007:  $10.820 \times \text{Rp}.1.062.639,73 = \text{Rp}. 11.497.517.224,18$

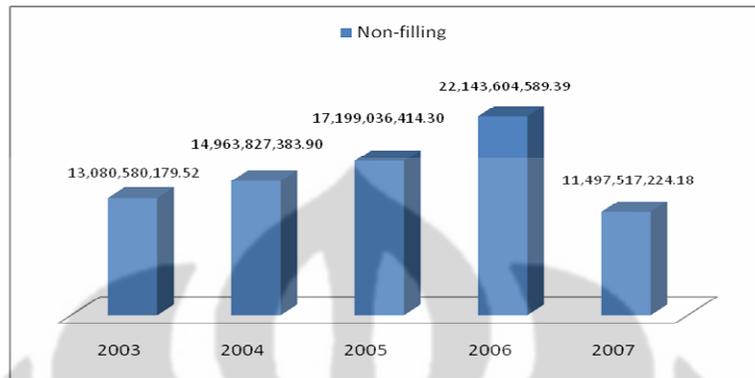
Dari hasil perhitungan di atas maka dapat dilakukan persentase jumlah *non-filling gap* yang ada di wilayah Propinsi DKI Jakarta. Perhitungan ini dilakukan dengan membandingkan antara estimasi jumlah *non-filling gap* dengan estimasi jumlah potensi PBB. Estimasi jumlah potensi PBB didapatkan dari hasil penjumlahan antara total estimasi *tax gap* (yang dilakukan terlebih dahulu setelah mendapatkan jumlah *tax gap* dari masing-masing komponen) dengan realisasi penerimaan pajak per tahun.

**Tabel.IV.6**  
**Estimasi Jumlah *Non-Filling Rate (NFR)* Penerimaan PBB**  
**di Wilayah Propinsi DKI Jakarta**  
**Tahun 2003-2007**

Tahun	Estimasi Jumlah <i>Non-filling Gap</i>	Realisasi Penerimaan PBB	Estimasi Potensi Penerimaan PBB	<i>NFR</i>
2003	Rp.13.080.580.179,52	Rp.967.526.125.000,-	Rp.1.141.011.309.832,52	1,15%
2004	Rp.14.963.827.383,90	Rp.1.091.872.376.000,-	Rp.1.285.867.195.717,90	1,16%
2005	Rp.17.199.036.414,30	Rp.1.319.406.874.000,-	Rp.1.554.251.960.080,30	1,11%
2006	Rp.22.143.604.589,39	Rp.1.569.415.318.000,-	Rp.1.840.528.871.027,39	1,20%
2007	Rp.11.497.517.224,18	Rp.907.434.818.852,-	Rp.1.069.044.336.570,24	1,08%

Sumber : Data diolah peneliti

**Grafik IV.3**  
**Estimasi Jumlah *Non-filling Gap* Penerimaan PBB**  
**di Wilayah Propinsi DKI Jakarta**  
**Tahun 2003-2007**



Sumber : Data diolah peneliti

Dilihat dari Grafik IV.3 dan Tabel IV.5, estimasi jumlah *tax gap* dari tahun 2003-2007 yang diakibatkan oleh *non-filling gap* mengalami peningkatan setiap tahunnya. Di tahun 2007 terjadi penurunan jumlah *tax gap* yang cukup besar, hal ini dikarenakan dasar perhitungan penerimaan PBB yang dipakai masih berdasarkan data pembayaran SPPT saja (belum diakumulasikan dengan penerimaan PBB lainnya). Dari data tersebut rata-rata estimasi jumlah *tax gap* penerimaan PBB dari tahun 2003-2007 adalah sebesar Rp.15.776.913.158,26 (1,14%). Keadaan atau situasi ini terjadi karena proses pendataan yang tidak berjalan dengan optimal yang disebabkan oleh berbagai kendala yang berasal dari dalam (internal) maupun luar organisasi (eksternal). Oleh karena itu perlu ada upaya dari pemerintah dalam hal pendataan wajib pajak dan objek pajak PBB yang ada. Sehingga adanya kesenjangan/ *gap* yang timbul akibat *non-filling* ini dapat teratasi dan penerimaan pemerintah dalam PBB dapat lebih optimal. Untuk pembahasan mengenai kendala serta upaya yang telah dilakukan pemerintah dalam mengatasi *non-filling gap* ini akan dibahas oleh penulis di sub-bab berikutnya.

## **A.2.Underreporting Gap**

*Underreporting gap* adalah kesenjangan pajak yang terjadi akibat adanya potensi pajak yang hilang karena proses manipulasi data yang dilakukan oleh wajib pajak. *Gap*/ kesenjangan ini lazim terjadi dalam Pajak Penghasilan. Dalam hal ini wajib pajak melaporkan penghasilannya yang tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya agar jumlah pajak terutang yang harus wajib pajak bayarkan kepada pemerintah menjadi lebih kecil. Di dalam pelaksanaan pemungutan PBB hal ini juga dapat terjadi. Berkaitan dengan *official assessment system* (OAS) yang diterapkan di dalam PBB, setiap wajib pajak wajib melaporkan objek pajaknya ke kantor pajak dan dilaporkan dalam Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP). Hal ini membuka celah bagi wajib pajak yang tidak bertanggung jawab.

Wajib pajak dapat melaporkan keadaan objek pajak yang dimiliki secara tidak benar. Misalnya mengurangi luasan tanah dan bangunan ataupun tidak melaporkan kepada Kantor Pelayanan Pajak (KPP) setempat mengenai perubahan bentuk dan letak bangunan yang dimiliki, padahal tindakan tersebut dapat mengakibatkan nilai ketetapan PBB objek pajak menjadi naik. Dalam wawancara dengan Sukarno beliau juga memaparkan hal yang senada, berikut kutipan wawancara dengan beliau:

"Terhadap WP yang tidak melaporkan objek pajaknya secara benar itu ada ketentuannya dalam UU perpajakan. Terkait dengan DKI Jakarta, hal ini sangat kecil kemungkinannya. Namun bisa saja terjadi akibat terbatasnya aparat pajak yang tersedia untuk menilai ulang dan juga karena terbatasnya aparat pajak maka wajib pajak yang lapor sendiri sehingga terjadi penulisan data yang tidak benar."<sup>72</sup>

---

<sup>72</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Eddy Sukarno, Kasie. Penilaian Massal Bumi Direktorat Jenderal Pajak Jakarta, pada tanggal 2 Juni 2008, pukul 11.30 wib, di Kantor Pusat DJP Jakarta.

Demikian pula dengan pernyataan yang disampaikan oleh Sukada dalam wawancara. Beliau menyatakan bahwa ada kemungkinan terjadi manipulasi data objek pajak yang dilakukan oleh wajib pajak PBB. Beliau menilai bahwa hal tersebut tergantung pada tingkat moral dan loyalitas masyarakat terhadap pemerintah. Berikut kutipan wawancaranya:

”Ada kemungkinan wajib pajak yang melaporkan data objek pajaknya secara tidak benar. Proses manipulasi data yang dilakukan secara sengaja maupun tidak sengaja. Hal ini tergantung pada tingkat moralitas dan loyalitas masyarakat terhadap pemerintahnya.”<sup>73</sup>

Jumlah objek PBB di wilayah DKI Jakarta mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Hal ini dikarenakan oleh jumlah pertumbuhan penduduk di DKI Jakarta yang semakin meningkat sehingga jumlah permintaan akan tempat tinggal pun mengalami peningkatan. Berikut jumlah objek pajak PBB yang terdata di wilayah DKI Jakarta:

**Tabel.IV.7**  
**Jumlah Objek Pajak Bumi dan Bangunan**  
**di Wilayah Propinsi DKI Jakarta**  
**Tahun Anggaran 2003-2007**

Tahun	Jumlah Objek Pajak
2003	1,542,009
2004	1,562,827
2005	1,581,995
2006	1,517,990
2007	1.685.761

Sumber : Dit Teknologi Informasi Perpajakan,  
DJP Jakarta

Akibat dari permintaan akan tempat tinggal yang terus bertambah sedangkan lahan yang tersedia itu tetap, maka masyarakat melakukan upaya untuk menanggulangi keadaan tersebut dengan membuat rumah-rumah

---

<sup>73</sup> Hasil wawancara dengan Bapak I Wayan Sukada, Kasie. Teknis Pendataan dan Pemetaan Direktorat Jenderal Pajak Jakarta, pada tanggal 6 Juni 2008, pukul 16.00 wib, di Kantor Pusat DJP Jakarta.

kontrakkan di belakang rumah mereka yang semula adalah kebun lalu disewakan kepada orang lain. Atau dapat juga dilakukan dengan membuat bangunan rumah itu menjadi bertingkat sehingga ada ruang untuk disewakan. Proses perubahan seperti ini harus dilaporkan kepada Kantor Pelayanan Pajak (KPP) setempat sehingga aparat pajak akan melakukan penilaian ulang terhadap objek pajak tersebut yang akan berdampak pada peningkatan jumlah pajak yang ditanggung oleh wajib pajak. Namun pada pelaksanaannya masih ada wajib pajak yang tidak mau melaporkan keadaan tersebut ke KPP setempat dengan alasan supaya pajak yang ditanggung tidak bertambah. Hal ini sesuai dengan wawancara yang dilakukan dengan Sukada:

"Di Jakarta banyak rumah yang dijadikan kontrakan atau kos-kosan. hal ini mengakibatkan bertambahnya jumlah objek pajak PBB dan juga nilai objek pajaknya. Seharusnya WP melaporkan hal itu dan juga penanggung jawab wilayah melaporkannya ke KPP. Tapi dalam pelaksanaannya masih sering tidak terdata."<sup>74</sup>

Untuk dapat membuktikan jumlah kesenjangan pajak yang terjadi akibat *underreporting gap* di wilayah DKI Jakarta, maka peneliti melakukan survei ke salah satu Rukun Tetangga (RT) di wilayah Propinsi DKI Jakarta. Satu RT tersebut terdiri dari 62 KK yang memiliki tanah dan bangunan dan 19 KK diantaranya telah melakukan perubahan bentuk bangunan dan tidak melaporkan ke kantor pajak sehingga tidak terdata oleh fiskus. Dari situasi tersebut didapat bahwa telah terjadi *underreporting* sebesar 31%. Berikut kutipan wawancara dengan Bapak Sukarjono selaku Ketua RT setempat:

"Di sini ada sekitar 60-an. Tepatnya ehm... 62 KK. ... Kalau yang berubah mah banyak, yang di depan sana, di gang yang kamu lewatin tadi, di sini juga banyak yang berubah tapi SPPT-nya masih kayak yang dulu. Kalau dihitung itu ada 19 KK yang berubah mba. Trus yang

---

<sup>74</sup> Hasil wawancara dengan Bapak I Wayan Sukada, Kasie. Teknis Pendataan dan Pemetaan Direktorat Jenderal Pajak Jakarta, pada tanggal 6 Juni 2008, pukul 16.00 wib, di Kantor Pusat DJP Jakarta.

nama pemiliknya belum ke ganti sampai sekarang itu ada 5 KK kayaknya.”<sup>75</sup>

Data tersebut digeneralisasikan oleh peneliti sehingga menggambarkan keadaan seluruh wajib pajak PBB di wilayah Propinsi DKI Jakarta. Sehingga didapat estimasi jumlah wajib pajak PBB yang melakukan *underreporting*. Estimasi ini dilakukan karena keterbatasan data mengenai wajib pajak yang melakukan pelanggaran tersebut yang merupakan data *confidential* sehingga tidak dapat dipublikasikan ke masyarakat umum (menyangkut rahasia jabatan yang diatur di dalam Undang-undang).

**Tabel.IV.8**  
**Estimasi Jumlah WP PBB yang Melakukan *Underreporting***  
**di Wilayah Propinsi DKI Jakarta**  
**Tahun Anggaran 2003-2007**

<b>Tahun</b>	<b>Jumlah Wajib Pajak</b>	<b>Persentase WP yang Melakukan <i>Underreporting</i></b>	<b>Jumlah WP yang Melakukan <i>Underreporting</i></b>
2003	741.744		229.941
2004	750.792		232.746
2005	759.840	31 %	235.550
2006	766.845		237.722
2007	853.944		264.723

Sumber : Data diolah peneliti

Dari tabel di atas diperoleh estimasi jumlah wajib pajak yang melakukan perubahan objek pajak namun tidak terdata di kantor pajak. Perubahan yang dilakukan oleh wajib pajak belum tentu mengakibatkan jumlah ketetapan PBB naik 100%. Peneliti mengambil estimasi rata-rata persentase perubahan yang dilakukan oleh wajib pajak terhadap tanah dan bangunan mereka yakni 50% dari keadaan yang semula. Dari estimasi tersebut dapat dilakukan perhitungan estimasi jumlah penerimaan PBB di wilayah Propinsi DKI Jakarta

<sup>75</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Musdi Sukarjono, Ketua Rukun Tetangga di Salah Satu Wilayah Jakarta Timur, pada tanggal 24 Juni 2008, pukul 08.30 wib, di Rumah informan.

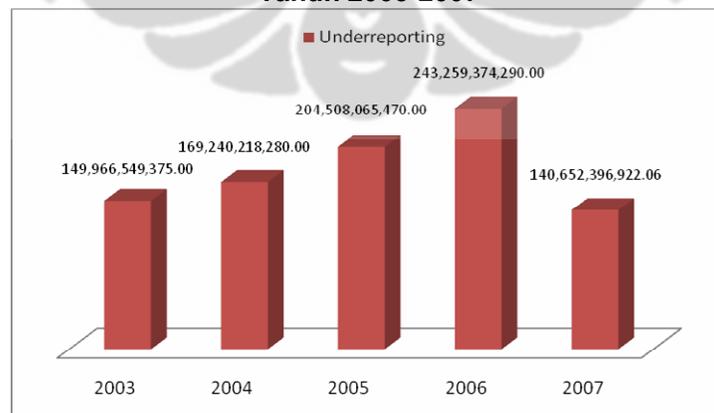
yang hilang akibat *underreporting gap* yakni dengan mengalikan estimasi jumlah wajib pajak yang termasuk kategori *underreporting* dengan estimasi jumlah pembayaran PBB dari setiap wajib pajak. Setelah didapatkan estimasi jumlah *underreporting gap* dari masing-masing tahun maka dapat dihitung persentase *underreporting gap* yang terjadi di wilayah Propinsi DKI Jakarta. Yakni dengan membandingkan antara estimasi jumlah *underreporting gap* dengan estimasi jumlah potensi PBB.

**Tabel.IV.9**  
**Estimasi Jumlah *Underreporting Gap* Penerimaan PBB**  
**di Wilayah Propinsi DKI Jakarta**  
**Tahun Anggaran 2003-2007**

Tahun	Jumlah WP yang Melakukan <i>Underreporting</i> (U)	Est. Jumlah PBB yang Dibayar per-WP (50%) (R)	Est. Jumlah <i>Underreporting</i> (U x R)	Estimasi Potensi Penerimaan PBB	% UR
2003	229.941	Rp.652.196,80	Rp.149.966.549.375,00	Rp.1.141.011.309.832,52	13,14%
2004	232.746	Rp.727.147,05	Rp.169.240.218.280,00	Rp.1.285.867.195.717,90	13,16%
2005	235.550	Rp.868.213,62	Rp.204.508.065.470,00	Rp.1.554.251.960.080,30	13,16%
2006	237.722	Rp.1.023.293,70	Rp.243.259.374.290,00	Rp.1.840.528.871.027,39	13,22%
2007	264.723	Rp.531.319,86	Rp.140.652.396.922,06	Rp.1.069.044.336.570,24	13,16%

Sumber : Data oleh peneliti

**Grafik IV.4**  
**Estimasi Jumlah *Underreporting Gap* Penerimaan PBB**  
**di Wilayah Propinsi DKI Jakarta**  
**Tahun 2003-2007**



Sumber : Data oleh peneliti

Dari hasil perhitungan dan data tabel di atas dapat dilihat perkembangan jumlah potensi pajak yang hilang akibat *underreporting gap*, mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Sama halnya dengan penjelasan yang ada dalam kategori *non-filling gap*, data penerimaan PBB tahun 2007 merupakan data berdasarkan pembayaran SPPT sehingga jumlahnya lebih kecil jika dibandingkan dengan data penerimaan PBB tahun 2006. Hal tersebut berdampak pada perhitungan jumlah *tax gap* yang termasuk dalam kategori *underreporting gap*. Berdasarkan hasil perhitungan yang didapat maka rata-rata estimasi jumlah *underreporting gap* penerimaan PBB di DKI Jakarta tahun 2003-2007 adalah sebesar Rp.181.525.320.867,41 (13,17%). Keadaan ini menunjukkan bahwa tingkat kepatuhan masyarakat dalam pelaporan pajak masih rendah. Hal tersebut sesuai dengan pernyataan yang disampaikan oleh Azmi bahwa di wilayah Propinsi DKI Jakarta masih banyak wajib pajak yang memiliki tingkat kesadaran pajak yang rendah berkaitan dengan pelaporan pajak.

"Di Jakarta memang masih banyak WP-WP yang tidak melaporkan perubahan rumahnya. Ya karena nantinya pajaknya akan naik. Tapi jumlahnya tidak dapat dihitung, tapi di KPP pasti ada cuma kalau kamu minta itu ga akan dikasih karena itu rahasia WP."<sup>76</sup>

Dan menurut perkiraan beliau dari seluruh wajib pajak yang ada, masyarakat yang melakukan tindakan *underreporting* adalah sebesar 30%. Hal ini sesuai dengan hasil survei yang dilakukan oleh peneliti terhadap salah satu Rukun Tetangga di wilayah Jakarta Timur yang dijadikan perwakilan dari seluruh wajib pajak yang ada di Jakarta. Berikut kutipan wawancara dengan beliau:

"Untuk kasus seperti itu bisa diperkirakan ada 30%. Hal itu dikarenakan kesadaran wajib pajak untuk melapor yang rendah dan dana operasional KPP yang kurang memadai sehingga upaya

---

<sup>76</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Al Azmi, Kasie. Bimbingan Pengenaan, Kanwil DJP Jakarta Barat, pada tanggal 12 Juni 2008, pukul 15.00 wib, di Kanwi DJP Jakarta Barat.

pendataan ulang sering kali terhambat. Seharusnya kan WP yang lapor ke kantor pajak, tapi masyarakat biasanya malas melakukan itu atau bias juga karena dia tidak tau tentang ketentuan perpajakan yang mengharuskan WP untuk melaporkan perubahan tersebut ke kantor pajak.”<sup>77</sup>

Untuk pembahasan mengenai permasalahan yang terjadi dalam upaya pelaksanaan pemungutan PBB di wilayah Propinsi DKI Jakarta yang diakibatkan oleh *underreporting gap* akan dipaparkan dalam sub-bab berikutnya. Pembahasan tersebut juga membahas tentang upaya yang telah dilakukan pemerintah dalam mengatasi *underreporting gap* yang terjadi di wilayah Propinsi DKI Jakarta.

### **A.3. Underpayment Gap**

Pengenaan sanksi kepada wajib pajak yang terlambat ataupun tidak mau membayar Pajak Bumi dan Bangunan yang dimiliki termasuk dalam kategori *Underpayment gap*. Hal ini dipertegas oleh pernyataan dari Manurung:

”Pembayaran PBB yang terlambat dapat dikategorikan sebagai *underpayment*. Dan terhadap WP seperti ini, ada sanksi yang dikenakan oleh Pemerintah yang diatur di dalam Undang-undang ketentuan yang berlaku, yang dalam hal ini PBB.”<sup>78</sup>

Keterlambatan dalam pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan ini merupakan indikasi dari tingkat kesadaran masyarakat di dalam memenuhi kewajiban membayar pajak yang dinilai masih kurang. Hal ini merupakan suatu tindakan pengelakan pajak (*tax evasion*) yang dilakukan oleh wajib pajak dengan tidak mau membayar atau kurang membayar dan atau terlambat membayarkan pajak. Tindakan tersebut dikategorikan sebagai upaya pengelakan pajak karena melanggar ketentuan di dalam Undang-undang No.12 tahun 1985 tentang Pajak

---

<sup>77</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Al Azmi, Kasie. Bimbingan Pengenaan, Kanwil DJP Jakarta Barat, pada tanggal 23 Juni 2008, pukul 06.30 wib, melalui telepon genggam.

<sup>78</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Karmen Manurung, Staff Ahli PBB Dipenda DKI Jakarta, pada tanggal 14 Mei 2008, pukul 15.30 wib, di Kantor Dipenda DKI Jakarta.

Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No.12 tahun 1994.

Terhadap wajib pajak yang demikian, pemerintah menetapkan pengenaan 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. Ketentuan mengenai denda administrasi ini diatur dalam pasal 11 ayat (3) Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan. Hal ini diperkuat dengan pernyataan yang diungkapkan oleh Manurung, sebagai berikut:

"*Tax evasion* menurut kamus perpajakan adalah upaya pengelakan pajak... Pembayaran PBB yang terlambat dapat dikategorikan sebagai *underpayment*. Dan terhadap WP seperti ini, ada sanksi yang dikenakan oleh Pemerintah yang diatur di dalam Undang-undang ketentuan yang berlaku, yang dalam hal ini untuk kategori PBB dikenakan sebesar 2% ya.. sebulan selama maksimal 24 bulan."<sup>79</sup>

Pernyataan yang diungkapkan oleh Manurung juga senada dengan Djumhana. Berikut petikan wawancaranya:

"*Underpayment* juga bisa dikatakan sebagai *tax evasion*, karena di dalamnya terkandung nilai yang melanggar ketentuan dalam perundang-undangan yang berlaku."<sup>80</sup>

Wilayah Propinsi DKI Jakarta yang dikategorikan sebagai wilayah yang baik dalam hal pelaksanaan pemungutan pajak, ternyata masih terdapat wajib pajak yang tidak patuh terhadap ketentuan Undang-undang perpajakan yang berlaku. Hal ini dapat dilihat dari jumlah sanksi yang dikenakan kepada wajib pajak yang tidak mau membayar dan/atau terlambat membayar pajak (Tabel 1.2). Berdasarkan data tersebut dapat dilakukan perhitungan mengenai estimasi persentase *tax gap* yang diakibatkan oleh *underpayment gap*. Berikut disajikan

---

<sup>79</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Karmen Manurung, Staff Ahli PBB Dipenda DKI Jakarta, pada tanggal 15 Mei 2008, pukul 15.00 wib, di Kantor Dipenda DKI Jakarta.

<sup>80</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Dudung Djumhana, Akademisi Perpajakan Universitas Indonesia, pada tanggal 14 Mei 2008, pukul 11.00 wib, di Gedung G, FISIP UI.

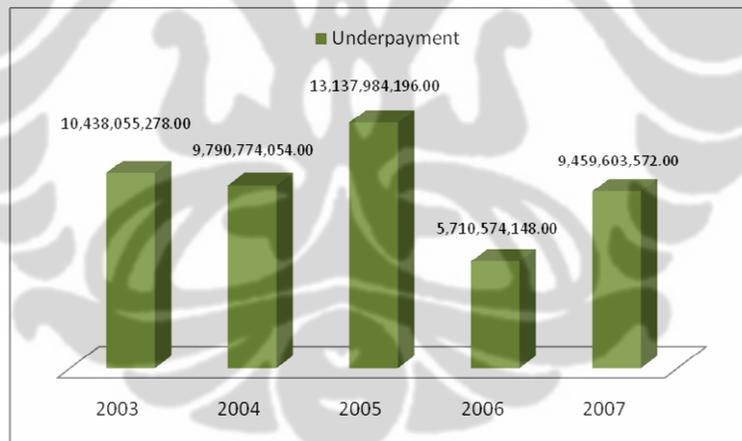
data perhitungan estimasi persentase *underpayment gap* penerimaan PBB dari tahun 2003-2007.

**Tabel.IV.10**  
**Estimasi Persentase *Underpayment Gap* Penerimaan PBB**  
**di Wilayah Propinsi DKI Jakarta**  
**Tahun Anggaran 2003-2007**

Tahun	Jumlah <i>Underpayment</i>	Estimasi Potensi Penerimaan PBB	% UP
2003	10.438.055.278,00	Rp.1.141.011.309.832,52	0,91 %
2004	9.790.774.054,00	Rp.1.285.867.195.717,90	0,76 %
2005	13.137.984.196,00	Rp.1.554.251.960.080,30	0,85 %
2006	5.710.574.148,00	Rp.1.840.528.871.027,39	0,31 %
2007	9.459.603.572,00	Rp.1.069.044.336.570,24	0,88 %

Sumber: Data diolah peneliti

**Grafik IV.5**  
**Estimasi Jumlah *Underpayment Gap* Penerimaan PBB**  
**di Wilayah Propinsi DKI Jakarta**  
**Tahun 2003-2007**



Sumber: Data diolah peneliti

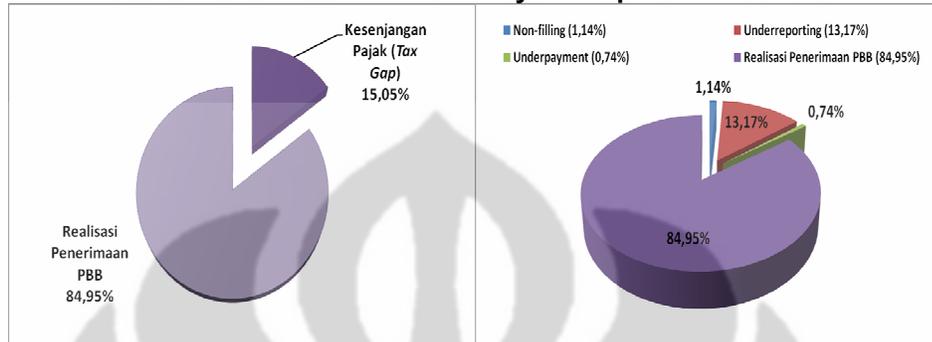
Perhitungan persentase estimasi jumlah penerimaan pajak yang hilang akibat dari keterlambatan pembayaran PBB (*underpayment gap*) yang terjadi di wilayah propinsi DKI Jakarta, dilakukan dengan membandingkan antara jumlah sanksi keterlambatan pembayaran PBB dengan estimasi jumlah potensi penerimaan PBB. Berdasarkan hasil perhitungan di atas estimasi jumlah

*underpayment gap* penerimaan PBB di wilayah DKI Jakarta tahun 2003-2007 diketahui bahwa jumlahnya semakin mengecil. Namun hal tersebut belum tentu mencerminkan tingkat kesadaran masyarakat yang semakin membaik. Karena jumlah sanksi yang dibayarkan oleh wajib pajak dalam satu tahun merupakan akumulasi dari sanksi keterlambatan pembayaran PBB di tahun berjalan dengan tahun sebelumnya. Rata-rata jumlah estimasi *tax gap* yang diakibatkan oleh keterlambatan pembayaran pajak di wilayah Propinsi DKI Jakarta dari tahun 2003 sampai dengan tahun 2007 adalah sebesar Rp.9.707.398.249,60 (0,74%). Berdasarkan data tersebut pemerintah perlu melakukan upaya untuk menanggulangi jumlah *tax gap* akibat dari adanya *underpayment gap*. Upaya tersebut dibahas oleh penulis di sub-bab berikutnya yang disertai dengan hal-hal yang melatarbelakangi terjadinya *tax gap* dalam penerimaan pbb di wilayah Propinsi DKI Jakarta.

Dari ketiga hasil perhitungan di atas dapat disimpulkan bahwa terdapat rata-rata Rp.207.009.632.275,27 (15,05%) potensi pajak yang hilang (*tax gap*) di wilayah Propinsi DKI Jakarta dari tahun 2003-2007. Dan penerimaan PBB yang selama ini terealisasi hanya mencakup Rp.1.171.131.102.370,40 (84,95%) dari seluruh potensi pajak yang ada. Dalam upaya pengoptimalisasian pajak, adanya *tax gap* ini perlu dilakukan langkah-langkah penanggulangan untuk dapat mengoptimalisasikan penerimaan PBB di wilayah Propinsi DKI Jakarta. Seperti yang dikatakan di atas sebelumnya bahwa *tax gap* terdiri dari tiga komponen utama yakni *non-filling*, *underreporting* dan *underpayment*. Komposisi persentase dari setiap komponen adalah *non-filling gap* Rp.15.776.913.158,26 (1,14%), *underreporting gap* Rp.181.525.320.867,41 (13,17%) dan *underpayment gap* Rp.9.707.398.249,60 (0,74%). Grafik berikut ini memperlihatkan persentase rata-

rata realisasi penerimaan pajak dengan potensi pajak yang hilang (*tax gap*) Pajak Bumi dan Bangunan di wilayah Propinsi DKI Jakarta.

**Grafik IV.6**  
**Potensi Penerimaan PBB di Wilayah Propinsi DKI Jakarta**



Sumber: Data diolah peneliti

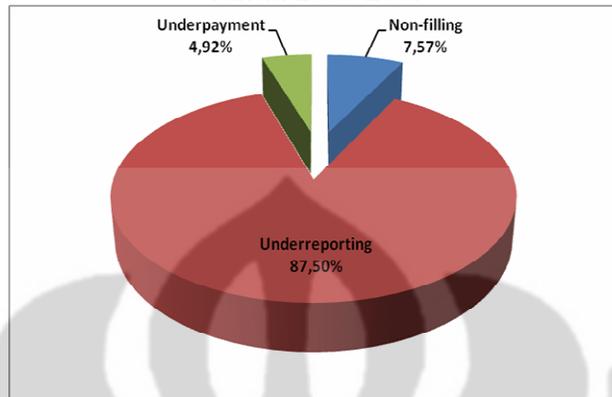
**Tabel.IV.11**  
**Estimasi Jumlah *Tax Gap* dan Estimasi Potensi PBB di Wilayah Propinsi DKI Jakarta Tahun Anggaran 2003-2007**

Tahun	Est. Jumlah <i>Non-filling Gap</i> (NG)	Est. Jumlah <i>Underreporting Gap</i> (UR)	Est. Jumlah <i>Underpayment Gap</i> (UP)	Realisasi Penerimaan PBB (R)	Estimasi Potensi Penerimaan PBB (NG+UR+UP+R)
2003	13.080.580.179,52	149.966.549.375,00	10.438.055.278,00	967.526.125.000,00	1.141.011.309.832,52
2004	14.963.827.383,90	169.240.218.280,00	9.790.774.054,00	1.091.872.376.000,00	1.285.867.195.717,90
2005	17.199.036.414,30	204.508.065.470,00	13.137.984.196,00	1.319.406.874.000,00	1.554.251.960.080,30
2006	22.143.604.589,39	243.259.374.290,00	5.710.574.148,00	1.569.415.318.000,00	1.840.528.871.027,39
2007	11.497.517.224,18	140.652.396.922,06	9.459.603.572,00	907.434.818.852,00	1.069.044.336.570,24

Sumber: Data diolah peneliti

Dari jumlah *tax gap* sebesar 15,05% tersebut dapat dilihat bahwa *underreporting gap* memegang porsi yang paling besar yakni 13,17% dari total penerimaan PBB. Untuk dapat lebih jelasnya maka dilakukan persentase berdasarkan dari estimasi total *tax gap* penerimaan PBB di atas. Dan komposisinya adalah *non-filling gap* 7,57%, *underreporting gap* 87,50% dan *underpayment gap* 4,92%.

**Grafik IV.7**  
**Estimasi Rata-rata Jumlah *Tax Gap* Penerimaan PBB**  
**di Wilayah Propinsi DKI Jakarta**  
**Tahun 2003-2007**



Sumber: Data diolah peneliti

Hal ini menunjukkan bahwa perlu dilakukan upaya pemutakhiran data oleh fiskus terhadap objek pajak yang ada secara optimal dan upaya sosialisasi guna meningkatkan kesadaran wajib pajak dalam melaporkan perubahan data objek pajak. berikut pembahasan mengenai permasalahan-permasalahan yang menyebabkan terdapat *tax gap* dalam penerimaan PBB serta upaya yang selama ini dilakukan oleh pemerintah.

#### **B. Permasalahan-Permasalahan yang Menyebabkan *Tax Gap* dalam Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan**

Dalam pelaksanaan proses pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan, terdapat permasalahan-permasalahan yang menyebabkan potensi pajak yang ada tidak terlaksana dengan maksimal. Permasalahan yang dialami oleh Direktorat Jenderal Pajak selaku pihak yang menangani proses pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan diakibatkan oleh dua faktor utama, yakni faktor internal dan faktor eksternal. Yang termasuk dalam faktor internal adalah permasalahan yang berasal dari Direktorat Jenderal Pajak itu sendiri.

Sedangkan yang termasuk dalam kategori faktor eksternal adalah permasalahan yang berasal dari luar organisasi.

### **B.1. Internal**

#### **1. Sumber Daya Manusia**

Dalam proses pelaksanaan pendataan serta pemungutan PBB di DKI Jakarta, terdapat *Account Representative (A/R)* sebagai penanggung jawab suatu wilayah. Masing-masing A/R bertanggung jawab terhadap wilayah kerjanya. Hal ini dilakukan dalam proses modernisasi perpajakan yang dilakukan oleh Departemen Keuangan dengan tujuan efektifitas dan efisiensi dalam pelaksanaan pemungutan pajak. Hal ini disampaikan oleh Sukarno dalam wawancaranya:

“Dengan adanya modernisasi diupayakan *spend of control* terhadap WP lebih tinggi. Diupayakan perubahan yang terjadi lebih teridentifikasi. Wilayah dikaitkan dengan SDM sehingga terjadinya kesalahan data itu menjadi kecil”<sup>81</sup>

Namun dalam pelaksanaan pendataan tersebut, masih ada objek pajak yang tidak terekam oleh fiskus. Hal ini juga dipaparkan dalam pernyataan Sukarno:

“Adanya data yang tidak terdata mungkin terjadi, karena SDM itu tidak selalu berbanding lurus. Wilayahnya luas tapi SDMnya itu-itu saja”<sup>82</sup>

Pernyataan senada juga disampaikan oleh Azmi dalam wawancaranya, beliau menyatakan bahwa secara fungsional A/R dibuat agar pelaksanaan pengawasan dan pemungutan pajak akan lebih efektif.

Namun yang menjadi permasalahan adalah dengan keterbatasan jumlah

---

<sup>81</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Eddy Sukarno, Kasie. Penilaian Massal Bumi Direktorat Jenderal Pajak Jakarta, pada tanggal 6 Juni 2008, pukul 14.00 wib, Kantor Pusat DJP Jakarta.

<sup>82</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Eddy Sukarno, Kasie. Penilaian Massal Bumi Direktorat Jenderal Pajak Jakarta, pada tanggal 6 Juni 2008, pukul 14.00 wib, Kantor Pusat DJP Jakarta.

A/R serta banyaknya tugas yang dibebankan kepada A/R mengakibatkan kinerja dari pada A/R tersebut menjadi tidak maksimal.

Berikut kutipan wawancaranya:

“A/R emang dibikin supaya lebih terjangkau pajaknya oleh petugas. Jadi ada satu wilayah yang dikelola oleh A/R tersebut. Namun yang ditangani kan bukan hanya PBB tapi pajak-pajak lain seperti PPh OP, PPh badan dan lain sebagainya. Di DKI Jakarta pelaksanaan A/R baru berjalan sejak tahun lalu, tapi kalo di Jakarta Pusat itu sudah lama. Jadi untuk wilayah selain Jakpus, itu pelaksanaan A/R-nya belum dapat dikatakan berhasil dan biasanya yang diurus lebih dulu adalah PPh Badan sehingga permasalahan PBB menjadi prioritas yang ke sekian.”<sup>83</sup>

Kinerja petugas pajak yang dinilai kurang maksimal juga disampaikan oleh Sukarjono berdasarkan pengamatannya di wilayah tempat tinggalnya. Berikut kutipan wawancara dengan beliau:

“Orang pajak mah jarang ke sini. Paling-paling minta data aja dari kelurahan. Mereka mah ga tau kalau di sini ada yang berubah, kalau datang juga paling Cuma nengok-nengok gitu aja. Itu aja rumah yang di depan sana namanya masih nama pemilik yang lama padahal udah lama banget orangnya ganti. Tapi kalau liat SPPT-nya masih nama yang lama.”<sup>84</sup>

## 2. Dana

Dana juga merupakan salah satu kendala di dalam pelaksanaan pemungutan pajak. Keterbatasan jumlah anggaran yang diberikan oleh Direktorat Jenderal Pajak (Pusat) kepada KPP setempat untuk melaksanakan tugas dan kewajibannya membuat masing-masing KPP melakukan upaya-upaya untuk mensiasati permasalahan yang ada. Pada umumnya yang terjadi adalah KPP melakukan penilaian ulang terhadap wilayah yang potensial saja. Berikut kutipan wawancara dengan Azmi:

---

<sup>83</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Al Azmi, Kasie. Bimbingan Pengenaan, Kanwil DJP Jakarta Barat, pada tanggal 12 Juni 2008, pukul 15.00 wib, di Kanwil DJP Jakarta Barat.

<sup>84</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Musdi Sukarjono, Ketua Rukun Tetangga di Salah Satu Wilayah Jakarta Timur, pada tanggal 24 Juni 2008, pukul 08.30 wib, di Rumah informan.

“Yang menjadi kendala dalam pemungutan PBB adalah masalah dana. Dana dari Pusat itu sedikit jadi KPP perlu melakukan upaya untuk menanggulangnya. Seperti memprioritaskan pada daerah-daerah yang potensial saja.”<sup>85</sup>

### 3. Tingkat efektifitas pendataan PBB

Dalam hal pendataan, masih terdapat data yang tidak sesuai atau belum terdata semua dengan lengkap dan benar. Menurut Sukada hal ini disebabkan oleh dua faktor yakni:

- Wajib Pajak tidak diketahui sehingga fiskus mengalami kendala dalam mengenakan kepada siapa pajak tersebut dibebankan. Sehingga data objek pajak yang ada tidak lengkap.
- Dalam proses pengukuran tanah, batas tanah tidak diketahui dengan jelas. Hal ini mengakibatkan ketetapan yang diberikan terhadap tanah tersebut tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.

Berikut petikan wawancaranya:

“Kemungkinan untuk data yang miss itu pasti ada. Ada dua hal yang mempengaruhinya, pertama tidak diketemukannya siapa WP-nya, kedua dalam mendata itu kan ada proses pengukuran, nah batas tanahnya tidak ditemukan dengan jelas.”<sup>86</sup>

### 4. Tingkat efektifitas pengawasan PBB

Tingkat efektifitas pengawasan PBB di wilayah Propinsi DKI Jakarta masih rendah. Hal ini dikarenakan oleh para A/R yang bertugas untuk melakukan pengawasan terhadap wajib pajak dan objek pajak PBB di wilayah tersebut hanya memprioritaskan kepada wajib pajak dan objek pajak besar saja. Hal ini mengakibatkan pelanggaran yang dilakukan oleh wajib pajak kecil tidak teridentifikasi oleh fiskus. Walaupun jumlah akibat

---

<sup>85</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Al Azmi, Kasie. Bimbingan Pengenaan, Kanwil DJP Jakarta Barat, pada tanggal 12 Juni 2008, pukul 15.00 wib, di Kanwil DJP Jakarta Barat.

<sup>86</sup> Hasil wawancara dengan Bapak I Wayan Sukada, Kasie. Teknis Pendataan dan Pemetaan Direktorat Jenderal Pajak Jakarta, pada tanggal 6 Juni 2008, pukul 16.00 wib, Kantor Pusat DJP Jakarta.

pelanggaran tersebut kecil namun apabila diakumulasikan maka jumlahnya akan besar dan hal tersebut merugikan negara. Hal ini dikemukakan oleh Sukada sebagai berikut:

“Upaya pengawasan PBB dilakukan oleh A/R yang bertanggung jawab atas wilayah kerjanya. Biasanya dilakukan pengawasan terhadap WP-WP besar. Kalaupun ada pelanggaran terjadi itu pasti dilakukan oleh WP yang kecil seperti rumah-rumah warga.”<sup>87</sup>

#### 5. Koordinasi

Pelaksanaan pemungutan PBB tidak lepas dari bantuan Pemerintah Daerah setempat. Dalam hal ini Direktorat Jenderal Pajak bekerjasama dengan Dipenda dalam rangka meningkatkan penerimaan PBB di wilayahnya. Pernyataan ini diperkuat oleh pernyataan dari Djumhana sebagai berikut:

“Memang yang bertanggung jawab atas pemungutan PBB itu adalah DJP tapi tangannya ada di Dipenda. Karena penerimaan PBB itu lebih banyak untuk daerah, maka yang harus lebih banyak berperan adalah Dipenda. Jadi DJP bekerjasama dengan Dipenda untuk meningkatkan penerimaan PBB di wilayah tersebut.”<sup>88</sup>

Hal ini dinamakan dengan upaya koordinasi. Tujuan dari koordinasi ini adalah untuk memudahkan para petugas pajak dalam melaksanakan pemungutan PBB. Karena pemerintah daerah merupakan instansi pemerintah yang keberadaannya lebih dekat dengan wajib pajak. Hal ini sesuai dengan wawancara yang dilakukan dengan Manurung, berikut kutipan wawancaranya:

“Dipenda hanya membantu atau *supporting* saja. Contohnya, waktu DJP mau melakukan kegiatan dalam rangka peningkatan potensi PBB tapi tidak memiliki dana, maka Dipenda akan membantu selama tidak terjadi *overlapping*. Dipenda juga dapat membantu dalam hal pemberian informasi mengenai WP yang ada di wilayahnya yang

---

<sup>87</sup> Hasil wawancara dengan Bapak I Wayan Sukada, Kasie. Teknis Pendataan dan Pemetaan Direktorat Jenderal Pajak Jakarta, pada tanggal 6 Juni 2008, pukul 16.00 wib, Kantor Pusat DJP Jakarta.

<sup>88</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Dudung Djumhana, Akademisi Perpajakan Universitas Indonesia, pada tanggal 4 Juni 2008, pukul 09.00 wib, di Gedung G FISIP UI.

dapat dilakukan oleh dinas IMB, kecamatan, kelurahan sampai kepada RT/RW.”<sup>89</sup>

Menurut Sukarno, kerjasama atau koordinasi yang berlangsung antara Direktorat Jenderal Pajak dengan Pemerintah Daerah DKI Jakarta sudah berjalan dengan baik. Tetapi masih ada aparat pemerintah daerah yang tidak mendukung upaya koordinasi ini. Berikut kutipan wawancaranya:

“Koordinasi antara DJP dengan Pemerintah DKI Jakarta sudah baik. Pemda sangat antusias dalam membantu meningkatkan penerimaan PBB. Namun ada aparat yang kooperatif dan ada juga yang tidak kooperatif di dalamnya. Contohnya ada aparat yang tidak melaporkan kalau di wilayahnya ada WP yang sudah mengubah rumahnya menjadi kos-kosan dan menambah bangunan dibelakang rumahnya, karena ia menilai hal itu tidaklah besar.”<sup>90</sup>

Hal senada juga disampaikan oleh Sukarjono, beliau menyatakan bahwa koordinasi yang dilakukan antara DJP dengan Pemerintah Daerah yang dalam hal ini Kelurahan tidak berjalan dengan baik. Hal tersebut dikarenakan oleh kinerja petugas Kelurahan yang bermalas-malasan dalam mendata objek pajak serta melaporkannya ke kantor pajak setempat. Berikut kutipan wawancaranya:

“Ya sama aja kayak petugas pajak. Ya gitu, mereka juga males-malesan. Buktinya sampe sekarang SPPT yang di depan itu ga diganti namanya. Terus ada juga rumah-rumah warga yang udah berubah tapi SPPT-nya masih sama kayak rumah yang dulu waktu belum dibangun lagi.”<sup>91</sup>

---

<sup>89</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Karmen Manurung, Staff Ahli PBB Dipenda DKI Jakarta, pada tanggal 15 Mei 2008, pukul 15.00 wib, di kantor DipendaDKI Jakarta.

<sup>90</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Eddy Sukarno, Kasie. Penilaian Massal Bumi Direktorat Jenderal Pajak Jakarta, pada tanggal 6 Juni 2008, pukul 14.00 wib, Kantor Pusat DJP Jakarta.

<sup>91</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Musdi Sukarjono, Ketua Rukun Tetangga di Salah Satu Wilayah Jakarta Timur, pada tanggal 24 Juni 2008, pukul 08.30 wib, di Rumah informan.

## B.2. Eksternal

### 1. Tingkat Kepatuhan Wajib Pajak.

Kepatuhan dan kesadaran wajib pajak yang kurang terhadap pembayaran pajak khususnya PBB menjadi suatu kendala dalam proses pelaksanaan pemungutan PBB di DKI Jakarta. Tingkat *collection rate* yang tinggi di DKI Jakarta sudah dapat mencerminkan tingginya kepatuhan wajib pajak terhadap pembayaran PBB. Tetapi apabila dilihat dari jumlah sanksi keterlambatan pembayaran PBB di wilayah Propinsi DKI Jakarta, hal tersebut menunjukkan bahwa masih ada wajib pajak yang tidak mematuhi peraturan perpajakan yang berlaku. Berdasarkan data *tax gap* yang disampaikan dalam pembahasan sebelumnya, ketidakpatuhan masyarakat terhadap peraturan perpajakan juga terjadi dalam hal pelaporan data objek pajak yang tidak benar. Hal tersebut sesuai dengan pernyataan yang diungkapkan oleh Sukada, berikut petikan wawancara dengan beliau:

"Kalau berbicara mengenai tingkat kepatuhan WP di DKI, itu sudah tinggi. Namun masih saja ada WP yang melaporkan SPOP-nya secara tidak benar atau ada perubahan tapi tidak lapor. Itu pasti masih ada di DKI Jakarta."<sup>92</sup>

### 2. Pelaksanaan Undang-undang, Peraturan dan Kebijakan mengenai PBB

Pelaksanaan pemungutan PBB didasarkan pada ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Namun semuanya itu belum dapat diterapkan secara maksimal dalam pelaksanaan dan pemungutan PBB. Hal ini diperkuat oleh pernyataan dari Djumhana:

"Sanksi dalam PBB itu kan ada dua macam. Yang satu SKP dan yang satu lagi STP. STP itu dikatakan sudah dapat dilaksanakan, yakni 2% perbulan yang maksimal dikenakan selama 24 bulan. Tapi SKP ini belum terlaksana. Seharusnya SKP kan diikuti dengan mekanisme

---

<sup>92</sup> Hasil wawancara dengan Bapak I Wayan Sukada, Kasie. Teknis Pendataan dan Pemetaan Direktorat Jenderal Pajak Jakarta, pada tanggal 6 Juni 2008, pukul 16.00 wib, Kantor Pusat DJP Jakarta.

Surat Paksa (SP). Nah itu belum berjalan dalam PBB. banyaknya PBB yang menunggak karena tidak ada sanksi yang tegas. Namun apabila dilakukan *shock therapy* maka masyarakat akan berbondong-bondong untuk membayar PBB. Jangan hanya pada WP besar saja, tapi masyarakat juga.”<sup>93</sup>

Hal senada juga dipaparkan oleh Sukarno, yakni:

”Pengenaan sita lelang di DKI Jakarta sudah pernah terjadi. Biasanya pada WP besar yang melakukan pelanggaran.”<sup>94</sup>

Pengenaan sanksi yang dinilai kurang tegas oleh fiskus terhadap wajib pajak yang melakukan pelanggaran dinilai sebagai kurang tegasnya peraturan atau ketentuan perundang-undangan perpajakan. Upaya penegasan ini seharusnya dilakukan terhadap seluruh wajib pajak. Karena jika difokuskan pada wajib pajak yang besar saja maka hal tersebut membuka celah bagi wajib pajak kecil untuk melakukan pelanggaran pajak.

### 3. Status Tanah

Tanah yang berstatus sengketa merupakan kendala yang mengakibatkan besarnya jumlah kesenjangan pajak dalam penerimaan PBB, karena tanah tersebut tidak memiliki status kepemilikan yang jelas sehingga pemerintah tidak dapat mengenakan pajak terhadap tanah tersebut. Pendataan tetap dilakukan terhadap tanah sengketa hanya saja tidak dicantumkan keterangan mengenai identitas wajib pajak tanah tersebut. Pengenaan pajak atas tanah sengketa dikecualikan oleh fiskus sampai ada kejelasan mengenai siapa wajib pajak yang bertanggung jawab atas tanah tersebut. Hal ini diperkuat oleh pernyataan dari Sukarno:

---

<sup>93</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Dudung Djumhana, Akademisi Perpajakan Universitas Indonesia, pada tanggal 14 Mei 2008, pukul 11.00 wib, di Gedung G FISIP UI.

<sup>94</sup> Hasil wawancara dengan Bapak I Wayan Sukada, Kasie. Teknis Pendataan dan Pemetaan Direktorat Jenderal Pajak Jakarta, pada tanggal 6 Juni 2008, pukul 16.00 wib, Kantor Pusat DJP Jakarta.

"PBB tidak bisa dikenakan terhadap tanah sengketa karena tidak jelas siapa Wpnya. Tapi kita (DJP) tetap melakukan pendataan objek pajaknya hanya saja pengenaan pajaknya dikecualikan sampai permasalahan sengketa itu selesai dan ketahuan siapa wajib pajaknya."<sup>95</sup>

### **C. Langkah-Langkah yang Dilakukan dalam Mengatasi *Tax Gap* Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Wilayah Propinsi DKI Jakarta**

Upaya-upaya yang dilakukan oleh Direktorat Jenderal Pajak (DJP) dalam mengatasi *tax gap* penerimaan PBB di wilayah Propinsi DKI Jakarta dilakukan dalam dua langkah utama yakni intensifikasi pajak dan ekstensifikasi pajak.

#### **C.1. Intensifikasi Pajak**

Intensifikasi merupakan langkah yang dilakukan DJP dalam rangka meningkatkan potensi pajak yang ada. Upaya ini dilakukan terhadap objek pajak PBB yang sudah ada dan merupakan objek yang potensial. Upaya yang biasa dilakukan oleh pemerintah adalah dengan menaikkan NJOP suatu wilayah yang dinilai memiliki potensi PBB yang cukup besar. Upaya ini dilakukan secara bertahap atau gradual karena apabila dilakukan secara signifikan maka akan menimbulkan gejala sosial di masyarakat. Hal ini seperti yang dijelaskan dalam wawancara dengan Sukarno:

"Intensifikasi itu kan menyangkut kemampuan objek yang sudah ada atau terdaftar, bagaimana ditingkatkan atau dikelolanya. Apabila ditingkatkan harus dilihat tidak hanya objek itu sendiri, tapi bagaimana objek itu dipengaruhi oleh objek yang lain... Kalau dilihat dari segi aturannya bisa dilakukan peninjauan setiap 3 tahun sekali. Namun bilamana perlu apabila perkembangannya sangat tinggi maka dinaikkan menjadi setiap 1 tahun sekali. Biasanya hal ini dilakukan secara gradual (bertahap) atau ada *progres* dari tahun ke tahun... Jd intensifikasi itu kaitannya dengan nilai sedangkan ekstensifikasi kaitannya dengan perluasan."<sup>96</sup>

---

<sup>95</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Eddy Sukarno, Kasie. Penilaian Massal Bumi Direktorat Jenderal Pajak Jakarta, pada tanggal 2 Juni 2008, pukul 11.30 wib, Kantor Pusat DJP Jakarta.

<sup>96</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Eddy Sukarno, Kasie. Penilaian Massal Bumi Direktorat Jenderal Pajak Jakarta, pada tanggal 6 Juni 2008, pukul 14.00 wib, di Kantor Pusat DJP Jakarta.

Upaya intensifikasi yang selama ini dilakukan oleh Direktorat Jenderal Pajak dalam rangka peningkatan potensi PBB adalah:

#### 1. Sosialisasi

Direktorat Jenderal Pajak bekerjasama dengan Pemerintah Daerah yang dalam hal ini Dinas Pendapatan Daerah (Dipenda) dalam rangka mengatasi *tax gap* penerimaan PBB yang terjadi di wilayah Propinsi DKI Jakarta. Sosialisasi termasuk salah satu upaya peningkatan potensi PBB dan juga sebagai upaya penagihan PBB secara pasif. Dalam hal ini yang diharapkan adalah tingkat kesadaran dari wajib pajak untuk mau membayar dan melunasi pajak dengan benar dan tepat waktu. Hal ini diperkuat dengan pemaparan yang disampaikan oleh Manurung, berikut kutipan wawancara dengan beliau:

"Upaya pemungutan yang dapat dilakukan untuk meningkatkan penerimaan PBB adalah dengan sosialisasi ke masyarakat atau wajib pajak. Dalam hal ini DJP bekerjasama dengan Dipenda guna mewujudkan rencana atau target penerimaan PBB di tahun yang akan datang."<sup>97</sup>

Upaya sosialisasi yang selama ini dilakukan oleh Direktorat Jenderal pajak bersama dengan Dipenda adalah melalui:

##### - Penyuluhan-penyuluhan

Kegiatan penyuluhan ini dilakukan oleh Direktorat Penyuluhan Pelayanan dan Humas (P2Humas) yang ada di dalam Direktorat Jenderal Pajak. Penyuluhan-penyuluhan ini dilaksanakan untuk menghimbau dan menjelaskan kepada masyarakat mengenai prosedur dan pelaksanaan pemungutan pajak yang dalam hal ini adalah Pajak Bumi dan Bangunan. Penyuluhan ini dilaksanakan dengan mengadakan acara *talk show* di

---

<sup>97</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Karmen Manurung, Staff Ahli PBB Dipenda DKI Jakarta, pada tanggal 14 Mei 2008, pukul 15.30 wib, di kantor Dipenda DKI Jakarta.

televisi maupun di seminar-seminar perpajakan yang ada, pemasangan iklan mengenai himbauan untuk membayar PBB di media massa, elektronik maupun media cetak. Hal ini sebagaimana diungkapkan oleh Sukarno sebagai berikut:

"Ada 2 hal yg perlu diperhatikan disini, yang pertama bahwa kita (DJP) mempunyai Departemen yang dalam hal ini Direktorat Penyuluhan Pelayanan Humas yang tidak henti-hentinya memberikan penyuluhan dan memberikan pengetahuan kepada masyarakat terkait dengan pajak dan kewajibannya. ...Kegiatannya adalah mereka selalu memberikan himbauan melalui siaran TV, siaran radio, media cetak dan juga pengadaan seminar perpajakan agar masyarakat mau memenuhi kewajibannya dengan tidak mengesampingkan haknya untuk mengawasi penggunaan uang pajak tersebut."<sup>98</sup>

- Pekan Panutan

Pekan panutan adalah suatu acara yang dilakukan untuk mengajak masyarakat agar mau membayar PBB. Dalam acara ini tokoh masyarakat diundang untuk datang dan membayar PBB dan diharapkan masyarakat dapat mengikuti hal yang dilakukan oleh para tokoh masyarakat tersebut. Dalam wawancara yang dilakukan dengan Abidin, beliau juga menjelaskan hal ini. Berikut petikan wawancaranya:

"Sosialisasi PBB di DKI Jakarta dilakukan dengan acara Pekan Panutan dimana para pejabat pemerintah berkumpul dalam acara tersebut dan secara bersama-sama melakukan pembayaran PBB. Hal ini dilakukan agar masyarakat mau meniru dan ikut membayar PBB juga sesuai dengan teladan yang mereka lihat"<sup>99</sup>

- Pemasangan spanduk dan pamflet

Upaya sosialisasi juga dilakukan dengan memasang spanduk-spanduk dan pamflet-pamflet di tempat-tempat umum yang berisikan

---

<sup>98</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Eddy Sukarno, Kasie. Penilaian Massal Bumi Direktorat Jenderal Pajak Jakarta, pada tanggal 2 Juni 2008, pukul 11.30 wib, Kantor Pusat DJP Jakarta.

<sup>99</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Djaenal Abidin, Staff BHP dan BPHB Dipenda DKI Jakarta, pada tanggal 21 Mei 2008, pukul 16.00 wib, di kantor Dipenda DKI Jakarta.

himbauan serta mengingatkan masyarakat akan kewajibannya untuk melunasi pembayaran PBB secara tepat waktu dan benar. Hal ini sesuai dengan pernyataan yang dipaparkan oleh Sukarno:

"Upaya pemerintah dalam mengatasi permasalahan penerimaan PBB dapat dilakukan dengan... pemasangan spanduk-spanduk dan pamflet-pamflet di tempat keramaian untuk mengingatkan bahwa pembayaran PBB sudah hampir jatuh tempo."<sup>100</sup>

## 2. Penagihan Aktif

Penagihan aktif merupakan suatu upaya yang dilakukan oleh pemerintah dalam memungut pajak yang ada di masyarakat apabila jangka waktu pembayaran PBB sudah lewat. Dalam penagihan aktif ini ada beberapa langkah yang dilakukan oleh pemerintah yakni dengan:

### - Surat Pemberitahuan

Apabila jangka waktu yang diberikan oleh pemerintah untuk melunasi pajaknya sudah lewat, maka Direktorat Jenderal Pajak akan mengeluarkan surat pemberitahuan yang apabila tidak dihiraukan oleh wajib pajak akan berlanjut kepada mekanisme surat paksa dan sita lelang seperti yang diatur dalam Undang-undang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (PPSP). Pernyataan ini sesuai dengan yang diungkapkan oleh Sukarno dalam wawancaranya:

"Upaya penagihan yang dilakukan terhadap WP yang tidak mau membayar pajaknya adalah dengan memberikan himbauan langsung kepada masyarakat sebelum jatuh tempo dan apabila tetap terjadi juga maka A/R yang bertanggung jawab di tempat itu beserta aparat pemerintah setempat yg dlm hal ini RT/RW, mendatangi WP tersebut dan menyampaikan surat pemberitahuan guna

---

<sup>100</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Eddy Sukarno, Kasie. Penilaian Massal Bumi Direktorat Jenderal Pajak Jakarta, pada tanggal 6 Juni 2008, pukul 14.00 wib, di Kantor Pusat DJP Jakarta.

memberitahukan bahwa pembayaran PBB sudah harus dilakukan.”<sup>101</sup>

- Operasi Sisir

Kegiatan ini dilakukan oleh DJP untuk menjangkir wajib pajak yang belum melunasi kewajiban perpajakannya ataupun wajib pajak yang belum terdata. Pelaksanaannya dilakukan dengan dibekali oleh data *negative list* yang dibuat oleh DJP dengan peta wilayah (data spasial) sehingga memudahkan fiskus untuk menjangkir wajib pajak tersebut. Keterangan ini didapat dari wawancara dengan Sukada, berikut petikan wawancaranya:

”Kalau penagihan aktif adalah dengan melakukan penyisiran ke wilayah wajib pajak yang belum melunasi kewajiban perpajakannya. Penyisiran ini juga dilakukan ke daerah yang diperkirakan belum terdata ataupun telah terjadi perubahan untuk dapat diberikan SPOP yang baru. Ini dinamakan sebagai Operasi Sisir. Dengan bekal *negative list* dan peta maka hal ini dapat memudahkan fiskus dalam menjangkir pajak yang ada.”<sup>102</sup>

- Jemput Bola

Yakni kegiatan yang dilakukan oleh DJP dengan Dipenda dan pihak Bank. Dalam kegiatan ini ketiga pihak ini turun ke masyarakat dan mendirikan suatu pos tempat pembayaran PBB yang biasanya dilakukan di Kelurahan, Kecamatan, Gedung Olah Raga (GOR), maupun tempat-tempat keramaian lainnya seperti pasar dan mall. Seperti yang diutarakan oleh Sukarno:

”Upaya lainnya adalah Operasi Jemput Bola yang di kita (DJP), diterjunkan aparat dari pajak yang meliputi objek pajak itu. Jadi fiskus yang dibekali dengan komputer, beserta pihak bank sebagai

---

<sup>101</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Eddy Sukarno, Kasie. Penilaian Massal Bumi Direktorat Jenderal Pajak Jakarta, pada tanggal 2 Juni 2008, pukul 11.30 wib, di Kantor Pusat DJP Jakarta.

<sup>102</sup> Hasil wawancara dengan Bapak I Wayan Sukada, Kasie. Teknis Pendataan dan Pemetaan Direktorat Jenderal Pajak Jakarta, pada tanggal 6 Juni 2008, pukul 16.00 wib, di Kantor Pusat DJP Jakarta.

pengumpul uangnya yang turun bersama-sama baik itu di lokasi kantor Lurah, di kecamatan ataupun dimungkinkan di pusat-pusat keramaian. Contohnya di pasar, di mall dan lain sebagainya. Diupayakan dengan adanya operasi seperti itu akan lebih mudah menjangkau atau memungut pajak-pajak yang ada di wilayah itu.”<sup>103</sup>

### 3. Penilaian Ulang Objek Pajak

Penilaian ulang objek pajak di wilayah Propinsi DKI Jakarta dilakukan setiap satu (1) tahun sekali. Hal ini dilakukan dalam rangka pemutakhiran data objek pajak yang ada di lapangan dengan yang tercatat dalam basis data DJP. Penilaian ulang ini dapat dilakukan apabila terdapat data yang tidak benar mengenai objek pajak tersebut dan juga terhadap wajib pajak yang melakukan perubahan bentuk dan letak bangunan yang dapat mengubah nilai /jumlah ketetapan PBB atas objek pajak tersebut. Hal ini seperti yang diungkapkan oleh Sukada:

”Untuk wilayah-wilayah yang mengalami perkembangan seperti adanya Tamini Square misalnya, tanah di wilayah itu akan naik NJOP-nya. Maka perlu dilakukan penilaian ulang terhadap tanah-tanah yang ada di situ. Ada namanya penilaian Individu, ini dilakukan terhadap WP besar. Ada juga penilaian semi-individu, nah ini untuk ruko-ruko yang ada di sekitar Tamini Square misalnya. Hal ini perlu dilakukan karena pada awalnya penilaian di tempat itu dilakukan secara massal. Jadi kalau sudah terjadi perkembangan maka nilainya sudah tidak sesuai lagi atau *undervalue*.”<sup>104</sup>

### 4. Pengawasan

Upaya pengawasan juga merupakan langkah yang dapat dilakukan oleh DJP dalam rangka mengurangi jumlah *tax gap* yang ada di wilayah DKI Jakarta. Upaya pengawasan ini dilakukan dengan pembentukan A/R di setiap wilayah kerja yang mempunyai tugas untuk membantu segala permasalahan

---

<sup>103</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Eddy Sukarno, Kasie. Penilaian Massal Bumi Direktorat Jenderal Pajak Jakarta, pada tanggal 2 Juni 2008, pukul 11.30 wib, di Kantor Pusat DJP Jakarta.

<sup>104</sup> Hasil wawancara dengan Bapak I Wayan Sukada, Kasie. Teknis Pendataan dan Pemetaan Direktorat Jenderal Pajak Jakarta, pada tanggal 6 Juni 2008, pukul 16.00 wib, di Kantor Pusat DJP Jakarta.

wajib pajak, mengingatkan wajib atas pemenuhan kewajiban perpajakannya dan juga *update* atas peraturan perpajakan yang terbaru. Dengan adanya pengawasan ini diharapkan pelayanan perpajakan yang diterima oleh wajib pajak akan semakin baik dan terpadu. Hal ini sesuai dengan pernyataan Sukarno:

"Khusus untuk wilayah DKI, terkait permasalahan yang sering terjadi, saat ini karena ada modernisasi perpajakan dimana setiap wilayah itu ada penanggungjawabnya yang dalam hal ini adalah *Account Representative (A/R)*, dapat selalu menjaga hubungan antar A/R dengan wilayah kerjanya... A/R itu dilengkapi dengan peta wilayah sehingga dia bisa tau dimana wilayah yang potensial."<sup>105</sup>

#### 5. Pemutakhiran Zona Nilai Tanah (ZNT)

Pemutakhiran Zona Nilai Tanah juga merupakan upaya yang dilakukan oleh DJP dalam mengatasi adanya kemungkinan *undervalue* yang terjadi di suatu wilayah yang akan berdampak pada penerimaan PBB. Kegiatan ini dilakukan oleh bagian Fungsional DJP yang bertugas untuk memantau harga transaksi jual beli yang terjadi di Jakarta. Kemudian data tersebut/ dicocokkan dengan bank data pasar yang ada di DJP untuk dapat dijadikan sebagai analisa dalam menentukan kenaikan NJOP suatu wilayah. Hal ini dipaparkan oleh Sukada:

"Langkah lain yang dapat dilakukan adalah dengan Pemutakhiran Nilai Zona Tanah (ZNT). Kegiatan ini dilakukan oleh kelompok fungsional yang setiap hari kerjanya memantau harga transaksi pasar baik itu melalui koran ataupun berita-berita di televisi yang kemudian dicocokkan datanya dengan bank data pasar yang ada di pak eddy. Kemudian dilakukan analisa untuk menentukan naik atau tidaknya NJOP wilayah tersebut."<sup>106</sup>

---

<sup>105</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Eddy Sukarno, Kasie. Penilaian Massal Bumi Direktorat Jenderal Pajak Jakarta, pada tanggal 2 Juni 2008, pukul 11.30 wib, di Kantor Pusat DJP Jakarta.

<sup>106</sup> Hasil wawancara dengan Bapak I Wayan Sukada, Kasie. Teknis Pendataan dan Pemetaan Direktorat Jenderal Pajak Jakarta, pada tanggal 6 Juni 2008, pukul 16.00 wib, di Kantor Pusat DJP Jakarta.

## 6. Koordinasi

Dalam rangka memungut PBB, Direktorat Jenderal Pajak (DJP) tidak dapat berjalan sendiri. Ada keterbatasan sumber daya manusia yang dimiliki oleh DJP untuk dapat melaksanakan kegiatan tersebut. Untuk itu diperlukan adanya kerjasama antara DJP dengan pihak-pihak terkait yang berhubungan dengan pemungutan dan pembayaran PBB. Dalam hal ini DJP bekerjasama dan berkoordinasi dengan Pemerintah Daerah, Kantor Pos, Bank persepsi dan juga dengan Notaris /Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ada. Adapun koordinasi yang berlangsung dilakukan dengan:

- Koordinasi dengan Pemerintah Daerah

Koordinasi yang dilakukan adalah dalam hal bantuan armada dan aparat Pemda untuk proses sosialisasi, pembuatan blanko SPPT, penyampaian SPPT, penilaian dan pendataan ulang wajib pajak dan objek pajak PBB yang ada di wilayah Propinsi DKI Jakarta. Dalam hal ini dinas-dinas yang ada di bawah naungan Pemda ikut serta dalam membantu DJP untuk meningkatkan penerimaan dari PBB. Pemda yang dalam hal ini diwakilkan oleh Dipenda juga memberikan bantuan dalam hal dana apabila dibutuhkan oleh DJP di dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya. Dinas-dinas yang terkait adalah Dinas Pendapatan Daerah, Dinas Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Administrasi Wilayah, Kecamatan, Kelurahan dan juga RT/RW setempat. Hal ini sesuai dengan yang dipaparkan oleh Manurung:

"Menurut ketentuan Perundang-undangan Perpajakan, yang melakukan kegiatan pendataan WP dan OP PBB adalah DJP karena hal tersebut adalah tugas dan tanggung jawabnya. Dipenda hanya membantu di dalam pelaksanaannya. Misalnya DJP mau melakukan pendataan ulang dan penilaian potensi pajak PBB yang ada di Jakarta, maka DJP akan berkoordinasi dengan Dipenda untuk

melaksanakan pendataan dan penilaian ulang tersebut... Berdasarkan data yang di dapat dari Adwil, kita melakukan pendataan. Dari dinas IMB juga bisa, apabila ada yang mengajukan surat ijin mendirikan bangunan sehingga dapat diketahui adanya potensi PBB yang baru. Adwil berkoordinasi dengan kecamatan dan kelurahan dalam mendata dan menginformasikan keadaan WP di wilayah kerjanya sehingga data yang didapat lebih akurat. Apabila dinilai kurang, maka DJP akan turun langsung untuk mendata WP tentunya dengan bantuan Dipenda melalui Kecamatan dan Kelurahan setempat.<sup>107</sup>

- Koordinasi dengan Kantor Pos dan Bank Persepsi

Untuk wilayah-wilayah tertentu yang belum terjangkau bank, pemerintah menyediakan sarana pembayaran PBB yakni melalui kantor pos yang ada di wilayah tersebut. Namun di DKI Jakarta kegiatan ini lebih banyak dilakukan di Bank. Dalam hal ini DJP juga bekerjasama dengan pihak bank yakni bank persepsi sebagai sarana pengumpul uang pajak yang disetorkan oleh masyarakat yang ditunjuk oleh pemerintah. Karena DJP tidak diperkenankan untuk menyimpan uang pajak yang disetorkan oleh masyarakat. Yang menyimpan dan melakukan pembagian menurut aturan perundang-undangan yang berlaku adalah bank persepsi.

Upaya peningkatan penerimaan PBB dilakukan oleh DJP dengan Bank adalah dalam bentuk pemberian fasilitas yang ditujukan guna mempermudah proses pembayaran PBB. Sebagai contoh adalah sarana *Automatic Teller Machine* (ATM) untuk membayar PBB sehingga wajib pajak tidak perlu pergi ke bank lagi untuk melakukan pembayaran PBB.

Seperti yang diutarakan oleh Sukarno:

"Kalau kaitannya dengan *Collection Ratio* yang tinggi, itu sebetulnya juga karena adanya fasilitas-fasilitas lain. Kalau di DKI, ATM kan banyak sekali yang dapat dilakukan untuk tempat membayar PBB

---

<sup>107</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Karmen Manurung, Staff Ahli PBB Dipenda DKI Jakarta, pada tanggal 14 Mei 2008, pukul 15.30 wib, di kantor Dipenda DKI Jakarta.

yang basis transaksinya adalah online, langsung tersambung ke basis data di lantai 4 (Direktorat Teknologi Informasi Perpajakan).<sup>108</sup>

- Koordinasi dengan Notaris /PPAT

Dalam hal ini DJP juga berkoordinasi dengan pihak Notaris /PPAT yang ada di DKI Jakarta guna mendapatkan informasi mengenai harga transaksi jual beli tanah yang terjadi di wilayah DKI Jakarta yang dijadikan dasar dalam perhitungan NJOP di suatu wilayah. Hal ini sesuai dengan pernyataan dari Sukada:

"Untuk verifikasi data objek pajak kita dapat meminta informasi dari Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dari data transaksi jual beli yang terjadi."<sup>109</sup>

## C.2. Ekstensifikasi Pajak

Dalam ekstensifikasi ada dua macam upaya yakni pembentukan basis data dan pemeliharaan basis data (pemutakhiran data). Pembentukan basis data dilakukan terhadap objek pajak yang sebelumnya tidak teridentifikasi atau terdata sehingga setelah adanya proses pembentukan basis data maka data objek tersebut akan terdata. Yang termasuk dalam proses pembentukan basis data ini adalah mendata objek pajak, mengukur luas bangunan dan bumi dari objek pajak tersebut, melakukan pemetaan, penginputan data ke sistem yang pada akhirnya keluarlah nilai ketetapan PBB atas objek tersebut. Sedangkan pemeliharaan basis data adalah upaya yang dilakukan oleh pemerintah dalam rangka pemutakhiran data objek pajak yang ada di wilayah tersebut. Upaya ini dilakukan terhadap objek pajak yang datanya sudah ada di basis data DJP namun telah

---

<sup>108</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Eddy Sukarno, Kasie. Penilaian Massal Bumi Direktorat Jenderal Pajak Jakarta, pada tanggal 2 Juni 2008, pukul 11.30 wib, di Kantor Pusat DJP Jakarta.

<sup>109</sup> Hasil wawancara dengan Bapak I Wayan Sukada, Kasie. Teknis Pendataan dan Pemetaan Direktorat Jenderal Pajak Jakarta, pada tanggal 6 Juni 2008, pukul 16.00 wib, di Kantor Pusat DJP Jakarta.

mengalami perubahan atau adanya upaya modifikasi bangunan yang dapat menyebabkan bertambahnya nilai bangunan tersebut. Hal ini diungkapkan oleh Sukarno:

"Ekstensifikasi itu adalah upaya kita untuk memperluas cakupannya baik itu luasan maupun WP-nya. Ada 2 cara untuk melakukan itu yang pertama adalah Pembentukan Basis Data yang dalam PBB itu dinamakan Pembentukan Basis Data Sismiop. Yang kedua adalah Pemeliharaan Basis Data Sismiop. Dilakukan pembentukan karena di awalnya belum pernah ada pendataan... Pembentukan dari yang tidak ada menjadi ada, dari yang belum terdata menjadi terdata. Sedangkan mengenai Pemeliharaan, berarti di sistem sudah ada datanya. Tapi ada kemungkinan terjadinya pemecahan objek pajak misalnya sebagian bangunan si A di jual ke B. Yang dulunya tidak terdaftar di kita ya kita daftarin sekarang. Yang luasannya A itu dulu luas, karena dipecah ya kita kurangi sekarang. Itu namanya pemeliharaan. Salah satunya terkait dengan luasan. Yang kedua pemeliharaan juga menyangkut dari potensi dari suatu wilayah kalau perkembangan di wilayah itu pesat... Pertumbuhan di wilayah tertentu akan menimbulkan potensi dari pajaknya yang akan naik atau bertambah."<sup>110</sup>

Proses pendataan dapat dilakukan dalam empat (4) langkah yakni penyebaran SPOP, identifikasi objek, verifikasi data dan pengukuran bidang. Penyebaran SPOP dilakukan guna mendata seluruh objek pajak PBB yang ada di wilayah DKI Jakarta. Setelah data tersebut terkumpul maka akan dilakukan pengidentifikasian objek PBB tersebut. Lalu setelah teridentifikasi maka fiskus akan melakukan proses verifikasi data untuk menyamakan antara data yang tercatat dalam SPOP dengan keadaan yang sebenarnya serta dilakukan langkah pengukuran bidang objek PBB tersebut. Hal ini dilakukan agar data yang ada dalam SPOP tersebut akurat dan tidak terjadi manipulasi data. Pernyataan ini didapat dari hasil wawancara dengan Sukarno:

"Pendataan ada 4 alternatif yakni Penyebaran SPOP, Identifikasi Objek, Verifikasi Objek dan Pengukuran Bidang. Sehingga kita tidak hanya punya data atribut tapi data spasial juga (ruangnya) karena

---

<sup>110</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Eddy Sukarno, Kasie. Penilaian Massal Bumi Direktorat Jenderal Pajak Jakarta, pada tanggal 6 Juni 2008, pukul 14.00 wib, di Kantor Pusat DJP Jakarta.

dilakukan pengukuran di setiap bidang. Seluruh wilayah DKI sudah ada datanya, terlepas dari terdata atau tidak, itu karena kepentingan tertentu dan kita belum sempat ke sana maka ada perubahan yang tertinggal (belum teridentifikasi) tapi sifatnya kecil. Pada saat ada kegiatan pendataan, hal seperti itu dapat terjaring yakni pada saat pembebasan wilayah. Jika ada perubahan data, maka dilakukan verifikasi data untuk mencocokkan antara basis data di kantor dengan objek.”<sup>111</sup>

Upaya-upaya di atas dilakukan dengan upaya untuk memperkecil jumlah *tax gap* yang ada di dalam penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan. Upaya tersebut perlu dilakukan secara bertahap dan terus menerus karena hal ini berkaitan dengan besarnya kontribusi penerimaan PBB yang disumbangkan oleh wilayah DKI Jakarta kepada wilayah lainnya di Indonesia dan juga besarnya potensi PBB yang ada di DKI Jakarta. Sehingga pelaksanaan pemungutan PBB perlu dilakukan secara maksimal guna mendapatkan hasil penerimaan PBB yang optimal.

---

<sup>111</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Eddy Sukarno, Kasie. Penilaian Massal Bumi Direktorat Jenderal Pajak Jakarta, pada tanggal 6 Juni 2008, pukul 14.00 wib, di Kantor Pusat DJP Jakarta.