

EVALUASI TERHADAP PEMBAYARAN DAN PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PADA KPP PRATAMA JAKARTA TAMANSARI DUA

Amin Setio Lestingsih¹, Andira Winata Nur²

¹⁾ Akademi Manajemen Informatika dan Komputer Bina Sarana Informatika
Jln. RS. Fatmawati No. 24. Pondok Labu. Jakarta. Indonesia
Email : amin.asl@bsi.ac.id

²⁾ Akademi Manajemen Keuangan Bina Sarana Informatika
Jl. Ciledug Raya No. 168. Jakarta. Indonesia
Email : andira.winata@yahoo.com

ABSTRACT

The main source to finance the construction of infrastructures in Indonesia comes from the oil and gas sector, non-oil sector as well as taxes. Tax lot of its kind and one of the taxes paid by the taxpayer to the tax office is a tax on land and buildings which have been regulated by the government issued Law no. 12 of 1994. UN object is land and buildings. This study aims to determine whether KPP Pratama Jakarta Tamansari Dua reached the UN target of payments and receipts by comparing the realization of the targets. To achieve these objectives, the authors used three research methods include observation, interviews and literature study methods. KPP Pratama Jakarta Tamansari Dua covers an area of Glodok, Pinangsia, Krukut and Keagungan. Based on the discussion, it can be concluded that Beginning in 1994/1995, the result of the central government's acceptance of the United Nations by 10% is distributed to all district/city, 6.5% distributed equally to all area districts/towns and 3.5% given as an incentive to district/city plans to achieve acceptance. The total amount of payments to the United Nations STO Castle Two has increased from 2010 sebesar Rp. 19,467,890,712 and in 2011 was Rp. 19,653,772,659 whereas in 2012 of Rp. 20,905,708,200. With the highest number of admissions in the village SPPT greatness as much as 3,294 in 2012 and the highest number of UN payments on Pinangsia village of Rp. 10,092,121,588 in 2012. To achieve the set targets, then the KPP should always conduct socialization and counseling in order to continue abiding taxpayers to pay their tax obligations. Another way by issuing Forced and criminal sanctions for a deterrent effect for taxpayers who did not pay his tax obligations

Key word: Law no. 12 of 1994, Payment, Acceptance, Tax on Land and Building

I. PENDAHULUAN

Sumber pendanaan untuk pembangunan infrastruktur di Indonesia berasal dari sektor migas maupun non migas serta dari sektor perpajakan. Oleh karena itu, pemerintah yang diwakili oleh Kementerian Keuangan serta Dirjen Pajak selalu mempunyai taksiran target pajak yang akan dicapai selama 1 tahun dan dimasukkan ke APBN sebagai sumber dana untuk membiayai pembangunan di seluruh wilayah Indonesia. Untuk mencapai target tersebut maka Dirjen Pajak melalui KPP senantiasa melakukan sosialisasi dan penyuluhan di bidang perpajakan sehingga target penerimaan pajak setiap tahunnya dapat tercapai. Selain sosialisasi dan penyuluhan, langkah yang paling penting ialah kesadaran para warga negara yang telah merasakan manfaat dari pajak untuk melakukan pembayaran pajak mereka karena tanpa adanya kesadaran untuk membayar pajak,

maka target penerimaan pajak yang telah ditetapkan pemerintah tidak optimal.

Penerimaan utama sumber dana untuk pembangunan diperoleh dari sektor pajak sehingga pengelolaannya harus dilakukan secara benar sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan. Salah satu penerimaan pajak yang diperoleh negara berasal dari Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang diatur dalam undang-undang No. 12 tahun 1994.

Kantor Pelayanan Pajak merupakan tempat yang diberikan kewenangan oleh pemerintah untuk menerima pembayaran pajak salah satunya PBB yang dilakukan oleh wajib pajak. Potensi penerimaan PBB di setiap wilayah KPP berbeda-beda tergantung pada populasi penduduk. Jika wilayah kerjanya merupakan wilayah dengan populasi penduduk yang besar dengan objek pajak berupa objek pajak sektor perkotaan maka hasil penerimaan PBB yang dicapai oleh KPP tersebut juga optimal dan begitu pula kondisi sebaliknya.

Tujuan dari penulisan jurnal ini adalah : (1) untuk mengetahui prosedur penerimaan dan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan di KPP apakah sudah sesuai atau belum dengan UU No. 12 tahun 1994, (2) untuk mengetahui apakah pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan sudah sesuai atau tidak dengan target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dan (3) untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi dalam penerimaan dan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan di KPP.

II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan

Mardiasmo (2011) mengemukakan bahwa "Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak negara yang dikenakan terhadap bumi dan bangunan berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994".

Tjahjono (2005) mengemukakan bahwa "Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas objek pajak bumi dan bangunan yang di atur berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan".

Waluyo dan Wirawan (2011) mengemukakan bahwa "Pajak Bumi dan Bangunan adalah yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek pajak yaitu bumi dan bangunan, keadaan subjek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang".

2.2. Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan

Siahaan (2005) mengemukakan bahwa "Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah penerimaan pajak bumi dan bangunan baik perdesaan maupun perkotaan dan mencakup semua sektor yang berdiri diatas tanah".

Penjelasan dari penerimaan pajak bumi dan bangunan yang masuk dalam penerimaan Negara 10% diberikan kepada pemerintah pusat, 90% diberikan kepada pemerintah daerah. jumlah 90% yang merupakan bagian pemerintah daerah dengan perincian jumlah 16,2% untuk daerah provinsi yang bersangkutan, 64,8% untuk daerah kabupaten yang bersangkutan dan 9% untuk biaya pemungutan pajak. Sedangkan jumlah 10% yang merupakan bagian pemerintah pusat sebesar 6,5% dibagikan secara merata kepada seluruh kabupaten dan kota, 3,5% dibagikan secara

intensif kepada daerah kabupaten dan kota yang realisasi tahun sebelumnya mencapai atau melampaui rencana penerimaan sektor tertentu. Hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pendapatan daerah dan setiap tahun dicantumkan dalam Raelisasi Pendapatan dan Belanja Daerah (RPBD).

2.3. Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan

Direktorat Jendral Pajak dalam Undang – Undang PBB No. 12 tahun 1994 pasal 11 mengemukakan bahwa tata cara pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan adalah pelunasan berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT). Wajib Pajak yang telah menerima Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan atau disampaikan lewat Pemerintah Daerah harus melunasinya tepat waktu. Dalam Proses pembayaran dilakukan melalui Bank yang ditunjuk oleh KPDJP sehingga wajib pajak tidak perlu antri dalam proses pembayaran melalui Kantor Pelayanan Pajak yang bersangkutan.

Undang-Undang PBB pasal 11 menyatakan bahwa Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dilakukan selambat-lambatnya 6 (enam) bulan setelah SPPT PBB diterima Wajib Pajak. Untuk PBB wilayah DKI Jakarta ditetapkan paling lambat tanggal 28 Agustus setiap tahunnya. Jika pembayaran PBB dilaksanakan tetapi sudah melewati batas waktu yang telah ditentukan maka akan dikenakan sanksi perpajakan berupa denda administrasi.

2.4. Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan

Mardiasmo (2011) mengemukakan bahwa Objek Pajak adalah Bumi dan Bangunan adalah "Bumi atau Bangunan" dengan pengertian sebagai berikut : Bumi adalah Permukaan bumi (tanah dan perairan) dan tubuh bumi yang ada dipedalaman serta laut wilayah Indonesia. Contoh: sawah, ladang, kebun, tanah. pekarangan, tambang, dan lain-lain, sedangkan Bangunan adalah Konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan. Contoh: jalan lingkungan dalam satu kesatuan dengan kompleks bangunan, jalan tol, kolam renang, pagar mewah, tempat olah raga, gelanggang kapal, dermaga, taman mewah, tempat penampungan atau kilang minyak, air dan gas, pipa minyak, dan fasilitas lain yang memberi manfaat.

Klasifikasi bumi dan bangunan adalah pengelompokan bumi dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman serta untuk memudahkan perhitungan pajak yang

terhutang. Dalam menentukan klasifikasi bumi atau tanah diperlukan faktor-faktor sebagai berikut : letak, penentuan, pemanfaatan, kondisi lingkungan dan lain-lain. Dalam menentukan klasifikasi bangunan diperlukan faktor-faktor sebagai berikut : bahan yang digunakan, rekayasa, letak, kondisi lingkungan dan lain-lain.

Objek Pajak Tidak Kena Pajak (OPTKP) Pajak Bumi dan Bangunan adalah objek yang semata-mata untuk melayani kepentingan umum dan tidak untuk mencari keuntungan, antara lain :

1. Bidang ibadah, contoh : Masjid, Gereja, Vihara
2. Bidang kesehatan, contoh : rumah sakit
3. Bidang pendidikan, contoh: madrasah, pesantren
4. Bidang social, contoh : panti asuhan
5. Bidang kebudayaan nasional contoh: Museum, Candi.

Mardiasmo (2011) mengemukakan bahwa Subjek Pajak Bumi dan Bangunan 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.

2.5. Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan

Resmi (2008) mengemukakan bahwa Dasar hukum Pajak Bumi dan Bagunan (PBB) adalah Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994.

2.6. Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan

Widodo (2010) mengemukakan bahwa Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Nilai Jual Objek Pajak ditetapkan perwilayah berdasarkan keputusan Menteri Keuangan dengan mendengar pertimbangan Bupati atau Walikota serta memperhatikan :

1. Harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar
2. Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya
3. Nilai Perolehan Baru dan penentuan Nilai Jual Objek Pajak pengganti. Besarnya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) ditetapkan 3 (tiga) tahun oleh Menteri Keuangan, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan daerah tersebut.

2.7. Tarif Pajak Bumi dan Bangunan

Darwin (2013) mengemukakan bahwa berdasarkan pasal 5 Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan, tarif pajak yang dikenakan atas objek pajak adalah tarif tunggal sebesar 0,5%. Berdasarkan ketentuan tarif ini pajak yang dibayar selalu akan berubah dengan jumlah yang dikenakannya. Dengan perkataan lain semakin besar jumlah yang dipakai sebagai dasar pengenaan (NJOP) semakin besar utang pajaknya, akan tetapi kenaikan tersebut diperoleh dengan presentase yang sama (0,5%). Tarif semacam ini disebut juga tarif sebanding. Penerapan tarif Pajak Bumi dan Bangunan ini berlaku sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan pada tanggal 1 Januari 1986. Kenaikan Pajak Bumi dan Bangun yang terjadi setiap tahun adalah karena kenaikan dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB) akibat naiknya harga tanah ataupun kenaikan material dan upah kerja bangunan. Berdasarkan Undang-undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD) Pasal 80 ayat (1) dan ayat (2), besarnya tarif PBB Perdesaan dan Perkotaan paling tinggi 0,3% dan ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

2.8. Cara Menghitung Pajak Bumi dan Bangunan

Mardiasmo (2011) mengemukakan bahwa cara menghitung Pajak Bumi dan Bangunan berdasarkan pajak terutang dihitung dengan cara mengkalikan tarif pajak dengan Nilai Jual Kena Pajak (NJKP)

Jika Nilai Jual Kena Pajak 40%, maka besarnya Pajak Bumi dan Bangunan adalah :

$$\begin{aligned} \text{PBB} &= 0,5\% \times 40\% \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP}) \\ &= 0,2\% \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP}) \end{aligned}$$

Jika Nilai Jual Kena Pajak 20% maka besarnya Pajak Bumi dan Bangunan adalah :

$$\begin{aligned} \text{PBB} &= 0,5\% \times 20\% \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP}) \\ &= 0,1\% \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP}) \end{aligned}$$

III. METODE PENELITIAN

1. Metode Observasi
Metode ini dilakukan dengan cara pengamatan secara langsung di divisi Pengolahan Data dan Informasi (PDI) pada Kantor Pelayanan Pajak.
2. Metode Wawancara
Penulis melakukan pengumpulan data dengan wawancara atau pendekatan dengan karyawan di divisi Pengolahan Data dan Informasi (PDI) pada Kantor Pelayanan Pajak tersebut dengan mengajukan

pertanyaan yang berhubungan untuk mendapatkan informasi yang lengkap dan jelas.

3. Studi Kepustakaan

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1. Proses Pendaftaran Pajak Bumi dan Bangunan

Wajib Pajak yang ingin mendaftar Pajak Bumi dan Bangunan harus mendaftarkan besarnya tanah dan bangunan secara langsung mendatangi Kantor Pelayanan Pajak setempat. Dalam melaporkan besarnya tanah dan luas bangunan wajib pajak tidak bisa mendaftarkan secara online melainkan datang langsung ke Kantor Pelayanan Pajak setempat, dengan syarat sebagai berikut:

1. Mengisi formulir Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) secara tepat dan sesuai dengan data-data yang ada.
2. Melampirkan juga KTP, Sertifikat tanah, apabila belum mempunyai sertifikat tanah dapat juga melampirkan Akta Jual Beli atas bumi dan bangunan tersebut.
3. Wajib Pajak wajib melampirkan surat keterangan yang dikeluarkan oleh kelurahan.

Pada saat wajib pajak telah menyampaikan formulir SPOP dengan benar, maka karyawan pajak mensurvei tempat wajib pajak yang mendaftar tersebut, apakah sesuai dengan data – data yang terlampir atau tidak. Apabila setelah diadakan survei ternyata benar dengan data-data yang tercantum di formulir SPOP yang diisi oleh wajib pajak maka bagian pelayanan membuatkan SPPT.

Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-533/PJ/2000 Tanggal 20 Desember 2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, Pendataan Dan Penilaian Objek Dan Subjek Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) sebagai berikut :

1. Pelaksana Seksi Pelayanan melakukan validasi hasil pencetakan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang), STTS (Surat Tanda Terima Setoran), DHKP (Daftar Himpunan Ketetapan Pajak), DHR (Daftar Hasil Rekaman) untuk melihat apakah hasil pencetakan tersebut sudah sesuai dengan isian formulir yang sudah di-entry di Seksi Pengolahan Data dan Informasi, seperti SPOP (Surat Pemberitahuan Objek Pajak), LSPOP (Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak), Daftar ZNT (Zona Nilai Tanah) atau NIR (Nilai Indikasi Rata-rata). Jika tidak ada kesalahan pada entry data, maka langsung

dicetak SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang), STTS (Surat Tanda Terima Setoran), DHKP (Daftar Himpunan Ketetapan Pajak), DHR (Daftar Hasil Rekaman). Namun jika masih ada kesalahan maka formulir tersebut dikembalikan lagi ke Seksi Pengolahan Data dan Informasi (PDI) untuk diadakan updating data.

2. Pelaksana Seksi Pelayanan mengadministrasikan hasilnya sebagai berikut :

- a. Untuk SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang) diserahkan kepada Kepala Seksi Pelayanan untuk disetujui dan memarafnya. Kemudian SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang) tersebut diserahkan kepada Kepala Kantor untuk ditandatangani. STTS (Surat Tanda Terima Setoran) Buku I, II, dan III dikembalikan lagi ke Seksi Pelayanan. Sedangkan Buku IV dan V diserahkan ke *Account Representative*.
- b. Kepala Seksi Pelayanan membuat Surat Pengantar dan Berita Acara Penyerahan.
- c. Surat Pengantar dan Berita Acara Penyerahan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang) Buku I, II dan III diserahkan kepada Pemerintah Daerah untuk didistribusikan ke wajib pajak.
- d. Surat Pengantar dan Berita Acara Penyerahan DHKP (Daftar Himpunan Ketetapan Pajak) Buku I, II, III, IV dan V diserahkan kepada Pemerintah Daerah sebagai kelengkapan pencatatan pembayaran PBB.
- e. Surat Pengantar dan Berita Acara Penyerahan STTS (Surat Tanda Terima Setoran) dan DHKP (Daftar Himpunan Ketetapan Pajak) diserahkan kepada Bank Tempat Pembayaran.
- f. Daftar Hasil Rekaman disimpan di Seksi Pelayanan sebagai arsip.

3. *Account Representative* menyerahkan secara langsung SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang) Buku IV dan V kepada Wajib Pajak.
4. Proses selesai.

4.2. Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan

Hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan merupakan penerimaan negara yang dibagi antara Pemerintah Pusat dan Daerah dengan imbalan pembagian 90% untuk Pemda Kabupaten dan Pemda Provinsi sebagai pendapatan daerah bersangkutan, sedangkan 10% sisanya merupakan bagian Pemerintah Pusat. Hasil penerimaan PBB

diarahkan untuk kepentingan masyarakat di Kabupaten/Kota. Dalam PP Nomor 47 tahun 1985 tentang Pembagian Hasil Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah ditetapkan sebagai berikut:

1. 10% hasil penerimaan PBB merupakan bagian penerimaan bagi Pemerintah Pusat dan harus disetor sepenuhnya ke Kas Negara.
2. 9% hasil Penerimaan PBB untuk bagian Biaya Pemungutan.
3. 16,2% hasil Penerimaan PBB untuk bagian Pemerintah Provinsi.
4. 64,8% hasil Penerimaan PBB untuk bagian Pemerintah Kabupaten/Kota

Mulai tahun 1994/1995, hasil penerimaan PBB bagian Pemerintah Pusat sebesar 10% dibagikan kepada seluruh Kabupaten/Kota, 6,5% dibagikan secara merata kepada seluruh daerah

Kabupaten/kota dan 3,5% diberikan sebagai insentif kepada daerah kabupaten/kota yang dapat mencapai rencana penerimaan. Hasil penerimaan PBB yang diterima oleh daerah merupakan pendapatan daerah dan setiap tahun harus dicantumkan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD). Penggunaan dana tersebut harus diselaraskan dengan pembangunan nasional yang diarahkan untuk kepentingan masyarakat di daerah yang bersangkutan. Dengan kata lain hasil tersebut diharapkan dapat merangsang masyarakat di daerah tempat objek pajak untuk selalu membayar pajak dan membangun kesadaran membayar PBB mencerminkan sifat kegotong royongan rakyat dalam pembiayaan pembangunan.

Dibawah ini merupakan tabel target penerimaan PBB periode 2010 sampai dengan 2012 pada salah satu KPP di Jakarta.

Tabel 1 : Target Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada KPP Pratama Jakarta Tamansari Dua Tahun 2010-2012

No	Kelurahan	2010		2011		2012	
		SPPT	Nilai (Rp)	SPPT	Nilai (Rp)	SPPT	Nilai (Rp)
1	Glodok	2.389	4.398.360.295	2.280	4.809.562.346	2.314	3.847.889.703
2	Pinangisia	3.182	10.473.600.055	3.068	10.805.224.061	2.908	10.926.327.244
3	Krukut	3.280	4.297.641.846	3.167	4.148.206.089	3.000	4.440.376.341
4	Keagungan	4.148	3.300.445.261	3.735	3.336.998.914	3.958	3.354.744.203
	Jumlah	12.999	22.470.047.457	12.250	23.099.991.410	12.180	22.569.337.491

Sumber : Seksi Pengolahan Data dan Informasi

Berdasarkan tabel diatas, maka untuk wilayah Glodok selama tiga tahun berturut-turut target penerimaan jumlah Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) tidak stabil sedangkan jumlah nilai nominal Rupiah untuk tahun 2012 menurun jika dibandingkan jumlah nilai nominal Rupiah pada tahun 2010 dan 2011. Hal ini dikarenakan adanya pengabungan bangunan pada Glodok sehingga jumlah penerbitan SPPT pada tiap tahunnya berubah. Target Penerimaan jumlah SPPT untuk kelurahan Pinangisia selama 3 tahun berturut-turut menurun antara 3,5% sampai dengan 5,2% tapi secara jumlah nilai nominal Rupiah mengalami peningkatan antara 1,12% sampai dengan 3,16%. Hal ini dikarenakan adanya pengabungan bangunan di kelurahan Pinangisia sehingga jumlah SPPT menjadi berkurang.

Target jumlah penerimaan SPPT yang ditetapkan oleh KPP untuk kelurahan Krukut cenderung menurun sehingga berdampak pada

target penerimaan jumlah nilai nominal Rupiah yang ditetapkan oleh KPP hal ini dikarenakan adanya pengabungan bangunan sehingga SPPT berubah. Kondisi yang sama juga terjadi pada kelurahan Keagungan dimana jumlah realisasi penerimaan SPPT di kelurahan Keagungan mengalami penurunan pada tahun 2010 ke tahun 2011 namun pada tahun 2012 terjadi peningkatan hal ini dikarenakan adanya jual beli tanah/ atau bangunan sehingga SPPT berubah. Untuk mengetahui apakah KPP tersebut berhasil dalam mengumpulkan penerimaan pembayaran PBB selama tahun 2010 sampai dengan tahun 2012, maka kita perlu membandingkan data realisasi penerimaan PBB yang dicapai selama tiga tahun tersebut.

Tabel realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan yang diperoleh KPP Pratama Jakarta Tamansari Dua dapat dilihat dibawah ini :

Tabel 2 : Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada KPP Pratama Jakarta Tamansari Dua Tahun 2010-2012

No	Kelurahan	2010		2011		2012	
		STTS	Nilai (Rp)	STTS	Nilai (Rp)	STTS	Nilai (Rp)
1	Glodok	2.173	3.514.569.116	2.153	3.570.214.699	2.147	3.689.859.613
2	Pinangsia	2.771	9.866.363.843	2.754	10.065.362.657	2.661	10.092.121.588
3	Krukut	2.591	3.896.416.489	2.475	3.861.878.314	2.428	4.114.956.836
4	Keagungan	3.383	2.190.541.264	3.203	2.156.316.989	3.294	3.008.770.163
	Jumlah	10.918	19.467.890.712	10.585	19.653.772.659	10.530	20.905.708.200

Sumber: Seksi Pengolahan Data dan Informasi

Tabel diatas menggambarkan jumlah penerimaan PBB yang dibayarkan oleh wajib pajak dari setiap kelurahan melalui Bank Persepsi / Kantor Pos. Untuk kelurahan Glodok pada tahun 2010 dengan penerimaan Surat Tanda Terima Sementara (STTS) sebanyak 2.173 dengan jumlah pembayaran PBB sebesar Rp. 3.514.569.116, tahun 2011 dengan penerimaan STTS sebanyak 2.153 dengan jumlah pembayaran PBB sebesar Rp.3.570.214.669, sedangkan pada tahun 2012 dengan penerimaan STTS sebanyak 2.147 dengan jumlah pembayaran PBB sebesar Rp. 3.689.859.613. Berdasarkan perkembangan di atas untuk jumlah realisasi penerimaan PBB di kelurahan Glodok mengalami kenaikan tiap tahunnya hal ini dikarenakan harga tanah meningkat. Kelurahan Pinangsia pada tahun 2010 dengan penerimaan STTS sebanyak 2.771 dengan jumlah pembayaran PBB sebesar Rp. 9.886.363.843, tahun 2011 dengan penerimaan SPPT sebanyak 2.754 dengan jumlah pembayaran PBB sebesar Rp. 10.065.362.657, sedangkan pada tahun 2012 dengan penerimaan STTS sebanyak 2.661 dengan jumlah pembayaran PBB sebesar Rp. 10.092.121.588. Berdasarkan perkembangan di atas untuk jumlah realisasi penerimaan PBB di kelurahan Pinangsia mengalami kenaikan tiap tahunnya hal ini dikarenakan harga tanah meningkat. Untuk kelurahan Krukut pada tahun 2010 dengan penerimaan STTS sebanyak 2.591 dengan jumlah pembayaran PBB sebesar Rp. 3.896.416.489, tahun 2011 dengan penerimaan STTS sebanyak 2.475 dengan jumlah pembayaran PBB sebesar Rp. 3.861.878.314 sedangkan pada tahun 2012 dengan penerimaan PBB sebanyak 2.428 dengan jumlah pembayaran PBB sebesar Rp. 4.114.956.836. Berdasarkan perkembangan di atas untuk jumlah realisasi penerimaan PBB di kelurahan Krukut mengalami kenaikan tiap tahunnya Hal ini dikarenakan adanya harga tanah meningkat. Untuk kelurahan Keagungan pada tahun 2010 penerimaan STTS sebanyak 3.383 dengan jumlah pembayaran PBB sebesar Rp. 2.190.541.264, tahun 2011 penerimaan STTS sebanyak 3.203 dengan jumlah pembayaran PBB sebesar Rp. 2.156.316.989 sedangkan pada tahun 2012 dengan penerimaan

STTS sebanyak 3.294 dengan jumlah pembayaran PBB sebesar Rp.3.008.770.163. Hal ini disebabkan adanya perubahan harga tanah di wilayah.

4.3. Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan

Sistem tempat pembayaran mengharuskan wajib pajak melunasi PBB tanpa diangsur pada tempat pembayaran yang telah ditetapkan. Namun ada wajib pajak yang dapat membayar melalui petugas pemungut dengan catatan tempat tinggal wajib pajak jauh atau sulit sarana dan prasarana dari tempat pembayaran yang ditunjuk. Untuk itu petugas pemungut menyetorkan ke Bank/Kantor Pos dan Giro tempat pembayaran. Wajib pajak kemudian menerima Tanda Terima Setara (TTS) sebagai tanda bukti penerimaan sementara dan STTS sebagai tanda bukti pembayaran PBB yang sah dari tempat pembayaran melalui petugas pemungut sebagai pengganti TTS.

Wajib pajak dapat melaksanakan kewajiban pembayaran PBB melalui prosedur pemindahbukuan / transfer, kiriman uang lewat Bank atau Wesel Pos.

1. Melalui Transfer lewat Bank atau wesel pos Persyaratannya adalah :
 - a. Wajib pajak membawa SPPT PBB ke Bank tempat pembayaran, PBB dapat disetor dan diterima oleh Bank.
 - b. Wajib pajak dapat membawa STTS tahun sebelumnya ke Bank
 - c. Proses pembayaran PBB menggunakan fasilitas ATM BCA, BII, Bank Mandiri serta Bank-Bank yang sudah ditunjuk sebagai tempat pembayaran PBB yaitu dengan cara memasukan NOP (Nomor Objek Pajak) serta tahun pajak khususnya objek PBB di provinsi DKI Jakarta.
 - d. Mintalah bukti pembayaran lunas PBB dari Bank berupa STTS, setelah kita melunasi PBB sebagai Tanda bukti pembayaran
 - e. Pembayaran PBB tidak boleh dicicil

2. Pembayaran melalui Petugas Pemungut, dengan ketentuan sebagai berikut :
 - a. Bagi wajib pajak yang membayar atau melunasi PBB melalui petugas pemungut, akan menerima TTS
 - b. Oleh petugas pemungut dimasukkan dalam daftar penerimaan harian PBB dan disetorkan ke tempat pembayaran yang telah ditentukan
 - c. Petugas pemungut menyetorkan hasil penerimaan PBB dari wajib pajak ke Bank atau Kantor Pos dan Giro tempat pembayaran yang ditunjuk yang tercantum dalam SPPT dengan menggunakan DPH (Daftar Penerimaan Harian) dalam rangkap dengan ketentuan, untuk daerah yang tidak sulit sarana dan prasarannya, tetapi berdasarkan pertimbangan perlu ditunjuk petugas pemungut, penyetoran dilakukan setiap hari. Untuk daerah yang sulit sarana dan prasarannya penyetoran dapat dilakukan selambat-lambatnya tujuh hari sekali.
3. Pokok-pokok Ketentuan Sistem Tempat Pembayaran
 - a. Tempat pembayaran PBB adalah seperti yang tercantum dalam SPPT Wajib pajak tidak dapat/tidak boleh membayar ke tempat pembayaran lain.
 - b. Pembayaran PBB hanya dilakukan dalam satu kali pembayaran/tunai artinya jumlah pajak terhutang tidak dapat diangsur.
 - c. Penyampaian SPPT untuk satu wilayah pemerintahan tertentu kepada wajib pajak dilakukan secara serentak sehingga tanggal jatuh tempo pembayaran PBB seragam.
 - d. Dimungkinkan bagi wilayah pemerintahan yang berbeda mempunyai tanggal jatuh tempo yang berbeda. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari terjadinya penumpukan pembayaran PBB pada satu tanggal jatuh tempo.
 - e. Pembayaran PBB yang melewati tanggal jatuh tempo akan dikenakan denda administrasi secara otomatis sebesar 2% setiap bulan selama 24 bulan.
 - f. STTS harus sudah tersedia di tempat pembayaran sebelum SPPT diterima wajib pajak.
 - g. Untuk semua sektor PBB harus diterbitkan SPPT.
 - h. Dalam satu wilayah Daerah Tingkat II hanya ada satu Bank/Kantor Pos dan Giro.
 - i. Dalam hal satu daerah Tingkat II ada lebih dari satu Bank/Kantor Pos dan Giro Persepsi maka jumlah Bank Persepsi dibatasi sebanyak-banyaknya 3 jenis Bank, sedang Bank/Kantor Pos dan Giro operasional nya tetap satu.
 - j. Administrasi PBB harus dilaksanakan dengan dukungan komputer.
 - k. Pembuatan Buku Induk Pajak Bumi dan Bangunan SPPT, STTS satuannya adalah desa/kelurahan.
 - l. Nomor Seri dibuat urut perdesa atau kelurahan.
 - m. Wajib pajak tidak dibenarkan pindah tempat pembayaran diluar yang telah ditentukan dalam SPPT.

Tabel 3 : Tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan pada KPP Pratama Jakarta Tamansari Dua Tahun 2010-2012

No	Kelurahan	TUNGGAKAN					
		2010		2011		2012	
		SPPT	Nilai (Rp)	SPPT	Nilai (Rp)	SPPT	Nilai (Rp)
1	Glodok	216	883.791.179	127	1.239.347.647	167	158.030.090
2	Pinangsia	411	607.236.212	314	739.861.404	247	834.205.656
3	Krukut	689	401.225.357	692	286.327.775	572	325.419.505
4	Keagungan	765	1.109.903.997	532	1.180.681.925	664	345.974.040
	Jumlah	2.081	3.002.156.745	1.665	3.446.218.751	1.650	1.663.629.291

Sumber : Seksi Pengolahan Data dan Informasi

Berdasarkan dari tabel di atas jumlah tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan dari setiap kelurahan pada KPP Pratama Jakarta Tamansai Dua periode 2010-2012. Untuk kelurahan Glodok pada tahun 2010 jumlah SPPT sebanyak 216 dengan jumlah tunggakan sebesar Rp. 883.791.179, pada tahun 2011 jumlah SPPT

sebanyak 127 dengan jumlah tunggakan sebesar Rp. 1.239.347.647 sedangkan pada tahun 2012 jumlah SPPT sebanyak 167 dengan jumlah tunggakan sebesar Rp. 158.030.090. Untuk kelurahan Pinangsia pada tahun 2010 jumlah SPPT sebanyak 411 dengan jumlah tunggakan sebesar Rp. 607.236.212, pada tahun 2011 jumlah

SPPT sebanyak 314 dengan jumlah tunggakan sebesar Rp. 739.861.404 sedangkan pada tahun 2012 jumlah SPPT sebanyak 247 dengan jumlah tunggakan sebesar Rp. 834.205.656. Untuk kelurahan Krukut pada tahun 2010 jumlah SPPT sebanyak 689 dengan jumlah tunggakan sebesar Rp. 401.225.357, pada tahun 2011 jumlah SPPT sebanyak 692 dengan jumlah tunggakan sebesar Rp. 286.327.775, sedangkan pada tahun 2012 jumlah SPPT sebanyak 572 dengan jumlah tunggakan sebesar Rp. 325.419.505. Untuk kelurahan Keagungan pada tahun 2010 jumlah SPPT sebanyak 761 dengan jumlah tunggakan sebesar Rp. 1.109.903.997, pada tahun 2011 jumlah SPPT sebanyak 532 dengan jumlah tunggakan sebesar Rp. 1.180.681.925, sedangkan pada tahun 2012 jumlah SPPT sebanyak 664 dengan jumlah tunggakan sebesar Rp. 345.974.040. Jika dilihat dari jumlah tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan pada KPP Jakarta Pratama Tamansari Dua maka dapat disimpulkan bahwa pembayaran PBB belum memberikan peranan yang signifikan terhadap hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan terutama pada kelurahan Keagungan yang paling banyak Wajib Pajak menunggak pembayaran PBB hal ini disebabkan karena Wajib Pajak kurang patuh / kurang peduli membayar PBB secara tepat waktu.

V. PENUTUP

5.1. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan tentang Analisa Penerimaan dan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan pada KPP Pratama Jakarta Tamansari Dua, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pembayaran Pajak bumi dan Bangunan merupakan hasil yang berpengaruh pada setiap kantor pelayanan pajak sehingga penerimaan pajak dapat diketahui mengalami peningkatan atau penurunan pembayaran wajib pajak yang diterima oleh kantor pelayanan pajak pada setiap tahunnya. Dan dari pembayaran pajak bumi dan bangunan yang dilakukan melalui Bank atau Kantor Pos akan dibagikan kepada yang berhak untuk menerimanya:
 - a. 10% hasil penerimaan PBB merupakan bagian penerimaan bagi Pemerintah Pusat dan harus disetor sepenuhnya ke Kas Negara.
 - b. 9% hasil Penerimaan PBB untuk bagian Biaya Pemungutan
 - c. 16,2% hasil Penerimaan PBB untuk bagian Pemerintah Provinsi

d. 64,8% hasil Penerimaan PBB untuk bagian Pemerintah Kabupaten/Kota

2. Mulai tahun 1994/1995, hasil penerimaan PBB bagian Pemerintah Pusat sebesar 10% dibagikan kepada seluruh Kabupaten/Kota, 6,5% dibagikan secara merata kepada seluruh daerah Kabupaten/kota dan 3,5% diberikan sebagai insentif kepada daerah kabupaten/kota yang dapat mencapai rencana penerimaan
3. Berdasarkan Tabel 4.1 total jumlah tunggakan pembayaran PBB pada KPP Pratama Tamansari Dua mengalami peningkatan pada tahun 2010 sebesar Rp.3.002.156.745 pada tahun 2011 sebesar Rp. 3.446.218.751 dan mengalami penurunan pada tahun 2012 sebesar Rp. 1.663.629.291. Dan tunggakan pembayaran PBB di kelurahan Glodok paling besar jumlah tunggakan pada tahun 2011 sebesar Rp. 1.239.347.647.
4. Berdasarkan Tabel 4.3 total jumlah pembayaran PBB pada KPP Pratama Tamansari Dua mengalami peningkatan dari tahun 2010 sebesar Rp. 19.467.890.712 dan pada tahun 2011 sebesar Rp. 19.653.772.659 sedangkan pada tahun 2012 sebesar Rp. 20.905.708.200. Dengan jumlah penerimaan SPPT yang terbanyak pada kelurahan Keagungan sebanyak 3.294 tahun 2012 dan jumlah pembayaran PBB yang terbanyak pada kelurahan Pinangisia sebesar Rp. 10.092.121.588 tahun 2012.

5.2. Saran

Saran yang dapat penulis sampaikan adalah sebagai berikut:

1. Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama Jakarta Tamansari Dua dalam meningkatkan penerimaan pajak bumi dan bangunan harus lebih aktif memberikan penyuluhan perpajakan kepada wajib pajak dalam memberikan informasi tentang tatacara pembayaran.
2. Untuk mengurangi jumlah wajib pajak yang menunggak pembayaran pajak bumi dan bangunan, maka Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama Jakarta Tamansari Dua harus lebih aktif memberikan kesadaran bagi wajib pajak yang bersangkutan dengan cara memberikan Surat Teguran dan Surat Paksa.
3. Jika pemberian Surat Teguran dan Surat Paksa tidak membuat Wajib Pajak sadar dalam melaksanakan pembayaran pajaknya, maka pihak Kantor Pelayanan Pajak (KPP)

dapat memberikan sanksi yang tegas baik itu sanksi pidana dan administrasi.

DAFTAR PUSTAKA

Darwin. 2013. Pajak Bumi dan Bangunan dalam Tataran Praktis. Jakarta: Mitra Wacana Media.

<http://www.pajak.go.id/content/pembayaranpajak>
di akses tanggal (17 April 2013)

Mardiasmo. 2011. Perpajakan Edisi Revisi 2006. Yogyakarta: Andi Offset

Resmi, Siti. 2008. Perpajakan Teori dan Kasus. Jakarta: Salemba Empat.

Siahaan, Marihot. 2005. Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada

Tjahjono, Ahmad dan Triyono Wahyudi. 2005. Perpajakan Indonesia. Jakarta: Salemba Empat

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3569)

Waluyo dan Wirawan. 2011. Perpajakan Indonesia Edisi 5. Jakarta: Salemba Empat

Widodo. 2010. Pajak Bumi dan Bangunan untuk Para Praktisi. Jakarta: Mitra Wacana Media.