

**LAPORAN PENELITIAN**



**EFEKTIVITAS PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN  
PERKOTAAN PADA UNIT PELAYANAN PAJAK DAERAH CILINCING**

Team Peneliti :  
**Drs. Johansyah Zaini, MM**  
**Zakia, S.Sos., MA**  
**Hari Oktafian**

**INSTITUT ILMU SOSIAL DAN MANAJEMEN STIAMI**

**JAKARTA**

**2016**

## HALAMAN PENGESAHAN

**Judul** : Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Pada Unit Pelayanan Pajak Daerah Cilincing

Peneliti / Pelaksana

Nama Lengkap : Drs. Johansyah Zaini, MM

NIDN : 0319055302

Anggota

Nama Lengkap : Zakia, S.Sos., MA

NIDN : 0330119001

Nama Lengkap : Hari Oktafian

NPM : F201210145

Sumber Dana : PT Internal

Biaya dari LPPM : Rp. 8.000.000,-

Jakarta, 15 November 2016

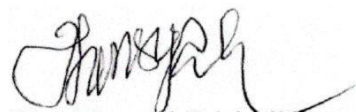
Ketua Peneliti,

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Ilmu Administrasi,



(Dr. Bambang Irawan, M.Si, MM)

NIK : 200130580



(Drs. Johansyah Zaini, MM)

NIDN : 0319055302

Menyetujui, Kepala LPPM



LPPM Institut STIAM

(Dr. Ir. A. H. Rahadian, M.Si)

NIK : 201219447

## **PRAKATA**

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, karena atas berkat rahmat, hidayah dan inayah-Nya serta ditambah dengan semangat dan kerja keras sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian ini yang berjudul **“EFEKTIVITAS PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN PADA UNIT PELAYANAN PAJAK DAERAH CILINCING”**.

Penulisan penelitian dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat memenuhi Tri Dharma Dosen pada Institut Ilmu Sosial dan Manajemen STIAMI.

Penulis menyadari, bahwa penelitian ini masih jauh dari kesempurnaan maka kritik dan saran membangun penulis harapkan dari berbagai pihak demi kesempurnaan substansi penelitian ini.

Besar harapan penulis semoga penelitian ini dapat bermanfaat bagi yang memerlukan, khususnya bagi peneliti yang bermaksud untuk melakukan penelitian lanjutan.

Jakarta,

TIM PENYUSUN

## **RINGKASAN**

Hal ini dilator belakangi oleh pentingnya pajak bagi penerimaan Negara dan bagi peningkatan keuangan daerah. Untuk mencapai tujuan yang dimaksud, maka pemerintah melakukan berbagai macam usaha. Salah satu cara yang dilakukan pemerintah yaitu dengan melakukan pemungutan pajak untuk menambah pendapatan daerah. Dengan dilakukannya pemungutan pajak, maka pemerintah mengharapkan penerimaan pajak dapat lebih optimal dan mencapai target yang sudah ditetapkan sebelumnya.

Adapun tujuan dari penelitian ini dilakukan untuk memberikan gambaran tentang Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan pada UPPD Cilincing Jakarta Utara. Untuk mencapai tujuan penelitian ini maka tipe penelitian yang digunakan adalah kualitatif deskriptif yakni untuk memberikan gambaran secara jelas mengenai masalah – masalah yang diteliti, menginterpretasikan serta menjelaskan data secara sistematis pada UPPD Cilincing dengan pendekatan penelitian yang digunakan adalah kualitatif, yaitu melakukan wawancara kepada responden mengenai hal yang berhubungan dengan penelitian.

Dari hasil penelitian menunjukkan bahwa efektivitas pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Unit Pelayanan Pajak Daerah Cilincing Jakarta Utara pada tahun 2014 belum efektif, karena realisasi penerimaan di bawah 60% dan di tahun 2015 dinyatakan cukup efektif karena realisasi penerimaan mencapai 82.99%.

Namun hendaklah efektivitas pemungutan pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan khususnya pada UPPD Cilincing tersebut dapat ditingkatkan agar tujuan untuk meningkatkan penerimaan pajak daerah dan pembangunan dapat terpenuhi.

**Kata kunci :Efektivitas, PBB-P2, Kualitatif**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
PRAKATA.....	iii
RINGKASAN .....	iv
DAFTAR ISI.....	v
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Penelitian .....	1
B. Ruang Lingkup Penelitian .....	5
C. Pertanyaan Penelitian.....	6
<b>BAB II KAJIAN LITERATUR</b>	
A. Penelitian Terdahulu.....	7
B. Kajian Pustaka .....	8
1. Pengertian Administrasi.....	8
2. Administrasi Pajak .....	9
3. Pengertian PBB.....	10
4. Objek dan Subjek PBB .....	14
5. Dasar- Pengenaan PBB .....	18
6. Tata Cara Pendaftaran Wajib Pajak Baru.....	20
7. Pengertian Target dan Realisasi .....	26
8. Pengertian dan Pengukuran Efektivitas .....	28
9. Kendala-kendala dan Upaya .....	33
C. Kerangka Pemikiran.....	36
D. Model Konseptual .....	37

<b>BAB III TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN</b>	
A. Tujuan Penelitian .....	38
B. Manfaat Penelitian .....	38
<b>BAB IV METODE PENELITIAN</b>	
A. Pendekatan Penelitian .....	40
B. Fokus Penelitian .....	40
C. Teknik Pengumpulan Data.....	42
D. Penentuan Informan .....	43
E. Teknis Analisis Data .....	43
F. Lokasi Penelitian .....	46
<b>BAB V HASIL DAN LUARAN YANG DICAPAI</b>	
A. Gambaran Umum Objek Penelitian .....	47
a) Sejarah Singkat.....	47
b) Visi Misi .....	48
c) Susunan Organisasi .....	49
B. Uji Keabsahan Data.....	49
C. Hasil Penelitian .....	52
D. Pembahasan .....	53
<b>BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN</b>	
A. Kesimpulan.....	63
B. Saran .....	64
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Penelitian

Daerah di Indonesia memiliki hak dan kewajiban mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahannya sebagai bentuk pembangunan ekonomi yang berbasis kemandirian. Dengan pembangunan perekonomian daerah secara mandiri tersebut, diharapkan dapat meningkatkan perekonomian Indonesia secara menyeluruh. Penyelenggaraan pemerintahan daerah berdasarkan otonomi daerah, pembangunan secara berkesinambungan (*Sustainability*) dan pelayanan pada masyarakat.

Di Indonesia, perwujudan pembangunan daerah adalah dengan adanya otonomi daerah yang nyata, luas dan bertanggung jawab seperti tertuang dalam Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah. Pembangunan ekonomi daerah diharapkan dapat terwujud melalui pengelolaan sumber-sumber daerah. Dalam Pasal 157 Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 disebutkan sumber pendapatan daerah terdiri atas Pendapatan Asli Daerah yang terdiri dari hasil pajak daerah, hasil retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah, Dana Perimbangan dan Lain-lain pendapatan daerah yang sah.

Sumber – sumber keuangan selanjutnya bergeser ke daerah, baik melalui perluasan basis pajak ( *taxing Power* ) maupun dana perimbangan . Hal ini sejalan

dengan makna desentralisasi fiskal yang mengandung pengertian bahwa kepada daerah diberikan kewenangan untuk memanfaatkan keuangan sendiri, yang dilakukan wadah Pendapatan Asli Daerah ( PAD ), dengan sumber utamanya adalah pajak daerah dan retribusi daerah.

Dari berbagai jenis sumber penerimaan tersebut, Pendapatan Asli Daerah khususnya hasil pemungutan pajak daerah merupakan salah satu bentuk implementasi atas makna yang terkandung dalam UU nomor 32 Tahun 2004 yaitu tuntutan daerah untuk mengelola potensi yang dimilikinya dalam rangka pencapaian perekonomian yang berbasis kemandirian. Dalam penjelasan UU Nomor 28 Tahun 2009, disebutkan pula bahwa perluasan basis pajak dilakukan sesuai kriteria yang baik, yaitu tidak menyebabkan ekonomi biaya tinggi dan menghambat mobilitas penduduk, arus lalu lintas barang dan jasa antar daerah dan kegiatan ekspor impor. Berdasarkan pertimbangan tersebut, perluasan basis pajak yang sudah ada, mendaerahkan pajak pusat dan menambah jenis pajak baru. Perluasan basis pajak dilakukan pada Pajak Kendaraan Bermotor dan Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor, Pajak Hotel, Pajak Restoran. Sementara itu ada Tiga jenis pajak baru bagi daerah yaitu Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) telah dilimpahkan pada tahun 2011, Pajak Bumi Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) telah dilimpahkan tahun 2013 dan Pajak Rokok yang dilimpahkan pada tahun 2014 sebagai pajak baru bagi pemerintah kabupaten dan pemerintah kota.



Penyempurnaan UU PDRD yang diterapkan dalam UU Nomor 28 Tahun 2009 tersebut mempunyai beberapa tujuan antara lain :

1. Memperbaiki sistem pemungutan pajak daerah dan retribusi daerah dengan mengubah sistem pemungutan, dimana dalam UU Nomor 34 Tahun 2000 Provinsi boleh menambah jenis retribusi daerah dan kabupaten/ kota boleh menambah jenis PDRD sepanjang memenuhi kriteria yang ditetapkan dalam UU, sedangkan dalam UU Nomor 28 Tahun 2009 daerah tidak boleh memungut PDRD selain yang ditetapkan UU dan PP.
2. Pemungutan perpajakan daerah (*local taxing empowerment*) dengan memperluas objek PDRD, menambah jenis PDRD, menaikkan tarif maksimum beberapa jenis pajak daerah, member diskresi penetapan tarif pajak pada daerah.
3. Meningkatkan efektifitas pengawasan pungutan pajak daerah dengan mengubah sistem pengawasan yang semula bersifat represif menjadi bersifat preventif dan korektif, serta pembatalan Peraturan Daerah bermasalah yang semula hanya Mendagri dengan pertimbangan Menkeu sekarang harus lewat Presiden usulan Mendagri berdasarkan rekomendasi Menkeu. Pelanggaran ketentuan PDRD juga dikenakan sanksi berupa penundaan dan pemotongan Dana Perimbangan (DAU dan DBH Pajaknya).
4. Menyempurnakan pengelolaan PDRD dengan bagi hasil pajak provinsi, *earmarking* dan insentif pemungutan. Dimana yang dimaksud dengan *earmarking* adalah pemanfaatan yang sesuai untuk pemungutan suatu jenis pajak.

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta memperoleh perluasan objek pajak daerah sebagai sumber penghasilan tambahan. Perluasan objek pajak daerah yang diatur dalam Undang-Undang tersebut meliputi perluasan basis pajak daerah yang telah ada, pendaerahan objek pajak pusat menjadi pajak daerah salah satunya adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, serta penambahan objek pajak baru.

Banyak faktor yang mempengaruhi tingkat efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan antara lain penyuluhan, faktor pengawasan, faktor koordinasi dan kerjasama. Adapun faktor penghambat, yaitu faktor sarana dan prasarana, faktor domisili atau tempat tinggal wajib pajak, faktor penyampaian SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang). Ketidakpahaman wajib pajak terhadap berbagai ketentuan yang ada menjadikan wajib pajak memilih untuk tidak memahami NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak) dikarenakan wajib pajak tidak memahami terhadap arti dari pajak dalam membiayai pembangunan.

Demi mencapai tingkat efektivitas penerimaan PBB-P2 harus dibuat target atau rencana penerimaan supaya dapat tercapai hasil penerimaan seperti yang diharapkan. Target atau rencana penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan sangat penting karena sebagai titik awal menentukan besarnya jumlah Pajak Bumi dan Bangunan yang harus dicapai didalam satu tahun pajak. Pemerintah daerah mempunyai peranan penting dalam upaya mewujudkan target atau rencana penerimaan, karena sebagian besar penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan yang

diserahkan kepada daerah digunakan untuk mengembangkan dan membangun daerahnya.

Dengan disahkannya Peraturan Daerah ini, dapat memberikan kepastian hukum kepada masyarakat dan dunia usaha didalam memenuhi kewajiban perpajakan daerah, dengan suatu harapan bahwa pengetahuan dan sadar pajak bekerja secara profesional didasari pada prinsip *good governance*.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka peneliti melakukan identifikasi masalah terkait kepatuhan wajib pajak terhadap Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di wilayah UPPD Cilincing Jakarta Utara yang masih rendah, realisasi penerimaan PBB-P2 seringkali di bawah target, kualitas pelayanan PBB-P2 belum optimal, kurangnya bukti nyata yang bermanfaat bagi wajib pajak berupa sarana dan fasilitas umum yang dihasilkan dari pajak yang mereka bayar dikarenakan tidak ada kemajuan dan perubahan, terdapat surat ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang data subjek dan objeknya sudah tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya dan mengakibatkan surat pemberitahuan pajak terhutang atau SPPT tidak dapat ditagih, penegakan sanksi atas pelanggaran peraturan perpajakan PPB belum sepenuhnya dilakukan dan Wajib Pajak, dan kurangnya petugas yang melayani Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di UPPD Cilincing.

Berdasarkan uraian yang telah dilakukan diatas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul **“Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Pada UPPD Cilincing”**

## **B. Ruang Lingkup Penelitian**

Untuk mempermudah penulisan laporan skripsi dan agar lebih terarah serta fokus pada topik penelitian, maka penulis membuat batasan ruang lingkup penelitian yang akan dibahas dalam laporan skripsi sebagai berikut :

1. Peneliti hanya membahas pemungutan PBB-P2 wilayah UPPD Cilincing Jakarta Utara.
2. Peneliti hanya mengadakan penelitian di UPPD Cilincing Jakarta Utara.
3. Periode perpajakan pada tahun 2014 sampai dengan tahun 2015.

### **C. Pertanyaan Penelitian**

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan diatas maka peneliti tertarik untuk meneliti :

1. Bagaimana Realisasi atas pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) pada Unit Pelayanan Pajak Daerah Cilincing Jakarta Utara?
2. Bagaimana hambatan yang dihadapi dalam merealisasikan seluruh target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Unit Pelayanan Pajak Daerah Cilincing?

## **BAB II**

### **KAJIAN LITERATUR**

#### **A. PENELITIAN TERDAHULU**

Penelitian ini dilakukan tidak terlepas dari hasil penelitian – penelitian terdahulu yang pernah dilakukan sebagai bahan perbandingan dan kajian. Adapun hasil – hasil penelitian yang dijadikan perbandingan tidak terlepas dari topik penelitian yaitu mengenai Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Dan berikut adalah penelitian terdahulu yang penulis pilih sebagai bahan perbandingan dan kajian :

1. Nafilah dari Universitas Hasanudin Makassar, judul skripsi “Intensifikasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Dinas Pendapatan Daerah Kota Makassar”. Lokasi Penelitian yaitu di Dinas Pendapatan Daerah Kota Makassar. Metode penelitian Deskriptif dan kesimpulan skripsi tersebut yaitu, “telah terjadi peningkatan kepatuhan wajib pajak dalam melakukan pembayaran, namun tingkat kepatuhan ini masih harus ditingkatkan karena peningkatan SPT yang masuk lebih besar dibanding dengan jumlah wajib pajak yang melakukan pembayaran.”
2. Abdul Rahman dari Universitas Hasanudin Makasar, judul skripsi “judul skripsi “Intensifikasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kecamatan Soreang Kota Pare – Pare”. Lokasi Penelitian di Kecamatan Soreang Kota Pare – Pare dengan metode penelitian kualitatif deskriptif.

Kesimpulan dalam skripsi tersebut yaitu, “Intensifikasi pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Soreang Kota Pare – Pare cukup baik atau efektif.”

3. Jonathan Yoga Perdana dari BINUS University, judul skripsi “Analisis Target Rencana dan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Pada Kecamatan Pondok Aren”. Lokasi penelitian di UPPD Pondok Aren dengan metode penelitian kualitatif. Kesimpulan dalam skripsi tersebut yaitu, “Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di UPPD Pondok Aren sudah cukup efektif, untuk itu maka realisasi atas penerimaan PBB-P2 tersebut harus terus ditingkatkan agar dapat mencapai persentase 100%”.

## **B. KAJIAN PUSTAKA**

Berikut penulis uraikan kajian literatur yang penulis gunakan sebagai latar belakang informasi mengenai teori dan konsep yang akan penulis bahas dalam bab berikutnya;

### **1. Pengertian Administrasi**

Istilah administrasi berasal dari bahasa Belanda dari kata *administratie* yang mempunyai pengertian tata usaha mencakup manajemen kegiatan-kegiatan organisasi (bestuur) dan manajemen sumber daya. Disisi lain istilah Administrasi berasal dari bahasa Inggris “*administration*” yang berartikan sebagai *to manage* (mengelola). Pengertian administrasi yang sudah dikenal oleh masyarakat Indonesia terdapat dua pengertian yaitu administrasi dalam arti sempit dan administrasi dalam arti luas.

Administrasi menurut Sahya Anggara (2012: 11) diartikan sebagai “Suatu proses pengorganisasian sumber-sumber sehingga tugas pekerjaan dalam organisasi tingkat apa pun dapat dilaksanakan dengan baik.”

Sedangkan menurut EM. Lukman Hakim (2011: 19) Administrasi dapat diartikan:

“Sebagai arahan, pemerintahan, kegiatan, implementasi, kegiatan pengarahan, penciptaan prinsip-prinsip implementasi kebijakan publik, kegiatan analisis, penyimpangan dan presentasi keputusan, pertimbangan-pertimbangan kebijakan, sebagai pekerjaan individual dan kelompok dalam menghasilkan barang dan jasa publik, dan sebagai arena bidang kerja akademis dan teoritis.”

Administrasi menurut Faried Ali (2011: 19) mempunyai definisi sebagai berikut:

“Mengurus, mengatur, mengelola. Jika dibubuhi oleh awalan dan akhiran pada setiap arti, maka semuanya mengandung maksud adanya keteraturan dan penganturan sebab yang menjadi sasaran dari pengusaan, pengelolaan, dan apalagi pengaturan adalah terciptanya keteraturan dalam susunan dan pengaturan dinamikanya.”

Berdasarkan pengertian di atas diperoleh gambaran bahwa administrasi itu pada umumnya diartikan sebagai kegiatan dalam mengelola informasi, manusia, harta benda, hingga tercapai tujuan yang terhimpun dalam organisasi dan juga selalu menyangkut proses usaha kerjasama antara manusia dan dengan tujuan yang hendak dicapai. Hal ini dapat dilihat dengan adanya bagian atau unsur administrasi yang sangat penting yaitu adanya kelompok manusia yang terdiri dari dua orang atau lebih serta adanya kerjasama dari kelompok manusia tersebut, juga terjadi proses pelaksanaan kegiatan, adanya pembagian tugas dan tujuan yang telah ditentukan.

## **2. Administrasi Pajak**

Menurut Mansury (1994: 43-44), administrasi perpajakan mempunyai tiga pengertian, yaitu:

- a. Suatu instansi atau badan yang diberi wewenang dan tanggung jawab untuk menyelenggarakan pungutan pajak. Di Indonesia, organisasi atau badan yang menyelenggarakan pungutan pajak negara berada di bawah Departemen Keuangan, yaitu Direktorat Jenderal Pajak, dan Direktorat Jenderal Bea dan Cukai.

- b. Orang-orang yang terdiri dari pejabat dan pegawai yang bekerja pada instansi perpajakan yang secara nyata melaksanakan kegiatan pungutan pajak.

Kegiatan penyelenggaraan pungutan pajak oleh suatu instansi atau badan yang ditatalaksanakan sedemikian rupa sehingga dapat mencapai sasaran yang telah digariskan dalam kebijaksanaan perpajakan, berdasarkan sarana hukum yang ditentukan oleh undang-undang perpajakan.

### **3. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan**

Pengertian Pajak Menurut Waluyo (2011:3) dapat diartikan :

“Iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang – Undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum”.

Selama ini Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak pusat, namun seluruh hasil penerimaannya dialokasikan kepada pemerintah daerah melalui mekanisme bagi hasil pajak.

Isnanto (2014:3) menjelaskan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan.

Pengertian bumi disini adalah termasuk permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakan secara tetap pada tanah dan/atau perairan dan digunakan sebagai tempat tinggal atau tempat usaha.

#### **1. Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan**



Siahaan (2012:540) menjelaskan saat ini PBB memiliki kekuatan hukum yang diatur dalam Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan peraturan pelaksanaan yang lainnya. Peraturan pelaksanaan lainnya yang mendukung realisasi Undang-Undang ini antara lain Peraturan Pemerintah, Keputusan Kementerian Keuangan, dan Keputusan atau Surat Edaran Dirjen Pajak, peraturan yang dimaksud yaitu :

- 1) UU Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- 2) UU Republik Indonesia Pasal 182 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- 3) Peraturan bersama Menteri Keuangan Menteri dalam Negeri Nomor 213/PMK.07/2010 dan Nomor 58 Tahun 2010 tentang tahapan persiapan pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagai Pajak Daerah.
- 4) Peraturan Dirjen Pajak Nomor PER-61/PJ/2010 tentang tata cara persiapan pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagai Pajak Daerah.
- 5) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 35/PMK.07/ 2013 tentang perubahan atas peraturan Menteri Keuangan Nomor 205/PMK.07/2012 tentang alokasi sementara dana bagi hasil Pajak Bumi dan Bangunan Tahun Anggaran 2013.

Dasar hukum PBB-P2 untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta adalah Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 16 Tahun

2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. Peraturan yang terkait antara lain :

- a. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah yang dipungut berdasarkan penetapan Kepala Daerah atau dibayar sendiri oleh Wajib Pajak.
  - b. Peraturan bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 213/PMK.07/2010 Nomor 58 Tahun 2010 tentang tahapan persiapan pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagai Pajak Daerah
  - c. Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 6 Tahun 2010 tentang ketentuan umum Pajak Daerah
  - d. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 148/PMK.07/2010 tentang badan atau perwakilan lembaga Internasional yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.
2. Perubahan yang Terkait dengan Pajak Bumi dan Bangunan

Siahaan (2012:560) menjelaskan melalui UU nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah terdapat beberapa perubahan yang terkait dengan PBB yang sebelumnya diatur dalam UU Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah menjadi UU Nomor 12 Tahun 1994 tentang PBB. Perubahan-perubahan yang dimaksud antara lain.

**Tabel 2.1. Perbedaan UU PBB dan UU PDRD**

<b>Materi</b>	<b>UU PBB</b>	<b>UU PDRD</b>
<b>Subjek Pajak</b>	Orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memanfaatkan atas bangunan.	Orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memanfaatkan atas bangunan.
<b>Objek Pajak</b>	Bumi dan/atau Bangunan	Bumi dan/atau Bangunan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.
<b>Tarif</b>	Tunggal 0,5% (nol koma lima persen)	Paling tinggi 0,3% (nol koma tiga persen)
<b>Nilai Jual Kena Pajak</b>	Serendah-rendahnya 20% (dua puluh persen) dan setinggi-tingginya 100% (seratus persen) dari NJOP	Tidak ada
<b>Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak</b>	Sebesar Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) untuk setiap wajib pajak	Sebesar Rp15.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak

<b>Perhitungan PBB Terhutang</b>	0,5% x 20% x (NJOP-NJOPTKP) Atau 0,5% x 40% x (NJOP-NJOPTKP)	0,3% (Maksimal) (NJOP-NJOPTKP)
----------------------------------	--	-----------------------------------

*Sumber: (Amin Isnanto, 2013: 13-14)*

Perbedaan yang terdapat pada UU PBB dengan UU PDRD terletak pada tarif yang dikenakan, Nilai Jual Kena Pajak (NJKP), Nilai Jual Objek Tidak Kena Pajak (NJOPTKP), dan penghitungan PBB terutang.

Untuk tarif pajak, pada UU PBB sebesar 0,5% (nol koma lima persen), sedangkan pada UU PDRD maksimal 0,3% (nol koma tiga persen). UU PDRD tidak terdapat NJKP, sedangkan UU PBB ada NJKP yaitu sebesar 20% dan setinggi-tingginya 100% (seratus persen). Pada UU PBB NJOPTKP dikenakan sebesar Rp 12.000.000,00 (dua belas juta rupiah), sedangkan UU PDRD NJOPTKP dikenakan sebesar Rp15.000.000,00 (Lima Belas juta rupiah). Untuk menghitung PBB terutang pada UU PBB, tarif dikalikan dengan NJKP. Sedangkan untuk menghitung PBB-P2 pada UU PDRD, tarif langsung dikalikan dengan NJOPTKP.

#### 4. Objek Pajak dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

##### a. Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan (Isnanto, 2014:5).

Siahaan (2010:555) menyatakan objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah bumi dan atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Objek PBB-P2 meliputi seluruh kawasan Perdesaan dan Perkotaan yang meliputi semua tanah dan bangunan di dalamnya.

- 1) Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut Wilayah Kabupaten/Kota.
- 2) Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.

Objek Pajak atau di singkat OP, secara sederhana Objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah bumi dan/atau bangunan, yang pengertiannya menurut (Amin Isnanto, 2013:5-6) yaitu :

- a) Bumi adalah permukaan bumi (tanah dan perairan) dan tubuh bumi yang ada dipedalaman serta laut wilayah Indonesia, contoh : sawah, ladang, kebun, tanah, perkarangan, tambang, dan lain-lain.
- b) Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan. Contoh : rumah tempat tinggal, bangunan tempat Usaha, geddung bertingkat, pusat perbelanjaan, emplasemen, pagar mewah, dermaga, taman mewah, fasilitas lain yang memberi manfaat, jalan tol, kolam renang, anjungan minyak lepas pantai, dan lain-lain.

b. Objek Pajak Bumi dan Bangunan yang Dikecualikan

Menurut Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2011 Pasal 4 Ayat (1) tentang Objek Pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan menurut (Amin Isnanto, 2013: 6) yaitu :

- 1) Digunakan oleh Pemerintah dan Daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan.
- 2) Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum dibidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan, seperti mesjid, gereja rumah sakit pemerintah, sekolah, panti asuhan, candi, dan lain-lain.
- 3) Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala atau yang sejenis dengan itu.
- 4) Merupakan cagar budaya yang tidak dimanfaatkan sebagai tempat hunian atau tempat tinggal, dan kegiatan usaha atau sejenisnya, tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan.
- 5) Merupakan hutan lindung, suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak.
- 6) Digunakan oleh perwakilan diplomatik berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
- 7) Digunakan oleh badan dan perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Kementerian Keuangan.

Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan atas Bumi dan Bangunan yang dimiliki atau dikuasai atau dimanfaatkan oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dalam menyelenggarakan pemerintahan diatur lebih lanjut melalui Peraturan Pemerintah.

c. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan

Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Menurut (Darwin, 2013: 8) definisinya:

“Subjek dari Pajak Bumi dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi atau memperoleh manfaat atas bumi, atau memiliki, menguasai dan memperoleh manfaat atas bangunan”.

Pengertian secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dibuktikan dengan adanya suatu hak atas bumi berupa sertifikat, sedangkan memperoleh manfaat atas bumi dibuktikan dengan adanya pengelolaan atas bumi tersebut oleh orang pribadi atau badan yang bersangkutan sehingga mereka memperoleh hasil dari bumi yang dikelolanya. Sedangkan memiliki, menguasai dan memperoleh manfaat atas bangunan mencakup siapa saja yang memiliki, menguasai, dan memperoleh manfaat atas bangunan tersebut. Walaupun subjek pajak dari suatu objek pajak lebih dari satu, namun kewajiban membayar pajak ditanggung oleh satu pihak yaitu subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak yang tercantum di dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan.

d. Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Siahaan (2010:562) menjelaskan Menurut Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2011 Pasal 6 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang berisikan tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ditetapkan sebagai berikut (Undang-undang PDRD):

- 1) Tarif 0,01% (nol koma nol satu persen) untuk Nilai Jual Objek Pajak Tanah dan/atau Bangunan kurang dari Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
- 2) Tarif 0,1% (nol koma satu persen) untuk Nilai Jual Objek Pajak Tanah dan/atau Bangunan Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sampai dengan kurang dari Rp2.000.000.000,- (dua miliar rupiah);
- 3) Tarif 0,2% (nol koma dua persen) untuk Nilai Jual Objek Pajak Tanah dan/atau Bangunan Rp 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) sampai dengan kurang dari Rp10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah);
- 4) Tarif 0,3% (nol koma tiga persen) untuk Nilai Jual Objek Pajak Tanah dan/atau Bangunan Rp 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) atau lebih

## 5. Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan

### a. Nilai Jual Objek Pajak

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) menurut Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD), dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan adalah NJOP. Nilai Jual Objek Pajak, yang selanjutnya di singkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat



transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru atau NJOP pengganti meliputi nilai jual permukaan bumi (tanah, perairan pedalaman serta laut) dan/atau bangunan yang melekat di atasnya.

Yang dimaksud dengan Nilai Jual Objek Pajak menurut (Darwin 2013: 137-138) yaitu :

- 1) Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis adalah suatu pendekatan /metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara membandingkannya dengan objek pajak lain yang sejenis, yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya. Pendekatan/metode ini disebut dengan pendekatan/metode data pasar atau perbandingan harga (*Market Data/Sales Comparison Approach*).
- 2) Nilai perolehan baru adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh suatu objek tersebut pada saat penilaian dilakukan, yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek tersebut. Pendekatan/metode ini disebut dengan pendekatan/metode biaya (*Cost Approach*).
- 3) Nilai jual pengganti adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi objek pajak tersebut. Pendekatan/metode ini disebut dengan pendekatan/metode pendapatan (*Income Approach*).

#### b. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)

Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) menurut (Isnanto, 2014:13) adalah batas Nilai Objek Pajak yang tidak kena pajak. Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) ditetapkan sebesar Rp 15.000.000,- (lima belas juta) dengan ketentuan setiap wajib pajak sebagai berikut berikut :

- 1) Setiap Wajib Pajak memperoleh pengurangan NJOPTKP sebanyak satu kali dalam satu tahun pajak.
- 2) Apabila Wajib Pajak mempunyai beberapa Objek Pajak, maka yang mendapatkan pengurangan NJOPTKP hanya satu objek pajak yang nilainya terbesar dan tidak bisa digabungkan dengan objek pajak lainnya.

Wewenang Menteri Keuangan menurut (Widodo, et al. 2010: 7-8) bahwa :

“Menteri Keuangan diberikan wewenang untuk mengubah besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak dengan mempertimbangkan perkembangan ekonomi dan moneter serta perkembangan harga umum objek pajak setiap tahunnya”

## 6. Tata Cara Pendaftaran Wajib Pajak Baru

Menurut Peraturan Gubernur Nomor 202 Tahun 2012 tentang tata cara pendaftaran dan pelaporan serta pendataan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah sebagai berikut:

### a) Surat Pemberitahuan Objek Pajak

Menurut (Djoko Mulyono, 2010 : 150) Definisinya yaitu :

“Surat Pemberitahuan Objek Pajak adalah surat yang digunakan Wajib Pajak untuk melaporkan data objek pajak menurut ketentuan Undang-Undang PBB. Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) harus diisi dengan jelas, benar, dan lengkap, serta ditandatangani dan disampaikan kepada Direktorat Jendral Pajak yang wilayah kerjanya meliputi objek pajak, selambat-lambatnya 30 hari setelah tanggal diterimanya surat pemberitahuan objek pajak”.

Jelas dimaksudkan agar penulisan data yang diminta dalam Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) dibuat sedemikian rupa sehingga tidak

menimbulkan salah tafsir yang dapat merugikan negara maupun Wajib Pajak sendiri. Benar, berarti data yang dilaporkan harus sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, seperti luas tanah dan/atau bangunan, tahun dan harga perolehan, dan seterusnya, sesuai dengan kolom-kolom atau pertanyaan yang terdapat pada Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP).

#### b) Surat Pemberitahuan Pajak Terutang

Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) diterbitkan atas dasar Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP). Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang dapat diterbitkan berdasarkan data objek pajak yang telah ada pada Direktorat Jendral Pajak. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) adalah Surat Keputusan Kepala Kantor Pelayanan Pratama (KPP) mengenai pajak terutang yang harus dibayar dalam 1 (satu) tahun pajak. Cara mendapatkan SPPT menurut (Amin Isnanto, 2013 : 16- ... , yaitu :

- 1) Mengambil sendiri di Kantor Kelurahan/Kepala Desa/di tempat Wajib Pajak terdaftar atau tempat lain yang ditunjuk.
- 2) Dalam rangka pelayanan, SPPT dapat dikirim melalui Kantor Pos dan Giro atau diantarkan oleh aparat Kelurahan/Desa.

Dalam Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD), dijelaskan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang terutang kepada Wajib Pajak. Kepala Daerah menentukan tanggal jatuh tempo pembayaran dan penyetoran pajak yang

terutang paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja setelah saat terutangnya pajak dan paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh Wajib Pajak. Cara mendapatkan SPPT ditentukan oleh Pemerintah Daerah.

c) Surat Ketetapan Pajak Daerah

Menurut (Amin Isnanto, 2013:17-18) Undang-undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah UU (PDRD) menjelaskan bahwa :

“Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD) adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak yang terutang”.

Kepala Daerah dapat mengeluarkan SKPD dalam hal-hal sebagai berikut:

- 1) SPOP tidak disampaikan dan setelah Wajib Pajak ditegur secara tertulis oleh Kepala Daerah sebagaimana telah ditentukan dalam surat teguran.
- 2) Berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang lebih besar dari jumlah pajak yang dihitung berdasarkan SPOP yang disampaikan oleh Wajib Pajak.

d) Surat Tagihan Pajak Daerah

Menurut (Amin Isnanto, 2013:19) Surat Tagihan Pajak Daerah adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administrasi berupa bunga dan/atau denda. Kepala Daerah dapat menerbitkan STPD jika :

- 1) Pajak dalam tahun berjalan tidak atau kurang dibayar.
- 2) Dari hasil penelitian STPD terdapat kekurangan pembayaran sebagai akibat salah tulis dan/atau salah hitung.
- 3) Wajib pajak dikenakan sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.

Surat Tagihan Pajak Daerah merupakan dasar penagihan pajak dan harus dilunasi dalam jangka waktu paling lama satu bulan sejak tanggal diterbitkan. STPD yang telah tidak atau kurang bayar oleh Wajib Pajak pada waktunya dapat ditagih dengan surat paksa.

e) Tata Cara Pembayaran dan Penagihan

Cara Pembayar Pajak Bumi dan Bangunan menurut (Darwin, 2013:

50) menjelaskan bahwa:

- 1) Pajak yang terutang berdasarkan SPPT harus dilunasi selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh wajib pajak.
- 2) Pajak yang terutang berdasarkan SKPD (Surat Ketetapan Pajak Daerah) yang menyebabkan jumlah pajak yang harus di bayar bertambah merupakan dasar penagihan pajak dan harus dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkan.
- 3) Gubernur atas permohonan Wajib Pajak setelah memenuhi persyaratan yang ditentukan dapat memberikan persetujuan kepada Wajib Pajak untuk mengansur atau menunda pembayaran pajak dengan dikenakan bunga sebesar 2% (dua persen) setiap bulan.
- 4) Pajak yang terutang dibayar ke Bank Pemerintah, Bank Daerah, Bank Swasta atau tempat pembayaran lain yang ditunjukkan oleh gubernur.

f) Penagihan Pajak Bumi dan Bangunan

## Cara Penagihan Pajak Bumi dan Bangunan

menurut (Darwin, 2013:51) menjelaskan bahwa;

- 1) Gubernur dapat menerbitkan STPD (Surat Terutang Pajak Daerah) jika SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang) dan/atau SKPD (Surat Ketetapan Pajak Daerah) tidak atau kurang dibayar setelah jatuh tempo pembayaran.
  - 2) STPD merupakan dasar penagihan pajak.
  - 3) Jumlah pajak terutang yang tidak atau kurang bayar dalam STPD ditambah sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% (dua persen) setiap bulan untuk paling lama 15 (lima belas) bulan sejak saat terutang pajak.
  - 4) Jumlah pajak yang terutang berdasarkan STPD yang tidak dibayar pada waktunya dapat ditagih dengan Surat Paksa.
- g) Pengurangan Pokok dan Penghapusan Sanksi Administrasi Piutang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan

Dalam PerGub DKI Jakarta Nomor 134 Tahun 2015 tentang Pemberian Pengurangan Pokok Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. Pengurangan PBB-P2 adalah pengurangan PBB-P2 yang terutang dalam SPPT atau SKPD PBB-P2 yang dikarenakan besarnya sanksi administrasi berupa bunga yang timbul akibat PBB-P2 terutang yang tidak atau belum bayar atau terlambat dibayar. Besarnya pengurangan pokok piutang PBB-P2 tahun pajak dengan ketentuan sebagai berikut :

- 1) Piutang PBB-P2 dalam SPPT atau SKPD atau STPD Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan untuk tahun 2010 sampai dengan tahun 2012 diberikan sebesar 25% (dua puluh lima persen) untuk setiap tahun pajak.

- 2) Piutang PBB-P2 dalam SPPT atau SKPD atau STPD Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan sampai dengan tahun 2009 diberikan sebesar 50% (lima puluh persen) untuk setiap tahun pajak.

Tata cara pemberian pengurangan pokok dan penghapusan sanksi administrasi piutang PBB-P2 :

- 1) Pemberian pengurangan pokok dan penghapusan sanksi administrasi piutang PBB-P2 diberikan berdasarkan permohonan tertulis dari Wajib Pajak.
- 2) Kepala UPPD atas nama Gubernur berwenang memberikan keputusan permohonan pengurangan pokok dan penghapusan sanksi administrasi piutang PBB-P2 sampai dengan Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
- 3) Memproses pemberian pengurangan pokok dan penghapusan sanksi administrasi piutang PBB-P2 apabila permohonan telah memenuhi persyaratan.
- 4) Keputusan dengan menerbitkan keputusan pengurangan pokok dan penghapusan sanksi administrasi piutang PBB-P2, penerbitan keputusan dilakukan paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal diterimanya permohonan.

## 7. Pengertian Target dan Realisasi

### a. Pengertian Target

Target mempunyai kesamaan dengan sasaran, yaitu penjabaran dari tujuan secara teratur, yang akan dicapai/di hasilkan secara nyata oleh suatu organisasi dalam jangka tahunan, semesteran, triwulanan, atau wulanan. Pengertian Pencapaian adalah proses, cara, perbuatan mencapai. Kemudian pengertian target adalah target adalah sasaran (batas Ketentuan dan sebagainya) yang telah ditetapkan untuk dicapai. Berdasarkan pengertian tersebut, menurut peneliti ada kesamaan makna antara target dengan sasaran. Oleh karena itu peneliti akan kemukakan Manajemen Berdasarkan Sasaran,

Menurut (Komarudin, 2011:35-37) definisi target ialah:

”Hasil akhir yang ingin dicapai melalui proses manajemen atau pernyataan hasil yang harus diperoleh, perlu dirumuskan dengan pasti”.

Menurut Dharma (2011:45) mengemukakan kriteria-kriteria dari pencapaian target sebagai berikut :

#### 1) Kuantitas

Merupakan jumlah pekerjaan yang harus diselesaikan oleh pegawai. pengukuran kuantitas melibatkan perhitungan keluaran dari proses pelaksanaan kegiatan dimana perbandingan kesesuaian antara jumlah yang diselesaikan dengan jumlah yang ditentukan. hal ini berkaitan dengan banyaknya jumlah hasil kerja yang diselesaikan oleh pegawai.



## 2) Kualitas

Kualitas kerja adalah mutu yang dihasilkan berhubungan dengan baik tidaknya hasil pekerjaan. Pengukuran kualitatif mencerminkan tingkat kepuasan yaitu seberapa baik penyelesaiannya, hal ini berkaitan dengan bentuk keluaran berupa keberhasilan yang dicapai yang menjadi tuntutan dalam sebuah instansi pemerintah.

## 3) Ketepatan Waktu

Berkaitan dengan sesuai atau tidaknya waktu penyelesaian pekerjaan dengan target waktu yang direncanakan. Pengukuran ketepatan waktu merupakan jenis khusus dari pengukuran kuantitatif yang menentukan ketepatan waktu penyelesaian suatu kegiatan

### b. Pengertian Realisasi

Menurut Ali Hasan (2010:239) definisi realisasi ialah :

“Realisasi adalah tindakan yang nyata atau adanya pergerakan/perubahan dari rencana yang sudah dibuat atau dikerjakan”.

Realisasi dalam konteks pembahasan bongkar /muat berarti hasil yang dicapai dalam periode waktu tertentu dengan menggunakan sumber daya perusahaan

- 1) Sumber daya manusia ialah kemampuan dari crew kapal dalam melaksanakan prosedur bongkar/muat hingga kegiatan bongkar/muat berlangsung dengan cepat dan aman.

- 2) Aspek manajerial atau system manajemen ialah kemampuan sebuah perusahaan dan kapal dalam melaksanakan sistem manajemen bongkar/muat hingga kapal dapat melaksanakan bongkar/muat dengan aman dan cepat sehingga kapal dapat beroperasi dengan lancar.
- 3) Peralatan penunjang kegiatan bongkar/muat ialah semua peralatan yang menunjang kegiatan bongkar/muat seperti : Mobile crane, Sling, forklift dan lain – lain yang menunjang kelancaran kegiatan bongkar muat.

## 8. Pengertian dan Pengukuran Efektivitas

### a. Pengertian Efektivitas

Kata efektif berasal dari bahasa Inggris yaitu *effective* yang berarti berhasil atau sesuatu yang dilakukan berhasil dengan baik. Kamus ilmiah populer mendefinisikan efektivitas sebagai ketepatan penggunaan, hasil guna atau menunjang tujuan.

Efektivitas merupakan unsur pokok untuk mencapai tujuan atau sasaran yang telah ditentukan di dalam setiap organisasi, kegiatan ataupun program. Disebut efektif apabila tercapai tujuan ataupun sasaran seperti yang telah ditentukan.

Sesuai dengan pendapat yang dikutip Soewarno Handyaningrat S, yang menyatakan bahwa:

“Efektivitas adalah pengukuran dalam arti tercapainya tujuan yang telah ditentukan sebelumnya.”

Lebih lanjut menurut (Kurniawan, 2010:109) dalam bukunya Transformasi Pelayanan Publik mendefinisikan efektivitas, sebagai berikut:

“Efektivitas adalah kemampuan melaksanakan tugas, fungsi (operasi kegiatan program atau misi) daripada suatu organisasi atau sejenisnya yang tidak adanya tekanan atau ketegangan diantara pelaksanaannya”

Dari beberapa pendapat di atas mengenai efektivitas, dapat disimpulkan bahwa efektivitas adalah suatu ukuran yang menyatakan seberapa jauh target (kuantitas, kualitas dan waktu) yang telah dicapai oleh manajemen, yang mana target tersebut sudah ditentukan terlebih dahulu.

Hal ini sesuai dengan pendapat yang dikemukakan oleh Hidayat yang menjelaskan bahwa:

“Efektivitas adalah suatu ukuran yang menyatakan seberapa jauh target (kuantitas, kualitas dan waktu) telah tercapai. Dimana makin besar persentase target yang dicapai, makin tinggi efektivitasnya”.

Upaya mengevaluasi jalannya suatu organisasi, dapat dilakukan melalui konsep efektivitas. Konsep ini adalah salah satu faktor untuk menentukan apakah perlu dilakukan perubahan secara signifikan terhadap bentuk dan manajemen organisasi atau tidak. Dalam hal ini efektivitas merupakan pencapaian tujuan organisasi melalui pemanfaatan sumber daya yang dimiliki secara efisien, ditinjau dari sisi masukan (*input*), proses, maupun keluaran (*output*).. Suatu kegiatan dikatakan efisien apabila dikerjakan dengan benar dan sesuai dengan prosedur sedangkan dikatakan efektif bila kegiatan tersebut dilaksanakan dengan benar dan memberikan manfaat. (<http://repository.unhas.ac.id/bitstream/handle>)

## b. Pengukuran Efektivitas

Mengukur efektivitas organisasi bukanlah suatu hal yang sangat sederhana, karena efektivitas dapat dikaji dari berbagai sudut pandang dan tergantung pada siapa yang menilai serta menginterpretasikannya. Bila dipandang dari sudut produktivitas, maka seorang manajer produksi memberikan pemahaman bahwa efektivitas berarti kualitas dan kuantitas (output) barang dan jasa. Tingkat efektivitas juga dapat diukur dengan membandingkan antara rencana yang telah ditentukan dengan hasil nyata yang telah diwujudkan. Namun, jika usaha atau hasil pekerjaan dan tindakan yang dilakukan tidak tepat sehingga menyebabkan tujuan tidak tercapai atau sasaran yang diharapkan, maka hal itu dikatakan tidak efektif. (<http://repository.unhas.ac.id/bitstream/handle>)

Adapun kriteria atau ukuran mengenai pencapaian tujuan efektif atau tidak, (<http://repository.unhas.ac.id/bitstream/handle>) yaitu :

- 1) Kejelasan tujuan yang hendak dicapai, hal ini dimaksudkan supaya karyawan dalam pelaksanaan tugas mencapai sasaran yang terarah dan tujuan organisasi dapat tercapai.
- 2) Kejelasan strategi pencapaian tujuan, telah diketahui bahwa strategi adalah “pada jalan” yang diikuti dalam melakukan berbagai upaya dalam mencapai sasaran-sasaran yang ditentukan agar para implementer tidak tersesat dalam pencapaian tujuan organisasi.

- 3) Proses analisis dan perumusan kebijakan yang mantap, berkaitandengan tujuan yang hendak dicapai dan strategi yang telah ditetapkan artinya kebijakan harus mampu menjembatani tujuan-tujuandengan usaha-usaha pelaksanaan kegiatan operasional.
- 4) Perencanaan yang matang, pada hakekatnya berarti memutuskan sekarang apa yang dikerjakan oleh organisasi dimasa depan.
- 5) Penyusunan program yang tepat suatu rencana yang baik masihperlu dijabarkan dalam program-program pelaksanaan yang tepat sebab apabila tidak, para pelaksana akan kurang memiliki pedoman bertindak dan bekerja.
- 6) Tersedianya sarana dan prasarana kerja, salah satu indikator efektivitas organisasi adalah kemampuan bekerja secara produktif. Dengan sarana dan prasarana yang tersedia dan mungkin disediakan oleh organisasi.
- 7) Pelaksanaan yang efektif dan efisien, bagaimanapun baiknya suatu program apabila tidak dilaksanakan secara efektif dan efisien makaorganisasi tersebut tidak akan mencapai sasarannya, karena dengan pelaksanaan organisasi semakin didekatkan pada tujuannya.
- 8) Sistem pengawasan dan pengendalian yang bersifat mendidik mengingat sifat manusia yang tidak sempurna maka efektivitas

organisasi menuntut terdapatnya sistem pengawasan dan pengendalian.

Efektivitas erat kaitannya dengan sebuah organisasi. Organisasi dalam mencapai tujuannya berdasarkan kepada langkah-langkah atau program yang telah ditentukan. Program tersebut dapat dikatakan berhasil apabila telah sesuai dengan visi dan misi dari organisasi. Antara penyusunan program kepada pencapaian visi dan misi dapat dikatakan efektif, apabila telah sesuai dengan kriteria dari efektivitas. Adapun kriteria efektivitas dari sebuah organisasi ditentukan oleh lima unsur yang dikemukakan oleh (Gibson, 2011:129-130) yaitu:

- 1) Hasil produksi, hasil produksi sebagai kriteria efektivitas mengacu pada ukuran keluaran utama organisasi. Ukuran produksi mencakup keuntungan, penjualan, pangsa pasar, dokumen yang diproses, rekanan yang dilayani, dan sebagainya. Ukuran ini berhubungan secara langsung dengan yang dikonsumsi oleh pelanggan dan rekanan organisasi yang bersangkutan.
- 2) Efisiensi, efisiensi sebagai kriteria efektivitas mengacu pada ukuran penggunaan sumber daya yang langka oleh organisasi. Efisiensi adalah perbandingan antara keluaran dan masukan. Ukuran efisiensi terdiri dari keuntungan dan modal, biaya per unit, pemborosan, waktu terluang, dan sebagainya. Efisiensi diukur berdasarkan rasio antara keuntungan dengan biaya atau waktu yang digunakan.
- 3) Kepuasan, kepuasan sebagai kriteria efektivitas mengacu pada keberhasilan organisasi dalam memenuhi kebutuhan karyawan atau anggotanya. Ukuran kepuasan meliputi sikap karyawan, penggantian karyawan, penggantian karyawan, absensi, kelambanan, keluhan, kesejahteraan dan sebagainya.
- 4) Penyesuaian, penyesuaian sebagai kriteria efektivitas mengacu kepada tanggapan organisasi terhadap perubahan eksternal dan internal. Perubahan-perubahan eksternal seperti persaingan, keinginan pelanggan, kualitas produk, dan sebagainya merupakan adaptasi terhadap lingkungan.
- 5) Kelangsungan, kelangsungan sebagai kriteria efektivitas yang mengacu kepada tanggung jawab organisasi dalam memperbesar kapasitas dan potensinya untuk berkembang. Dalam praktik, para

manajer menggunakan indikator jangka pendek untuk keberlangsungan jangka panjang.

9. Kendala-kendala dan Upaya yang Dihadapi dalam Meningkatkan Efektivitas Penerimaan Pajak

Menurut pendapat salah seorang Psikologi Pajak, Alan Lewis, sistem pajak yang merangsang tumbuhnya kesadaran membayar pajak haruslah berisi hal-hak berikut ini menurut (Mahmudi, 2010: 135-136) yaitu:

a) Kemudahan

Kemudahan, wajib pajak akan semangat membayar pajak bila ada kemudahan dalam menunaikan tugas tersebut.

b) Keadilan

Keadilan dalam pemungutan pajak harus memperhatikan prinsip keadilan horizontal dan keadilan vertikal. Menurut prinsip keadilan vertikal, yaitu wajib pajak yang memiliki kemampuan membayar pajak berbeda akan diperlakukan berbeda, dan dari tarif yang tepat untuk hal tersebut adalah tarif pajak progresif. Sedangkan menurut prinsip keadilan horizontal, yaitu wajib pajak yang memiliki kemampuan membayar pajak dengan uang yang sama akan diperlakukan sama atau dikenakan beban pajak yang sama.

c) Perangsang

Perangsang didalam pembayaran pajak merupakan bahwa Wajib Pajak mengharapkan uang yang dibayarkan kepada negara akan digunakan dengan sebaik-baiknya oleh pemerintah. Wajib Pajak ingin melihat dengan

jelas apa yang telah dilakukan pemerintah dengan uang pajak yang telah mereka bayar.

Dalam mencapai keberhasilan efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan, kendala-kendala yang sering dihadapi adalah sebagai berikut :

- 1) Kurangnya kesadaran Wajib Pajak dalam memenuhi kewajiban Pajak Bumi dan Bangunan.

Wajib Pajak lupa akan jatuh tempo pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan yang tertera pada Surat Pemberitahuan Objek Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan. Ini masih membuat Unit Pelayanan Pajak Daerah Pulogadung untuk terus meningkatkan kesadaran Wajib Pajak agar selalu membayar Pajak Bumi dan Bangunan, karena apabila kesadaran Wajib Pajak tetap tidak optimal itu sangat mempengaruhi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

- 2) Kemampuan Wajib Pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan.

Keadaan ekonomi yang terjadi saat berimbas juga kepada pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan sehingga tidak lancarnya pemungutan dan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan. Seperti Wajib Pajak yang merupakan pensiun, wajib pajak yang terkena Pemutusan Hubungan Kerja (PHK) atau penghasilannya tidak mencukupi, dalam keadaan seperti ini tentunya wajib pajak mengutamakan untuk membiayai kehidupannya.



- 1) Wajib Pajak tidak ada ditempat atau Wajib Pajak tidak bertempat tinggal ditempat tersebut.

Kendala yang sering dialami adalah ketika fiskus kesulitan mencari alamat Wajib Pajak sehingga fiskus harus meminta bantuan kepada pejabat RT/RW, atau kelurahan, namun yang didapat adalah fiskus tidak diberikan bantuan untuk menemukan alamat Wajib Pajak tersebut. Kurangnya Pengawasan Pejabat Daerah Setempat, seperti berkoordinasi langsung oleh UPPD untuk penyampaian SPPT.

- 2) Wajib Pajak kurang memahami apa yang menyebabkan naiknya pajak Bumi dan Bangunan dan tunggakan pajaknya.

Biasanya kelalaian wajib pajak dalam memenuhi kewajiban membayar pajak akan menimbulkan tunggakan pajak. Hal ini akan semakin membebani Wajib Pajak sehingga pada akhirnya Wajib Pajak akan mengajukan keberatan atau pengurangan pajak. Perubahan pemanfaatan atau peruntukan tanah dapat menimbulkan kenaikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang berakibat pada naiknya Pajak Bumi dan Bangunan yang terhutang. Wajib Pajak tidak mengetahui bahwa tanah yang dikuasi atau dimanfaatkannya tersebut mengalami kenaikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sehingga Wajib Pajak yang awam akan merasa keberatan dengan kenaikan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan yang terhutang. Pada saat kenaikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah tersebut terjadi, kemampuan ekonomi wajib pajaknya tidak meningkat sehingga wajib pajak akan merasa keberatan dan mengajukan

permohonan keberatan atau pengurangan bahkan ada yang sampai tidak mau membayar. Hal ini mengganggu kelancaran pelaksanaan fiskus dan secara tidak langsung menghambat peningkatan efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan.

#### 10. Pengertian Evaluasi

Evaluasi adalah upaya memberikan penilaian tentang sesuatu dalam kaitan dengan suatu kebijakan, evaluasi lebih mengarah pada proses menilai seberapa jauh suatu kebijakan membuahkan hasil yaitu dengan membandingkan antara hasil yang diperoleh dengan tujuan atau target yang ditentukan (Darwin, 1994)

### **C. Kerangka Pemikiran**

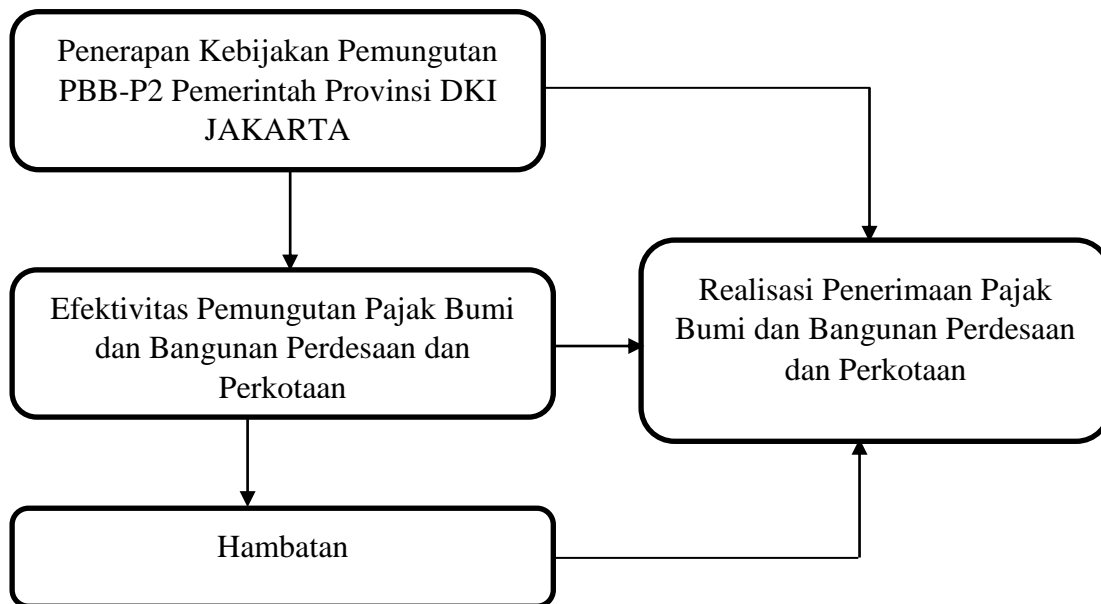
Tingkat Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Unit Pelayanan Pajak Daerah Cilincing Jakarta Utara sangat dipengaruhi dengan kebijakan pemungutan perpajakan yang telah diterapkan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Karna hal tersebut adalah pedoman dasar yang dijadikan acuan oleh UPPD Cilincing dalam melaksanakan tugas dan wewenang perpajakannya agar pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan bisa mencapai tingkat efektivitas tertinggi.

Namun, untuk merealisasikan seberapa besar tingkat efektivitas atas pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan pada UPPD Cilincing penulis menemukan hambatan yang dihadapi oleh UPPD Cilincing yang disebabkan perilaku wajib pajak yang tidak patuh dan enggan membayar pajak dan sering menunggak pembayaran pajak sehingga menyebabkan realisasi atas penerimaan Pajak Bumi dan

Bangunan Perdesaan dan Perkotaan pada UPPD Cilincing tidak mampu memenuhi target yang telah ditetapkan.

#### D. Model Penelitian

Dari kerangka pemikiran yang telah penulis uraikan, maka model konseptual yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:



**Gambar 2.2. Model Konseptual**

### **BAB III**

## **TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN**

#### **A. Tujuan Penelitian**

Berkaitan dengan masalah yang telah dirumuskan diatas, maka tujuan penelitian adalah :

1. Untuk mengetahui realisasi pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang dilakukan oleh UPPD Cilincing Jakarta Utara.
2. Untuk mengetahui hambatan yang dihadapi dalam merealisasikan seluruh target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Unit Pelayanan Pajak Daerah Cilincing?

#### **B. Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian yang diharapkan dapat diperoleh dari penelitian ini antara lain :

1. Bagi Pengembangan Disiplin Ilmu Pengetahuan

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai tambahan pengetahuan yang bermanfaat baik sebagai referensi untuk dimasa yang akan datang terutama mengenai efektivitas penerimaan PBB-P2 pada Unit Pelayanan Pajak Daerah Cilincing maupun bagi Transparansi Ilmu Pengetahuan dan Teknologi khususnya pada Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

2. Bagi Masyarakat

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan Transparansi sebagai tambahan informasi yang berguna bagi pembaca terutama mengenai efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Unit Pelayanan Pajak Daerah Cilincing Jakarta Utara.

## **BAB IV**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Pendekatan dan Jenis Penelitian**

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan penelitian deskriptif kualitatif sehingga dengan pendekatan ini dapat menggambarkan tingkat efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan. Dan tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui tingkat efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Unit Pelayanan Pajak Daerah Cilincing sehingga dapat memenuhi target yang telah ditetapkan oleh Dinas Pelayanan Pajak DKI Jakarta. Peneliti juga akan membandingkan antara efektivitas penerimaan pajak UPPD Cilincing tahun 2014-2015.

Kemudian peneliti juga akan membandingkan antara nilai nominal jumlah target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dengan realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, perbandingan tersebut akan menunjukkan seberapa efektif penerimaan pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Unit Pelayanan Pajak Daerah Cilincing.

#### **B. Fokus Penelitian**

Dalam penelitian ini, penulis hanya fokus pada beberapa masalah yang ada, yaitu :

1. Realisasi atas pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan pada Unit Pelayanan Pajak Daerah Cilincing.
2. Hambatan yang dihadapi dalam merealisasikan seluruh target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Unit Pelayanan Pajak Daerah Cilincing.

Sekaligus memilih pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan sebagai objek analisis. Oleh karena itu mengingat keterbatasan waktu adapun masalah yang teridentifikasi yaitu mengenai Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) diUPPD Cilincing Jakarta Utara.

Terdapat beberapa dimensi penelitian yang penulis gunakan dalam penelitian ini, yaitu dimensi tujuan penggunaan, dimensi tujuan penjelasan, dimensi waktu dan dimensi pengamatan. Dimensi – dimensi penelitian yang penulis gunakan adalah sebagai berikut:

1. Dimensi Tujuan Penjelasan

Kajian terhadap data penelitian lapangan penulis sajikan secara redaksional serta menggambarkan kategori-kategori yang terkait dengan isu koordinasi pada objek penelitian. Karena itu dimensi dalam penelitian ini ditinjau dari segi tujuan penjelasan bersifat deskriptif.

2. Dimensi Waktu

Karena pendekatan dalam skripsi ini bersifat kualitatif, maka peneliti menerapkan studi kasus (*case study*) dalam arti studi mendalam yang dikaji dari berbagai aspek yang sekaligus untuk memperoleh data yang

bersangkutan. Ciri utama dari suatu studi kasus adalah wawancara mendalam dalam menghimpun data.

### 3. Dimensi pengamatan (observasi)

Karena dalam penelitian menggunakan pendekatan kualitatif maka dalam dimensi pengamatan menggunakan *field research*, *field research* di sini tidak berarti secara harfiah penelitian lapangan, tetapi lebih pada metode dan strategi memformulasikan ide atau topik. Dalam *field research* ini peneliti memulai dengan ide-ide longgar.

## C. Teknik Pengumpulan Data

Teknik yang digunakan dibawah ini dimaksudkan agar mempermudah dalam penelitian lebih dekatnya pada pengumpulan data diantaranya :

### 1. Riset Kepustakaan (*Library Research*)

Dalam penulisan skripsi ini, menggunakan teknik penelitian studi pustaka, yaitu dengan membaca dan mempelajari buku-buku yang erat kaitannya dengan pembahasan masalah sehingga diperoleh berbagai teori dan referensi yang mendukung penganalisaan data. Penelitian ini dilakukan menggunakan buku-buku, undang-undang, dan internet.

### 2. Riset Lapangan (*Field Research*)

Riset Lapangan adalah melakukan penelitian secara langsung. Penelitian ini dilakukan terhadap kegiatan dari seluruh objek penelitian yang meliputi:

#### a. Observasi (pengamatan)



Observasi yaitu pengamatan secara langsung dengan melihat dan mempelajari proses yang berkaitan dengan penagihan dan sosialisasi oleh petugas pajak serta pengamatan terkait penyeteroran dan pelaporan PBB-P2 oleh wajib pajak dan beberapa kegiatan yang dilakukan di UPPD Cilincing.

b. Interview (wawancara)

Merupakan suatu cara pengumpulan data yang digunakan untuk memperoleh informasi langsung dari sumbernya dan sifatnya lebih mendalam serta dikenakan pada responden yang jauh lebih sedikit jumlahnya. Wawancara bertujuan untuk menggali informasi berupa pandangan atau objek penelitian.

c. Dokumentasi

Yaitu suatu cara pengumpulan data yang diperoleh dari dokumen-dokumen yang ada atau catatan-catatan yang tersimpan meliputi Target dan realisasi penerimaan PBB-P2 januari-desember 2014–2015.

#### **D. Penentuan Informan**

Dari penelitian ini penulis mendapatkan informasi dan data-data yang diperoleh dari narasumber melalui teknik wawancara sebagai kelengkapan data yang nantinya akan disajikan dalam penelitian. Kriteria narasumber yang penulis jadikan informan dalam penelitian ini adalah yang memahami kondisi UPPD dan sedang menduduki jabatan yang berkaitan dengan topik yang diteliti. Atas dasar penjelasan tersebut, maka informan untuk mendapatkan informasi yang dibutuhkan adalah Didin Djalaludin (Kepala SATPEL Pendataan dan Penilaian

Pajak Daerah di UPPD Cilincing) dan Sinta Rahmawati (Staff SATPEL Pelayanan Pajak Daerah).

## **E. Teknik Analisis Data**

Metode analisis data merupakan suatu cara bagaimana data yang dikumpulkan akan diolah.

Definisi analisis data Menurut Sugiyono, (2010:206) menjelaskan bahwa: "suatu proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data kedalam kategori atau menjabarkan dalam unit-unit atau mengembangkannya menjadi suatu pola hubungan tertentu".

Dengan demikian, teknik analisis data diarahkan untuk menjawab rumusan masalah penelitian yang dilakukan setelah peneliti mengumpulkan semua data yang diperlukan dalam penelitian (Sugiyono, 2010:206). Dalam skripsi ini peneliti menggunakan metode analisis secara deskriptif. Metode analisis deskriptif yaitu suatu penelitian yang dilakukan dengan mengkaji dan menganalisa secara logis masalah yang telah dirumuskan berdasarkan teori dan peraturan perpajakan yang berlaku serta praktek atas objek penelitian.

Setelah mendapat data yang diperoleh dari hasil penelitian di Unit Pelayanan Pajak Daerah Cilincing, maka tahap pengolahan dan pembahasan data dilakukan dengan cara-cara sebagai berikut:

### **1. Analisis Efektivitas**

Yaitu merupakan hubungan antara realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan yang

Persentase	Kriteria
>100%	Sangat Efektif

$$\text{Efektivitas Penerimaan PBB} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB}}{\text{Target Penerimaan PBB}} \times 100\%$$

memungkinkan apakah besarnya Pajak Bumi dan Bangunan sesuai dengan target yang ada. Besarnya efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dapat diinformasikan sebagai berikut :

Sumber: (Abdul Halim, 2007: 164)

Efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan menunjukkan kemampuan Unit Pelayanan Pajak Daerah Cilincing dalam penerimaan pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan sesuai dengan yang ditargetkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dikatakan efektif apabila penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan mencapai angka 1 atau 100%.

**Tabel 4.1      Klasifikasi Pengukuran Efektivitas**

90-100%	Efektif
80-90%	Cukup Efektif
60-80%	Kurang Efektif
<60%	Tidak Efektif

Sumber: Depdagri, Kepmendagri No. 690.900.327 Th.1996

## F. Lokasi Penelitian

Unit analisis yang diamati dalam penelitian ini adalah Unit Pelayanan Pajak Daerah Cilincing Jakarta Utara.

Penelitian (*research*) secara umum merupakan aplikasi secara formal dari metode ilmiah untuk mempelajari dan menjawab permasalahan guna memberikan kesimpulan yang tidak merugikan (Puguh Suharso, 2010:2). Penelitian ini dilakukan guna menjawab permasalahan yang diamati mengenai efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

Objek penelitian yang diambil oleh penelitian dalam penelitian ini adalah Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Unit Pelayanan Pajak Daerah Cilincing yang berlokasi di Jl. Sungai Landak No. 7, Cilincing Jakarta Utara 14120. Waktu Penelitian ini berlangsung selama kurang lebih 4 bulan.

## **BAB V**

### **HASIL DAN LUARAN YANG DICAPAI**

#### **A. Gambaran Umum Objek Penelitian**

Objek penelitian dan sumber data adalah Unit Pelayanan Pajak Daerah Cilincing Jakarta Utara. UPPD Cilincing Jakarta Utara berdiri pada tahun 2014 sesuai dengan pelaksanaan atas Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 63 Tahun 2016 Tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Unit Pelayanan Pajak Daerah atas perubahan Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 332 Tahun 2014 dan sebelumnya Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 29 tahun 2011.

##### **1. Sejarah Singkat**

UPPD Cilincing mempunyai gedung baru 4 lantai yang beralamat di sebuah kantor Kecamatan Cilincing, Jl. Sungai Landak No. 7, Cilincing, Jakarta Utara 14120. UPPD Cilincing merupakan unit Pelaksana Teknis Dinas Pelayanan Pajak dalam pelaksanaan pelayanan pajak Daerah yang berada dibawah Dinas Pelayanan Pajak Provinsi DKI Jakarta sesuai Pergub No. 63 Tahun 2016 Pasal 3 (1).

Pada tahun 2016, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta melalui Dinas Pelayanan Pajak Provinsi DKI Jakarta meningkatkan layanannya. Khususnya di bidang perpajakan daerah dengan membuat kantor baru bagi Unit Pelayanan Pajak Daerah (UPPD) yang berada di wilayah kecamatan yang selama ini berada di kantor kecamatan atau kelurahan.

Jenis layanan pajak daerah di kantor UPPD adalah pelayanan pajak PBB, BPHTB, Pajak Reklame dengan luas dibawah 24 meter dan Pajak Air Tanah (PAT).

UPPD juga mempunyai tugas pendataan pendaftaran obyek pajak baru untuk pajak hotel, hiburan, restoran dan parkir.

## **2. Visi dan Misi UPPD Cilincing**

### Visi Unit Pelayanan Pajak Daerah Cilincing

Pelayanan yang Profesional dalam Optimalisasi Penerimaan Pajak Daerah

### Misi Unit Pelayanan Pajak Daerah Cilincing

- a. Mewujudkan perencanaan pelayanan pajak daerah yang inovatif;
- b. Menjamin ketersediaan peraturan pelaksanaan pajak daerah dan melaksanakan penyuluhan peraturan pajak daerah serta menyelesaikan permasalahan hukum pajak daerah;
- c. Mengembangkan sistem teknologi informasi dalam kegiatan pelayanan pajak daerah;
- d. Mengembangkan kualitas dan kuantitas sumber daya manusia, sarana prasarana perpajakan daerah, pengelolaan keuangan serta perencanaan anggaran dan program dinas;
- e. Mengoptimalkan pengendalian, monitoring dan evaluasi pelaksanaan pelayanan pajak daerah; dan

- f. Meningkatkan kualitas pelayanan pajak daerah.

### **3. Susunan Organisasi**

Menurut Peraturan Gubernur Nomor 63 Tahun 2016 Tentang Pembentukan, Organisasi dan Tata Kerja Unit Pelayanan Pajak Daerah Pasal 5 ayat (1). Susunan organisasi Unit Pelayanan Pajak Daerah adalah sebagai berikut:

- a. Kepala Unit;
- b. Subbagian Tata Usaha;
- c. Satuan Pelaksana Pelayanan dan Penetapan Pajak Daerah;
- d. Satuan Pelaksana Pendataan dan Penilaian Pajak Daerah; dan
- e. Satuan Kerja Subkelompok Jabatan Fungsional.

### **B. Uji Keabsahan Data**

Berdasarkan uji keabsahan data yang diuraikan pada Bab III, maka penulis akan mendeskripsikan uji keabsahan data sebagai berikut:

#### **1. Uji Credibility (Kepercayaan)**

Penulis telah mendapatkan kepercayaan dalam hal penerimaan data yang dibutuhkan dalam penelitian ini dan penulis berhasil mendapatkan data yang dibutuhkan dalam penelitian yaitu data mengenai target dan realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Unit Pelayanan Pajak Daerah (UPPD) Cilincing Jakarta Utara untuk tahun 2014 sampai dengan tahun 2015 serta data – data lain yang dibutuhkan dalam proses penelitian. Dalam uji keabsahan data ini

penulis memerlukan waktu yang cukup lama, karena penulis memerlukan data primer lain dengan wawancara pegawai UPPD Cilincing bagian SATPEL Pendataan dan Penilaian Pajak Daerah yaitu Bapak Didin Djalaludin secara tertulis maupun Tanya jawab secara lisan sehingga data yang penulis terima dapat dipertanggungjawabkan.

## 2. Uji Dependability (Dapat Diandalkan)

Penulis mengadakan penelitian mengenai pada UPPD Cilincing dan dalam proses penelitian, analisis data hingga sampai simpulan dan saran, seluruhnya telah diaudit oleh dosen pembimbing dengan waktu yang sudah ditentukan, sehingga dapat dikatakan bahwa proses penelitian telah dilakukan dengan benar.

## 3. Uji Confirmability (Dapat Ditegaskan)

Data yang penulis peroleh telah ditegaskan kebenarannya karena bersumber dari informan yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya dan penulis melakukan konfirmasi dengan memperoleh persetujuan dari informan mengenai data dan informasi yang diterima agar dapat dipublikasikan pada penulisan skripsi ini.

Pada penulisan ini, penulis melakukan pendekatan penelitian dengan cara pendekatan deskriptif kualitatif dengan fokus penelitian pada analisa Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan pada Unit Pelayanan Pajak Daerah Cilincing Jakarta Utara.

Adapun data yang diperoleh dalam penyusunan skripsi ini adalah:

### 1. Data Primer



Data Primer adalah data yang berasal dari sumber asli, dan dikumpulkan khusus untuk keperluan riset dengan cara wawancara atau diskusi langsung dengan petugas terkait baik secara tertulis maupun lisan sehingga data yang peneliti terima dapat dipertanggungjawabkan. Dan dalam hal ini petugas yang bersedia menjadi narasumber adalah bapak Didin Djalaludin selaku UPPD Cilincing.

## 2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang dikumpulkan melalui pihak lain dan berasal dari sumber internal atau eksternal. Yaitu dengan mengamati dan observasi langsung. Melalui metode ini dapat diperoleh data mengenai penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dari analisa dan pengamatan penulis.

## 3. Analisis Data

Analisis data yang dilakukan fokus pada Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Unit Pelayanan Pajak Daerah Cilincing Tahun 2014 sampai dengan 2015 yang meliputi :

- a. Realisasi atas pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Pada Unit Pelayanan Pajak Daerah Cilincing
- b. Hambatan yang dihadapi dalam merealisasikan seluruh target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Unit Pelayanan Pajak Daerah Cilincing.

Analisis ini diarahkan selama 2 tahun terakhir. Pada analisis data digunakan juga perhitungan untuk menghitung efektivitas administrasi pajak yaitu dengan menggunakan *Tax Performance Index* yang dihitung dari realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dibandingkan dengan Target Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ditahun yang bersangkutan.

### **C. Hasil Penelitian**

Setelah penulis melakukan penelitian di Unit Pelayanan Pajak Daerah Cilincing mengenai hal – hal yang berkaitan dengan Pajak Bumi dan Bangunan dan target serta realisasi penerimaannya, penulis memperoleh data berupa hasil wawancara sebagai berikut :

Berdasarkan proses wawancara yang dilakukan penulis kepada informan, diketahui bahwa rencana dan realisasi penerimaan PBB-P2 mengalami peningkatan maupun penurunan. Yang diperjelas dengan pernyataan dari staff SATPEL Pendataan dan Penilaian Pajak Daerah UPPD Cilincing, bapak Didin Djalaludin :

“Rencana atau target penerimaan tiap tahun ditetapkan oleh DPP Provinsi DKI Jakarta dan setiap tahunnya dinaikkan untuk mendorong dan meningkatkan kinerja Unit Pelayanan Pajak Daerah dalam melakukan tugas melaksanakan pemungutan pajak daerah di wilayah unit kerjanya, tapi jika realisasi penerimaan pada tahun berjalan mengalami penurunan maka untuk tahun berikutnya DPP akan memberikan target yang lebih rendah dari tahun sebelumnya sesuai dengan keterangan kepala unit UPPD masing – masing wilayah.”

Hal lain juga ditegaskan oleh Staff SATPEL Pelayanan Pajak Daerah yaitu ibu Sinta Rahmawati :

“Kebanyakan masyarakat tidak mengerti pentingnya PBB untuk membiayai pembangunan yang diperuntukkan untuk daerah dan masyarakat itu sendiri. Banyak juga yang beralasan malas untuk membayar PBB karna tidak mengerti dengan prosedurnya. Dan banyak kasus tanah yang sudah dijual tetapi yang membeli tanah tersebut tidak melaporkan perubahan kepemilikan ke UPPD, sehingga pajak PBB nya tetap atas nama pemilik yang lama, dan pasti pemilik yang lama tidak bersedia untuk membayar PBB nya. Ada juga wajib pajak yang meninggal namun ahli waris tidak melaporkan perubahan pelimpahan PBB kepada dirinya sehingga pelimpahan pajak PBB nya tetap atas nama pemilik lama yang sudah meninggal. Terkadang terjadi kepemilikan ganda, ini biasa terjadi saat tanah yang dijual (satu objek pajak) dimiliki oleh dua wajib pajak karena pemilik baru melapor tetapi data pemilik lama yang menjual tanahnya tidak dirubah, yang menyebabkan target penerimaan tidak terealisasi sepenuhnya.”

Namun pendapat lain penulis peroleh dari bapak Ahmad Ridha sebagai Wajib

Pajak PBB yang tercatat di Unit Pelayanan Pajak Daerah Cilincing :

“Saat penyampaian SPPT oleh petugas, mereka menawarkan kepada saya untuk menitipkan pembayaran tapi jika kita belum mau membayar petugas tidak menegur atau melakukan penagihan ulang di hari lain. Untuk melakukan pembayaran lewat bank, kantor pos atau online juga belum paham. Yang buat kita lebih malas karna hasil dari pajak yang kita bayar sepertinya tidak mendatangkan manfaat, pembangunan dan fasilitas sama saja tidak ada perubahan.”

#### **D. Pembahasan**

##### **1. Realisasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesasaan dan Perkotaan Unit Pelayanan Pajak Daerah Cilincing**

Selama kurun waktu dua tahun, yakni pada periode 2014 sampai dengan 2015 pajak yang diterima dan terealisasi tiap tahunnya di gambarkan pada tabel 4.1, tabel 4.2, tabel 4.3, tabel 4.4 dan tabel 4.5.

**Tabel 5.1** Realisasi Penerimaan PBB-P2 UPPD Cilincing Periode Januari – Desember 2014

NO	KELURAHAN	RENCANA PENERIMAAN	REALISASI PENERIMAAN	PERSENTASE REALISASI
		POKOK KETETAPAN	POKOK KETETAPAN	%
(1)	(2)	(3)	(4)	(5=4/3)
1	SUKAPURA	46,048,259,577	31,428,131,512	68.25%
2	ROROTAN	25,835,244,180	11,033,257,680	42.71%
3	MARUNDA	17,470,265,149	8,562,054,622	49.01%
4	CILINCING	23,644,228,797	19,161,144,502	81.04%
5	SEMPER TIMUR	15,030,606,662	10,438,566,557	69.45%
6	SEMPER BARAT	7,950,366,617	5,781,237,666	72.72%
7	KALIBARU	14,050,029,017	11,346,583,909	80.76%
	<b>JUMLAH</b>	<b>150,029,000,000</b>	<b>97,750,976,448</b>	<b>65.15%</b>

Bila dilihat dari tabel 5.1 pencapaian realisasi tahun 2014 adalah sebesar 65.15% dari total Rencana Penerimaan Rp 150,029,000,000 sedangkan yang dapat direalisasikan oleh UPPD Cilincing adalah sebesar Rp 97,750,976,448. Kelurahan yang paling rendah dalam merealisasikan target penerimaan yaitu Kelurahan Rorotan yang hanya dapat merealisasikan penerimaan PBB sebesar 42.71% atau sebesar Rp 11,033,257,680 dari target penerimaan senilai Rp 25,835,244,180. Dan kelurahan yang dapat persentase tertinggi dalam merealisasikan penerimaan PBB yaitu Kelurahan Cilincing yang berhasil merealisasikan penerimaan PBB sebesar 81.04% atau berhasil merealisasikan penerimaan sebesar Rp 19,161,144,502 dari target penerimaan senilai Rp 23,644,228,797.

**Tabel 5.2** Realisasi Penerimaan Pencairan Tunggakan PBB-P2 UPPD Cilincing Periode Januari – Desember Tahun 2014

NO	KELURAHAN	RENCANA PENERIMAAN	REALISASI PENERIMAAN	PERSENTASE REALISASI
		PENCAIRAN TUNGGAKAN	PENCAIRAN TUNGGAKAN	%
(1)	(2)	(3)	(4)	(5=4/3)
1	SUKAPURA	19,195,936,036	456,147,929	2.38%
2	ROROTAN	10,769,824,947	1,454,022,950	13.50%
3	MARUNDA	7,282,752,821	921,550,642	12.65%
4	CILINCING	9,856,465,972	2,623,559,810	26.62%
5	SEMPER TIMUR	6,265,743,086	570,138,908	9.10%
6	SEMPER BARAT	3,314,234,467	602,296,212	18.17%
7	KALIBARU	5,856,973,983	699,419,223	11.94%
	<b>JUMLAH</b>	<b>62,541,931,313</b>	<b>7,327,135,674</b>	<b>11.72%</b>

Bila dilihat dari tabel 5.2 pencapaian realisasi tahun 2014 adalah sebesar 11.72% dari total Rencana Penerimaan Rp 62,541,931,313 sedangkan penerimaan yang dapat terealisasi sebesar Rp 7,327,135,674. Dan kelurahan yang meraih persentase tertinggi dalam merealisasikan target penerimaan atas pencairan tunggakan adalah Kelurahan Cilincing dengan persentase 26.62% atau sebesar Rp 2,623,559,810 dari target penerimaan senilai Rp 9,856,465,972. Dan kelurahan dengan persentase terendah dalam merealisasikan target penerimaan adalah Kelurahan Semper Timur yang hanya dapat merealisasikan sebesar 9.10% atau sebesar Rp 570,138,908 dari target penerimaan senilai Rp 6,265,743,086.

**Tabel 5.3** Realisasi Penerimaan PBB-P2 UPPD Cilincing Periode Januari – Desember 2015

NO	KELURAHAN	RENCANA PENERIMAAN	REALISASI PENERIMAAN	PERSENTASE REALISASI
		POKOK KETETAPAN	POKOK KETETAPAN	%
(1)	(2)	(3)	(4)	(5=4/3)
1	SUKAPURA	45,510,090,956	37,271,939,764	81.90%
2	ROROTAN	25,814,562,620	15,160,954,045	58.73%
3	MARUNDA	17,270,715,115	9,854,420,447	57.06%
4	CILINCING	21,723,483,324	19,897,773,717	91.60%
5	SEMPER TIMUR	14,457,068,985	10,577,287,572	73.16%
6	SEMPER BARAT	7,682,435,076	6,126,118,423	79.74%
7	KALIBARU	13,317,643,923	12,229,816,088	91.83%
	<b>JUMLAH</b>	<b>145,776,000,000</b>	<b>111,118,310,056</b>	76.23%

Bila dilihat dari tabel 5.3 dalam kurun waktu Januari – Desember 2015 jumlah Rencana Penerimaan di kurangi dari Rp 150,029,000,000 pada tahun 2014 menjadi Rp 145,776,000,000 pada tahun 2015 dan sedangkan pada Realisasi Penerimaan telah terjadi peningkatan dari Rp 97,750,976,448 pada tahun 2014 menjadi Rp 111,118,310,056 pada tahun 2015 atau meningkat sebesar 13.67%. Pencapaian realisasi tahun 2015 adalah sebesar 76.23% dari total Rencana Penerimaan Rp 145,776,000,000 hanya terealisasi sebesar Rp 111,118,310,056. Realisasi Penerimaan PBB terbesar di lakukan oleh Kelurahan Kalibaru

yaitu sebesar 91.83% atau berhasil merealisasikan penerimaan PBB sebesar Rp 12,229,816,088 dari target penerimaan senilai Rp 13,317,643,923. Dan kelurahan yang merealisasikan penerimaan PBB terendah yaitu Kelurahan Marunda yang hanya dapat merealisasikan penerimaan PBB sebesar 57.06% atau sebesar Rp 9,854,420,447 dari target penerimaan Rp 17,270,715,115.

**Tabel 5.4** Realisasi Penerimaan Pencairan Tunggakan PBB-P2 UPPD Cilincing Periode Januari – Desember Tahun 2015

NO.	KELURAHAN	RENCANA PENERIMAAN	REALISASI PENERIMAAN	PERSENTASE REALISASI
		PENCAIRAN TUNGGAKAN	PENCAIRAN TUNGGAKAN	%
(1)	(2)	(3)	(4)	(5=4/3)
1	SUKAPURA	23,907,970,280	7,610,689,547	31.83%
2	ROROTAN	13,561,251,647	9,999,883,645	73.74%
3	MARUNDA	9,072,883,288	1,878,553,631	20.71%
4	CILINCING	11,412,071,098	3,562,490,938	31.22%
5	SEMPER TIMUR	7,594,781,034	812,672,750	10.70%
6	SEMPER BARAT	4,035,839,648	674,905,022	16.72%
7	KALIBARU	6,996,203,005	1,429,557,680	20.43%
	<b>JUMLAH</b>	<b>76,581,000,000</b>	<b>25,968,753,213</b>	<b>33.91%</b>

Bila dilihat dari tabel 5.4 pencapaian realisasi tahun 2015 adalah sebesar 33.91% dari total Rencana Penerimaan sebesar Rp 76,581,000,000 sedangkan yang dapat direalisasikan adalah sebesar Rp 25,968,753,213. Dan kelurahan yang meraih persentase tertinggi dalam

merealisasikan target penerimaan atas pencairan tunggakan adalah Kelurahan Rorotan dengan persentase 73.74% atau sebesar Rp 9,999,883,645 dari target penerimaan senilai Rp 13,561,251,647. Dan kelurahan dengan persentase terendah dalam merealisasikan target penerimaan adalah Kelurahan Semper Timur yang hanya dapat merealisasikan sebesar 10.70% atau sebesar Rp 812,672,750 dari target penerimaan senilai Rp 7,594,781,034.

**Tabel 5.5** Perbandingan Realisasi Penerimaan PBB-P2 UPPD Cilincing Periode 2014 - 2015

NO.	BULAN	PBB-P2		
		2014	2015	%
1	2	3	4	(5=4/3)
1	JANUARI	818,204,155	1,726,630,492	111%
2	FEBRUARI	301,065,795	499,553,372	66%
3	MARET	2,717,323,395	3,592,590,957	32%
4	APRIL	2,261,202,515	4,669,017,989	106%
5	MEI	3,222,690,565	2,408,094,113	-25%
6	JUNI	3,249,553,328	3,594,357,648	11%
7	JULI	7,794,252,416	11,694,075,321	50%
8	AGUSTUS	73,183,194,449	87,071,544,121	19%
9	SEPTEMBER	4,092,979,526	4,763,289,829	16%
10	OKTOBER	2,693,718,979	2,073,444,677	-23%
11	NOVEMBER	714,390,709	6,430,526,842	800%
12	DESEMBER	4,029,536,290	8,563,937,908	113%
	<b>JUMLAH.....</b>	105,078,112,122	137,087,063,269	30%
	<b>RENC 1 TAHUN</b>	150,029,000,000	145,776,000,000	

Berdasarkan tabel perbandingan Realisasi Penerimaan PBB-P2 pada UPPD Cilincing dari Januari sampai dengan Desember periode 2014 – 2015 diatas Jumlah Realisasi Penerimaan dari tahun 2014 sampai dengan 2015 meningkat yaitu dari Rp 105,078,112,122 menjadi Rp 137,087,063,269 atau sebesar 30.46%. Namun ada penurunan yang terjadi yaitu pada bulan mei 2015



dibanding pada bulan yang sama di tahun 2014 dari Rp 3,222,690,565 menjadi Rp 2,408,094,113 atau berkurang sebesar 25%. Dan juga terjadi penurunan pada Oktober 2015 jika dibandingkan dengan Oktober 2014 dari Rp 2,693,718,979 menjadi Rp 2,073,444,677 atau berkurang sebesar 23%. Dan peningkatan atas Realisasi Penerimaan terbesar adalah pada bulan November 2015 yaitu meningkat dari Rp 714,390,709 di tahun 2014 menjadi Rp 6,430,526,842 di tahun 2015 atau meningkat sebesar 800%.

## **2. Hambatan yang dihadapi dalam merealisasikan seluruh target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Unit Pelayanan Pajak Daerah Cilincing**

Pada tabel 5.1, tabel 5.2, tabel 5.3 dan tabel 5.4 terlihat bahwa dalam kurun waktu Januari – Desember 2014 pada setiap kelurahan di wilayah Unit Pelayanan Pajak Daerah Cilincing Realisasi Penerimaan PBB-P2 pada tahun yang bersangkutan maupun pencairan tunggakan pada tahun – tahun sebelumnya sama sekali belum ada yang mencapai target atau Rencana Penerimaan. Hal tersebut terjadi karena ada beberapa akar permasalahan yang dihadapi oleh Unit Pelayanan Pajak Daerah Cilincing. Berikut adalah faktor penyebab target atau rencana penerimaan pada tahun yang bersangkutan tidak tercapai :

- a. Adanya wajib pajak yang enggan membayar pajak karena wajib pajak tersebut sudah tidak memiliki objek pajak atau tanah atau bangunan yang bersangkutan. Sedangkan pemilik baru atas objek PBB tersebut belum

melaporkan perubahan kepemilikan. Hal ini menyebabkan pajak atas PBB-P2 tersebut tidak dapat di tagih atau direalisasikan.

- b. Keinginan dan kesadaran masyarakat masih rendah dalam melaporkan dan menyetorkan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.
- c. Target Penerimaan PBB-P2 pada tahun berjalan yang ditetapkan oleh kepala daerah dinilai terlalu tinggi.
- d. Tidak adanya timbal balik atas pembayaran pajak yang dilakukan oleh wajib pajak sehingga wajib pajak beranggapan bahwa percuma membayar pajak jika tidak ada perubahan atau manfaat yang bisa mereka rasakan.
- e. Pendataan Objek Pajak yang belum maksimal yang menyebabkan adanya surat tagihan yang tidak tersampaikan kepada subjek pajak.
- f. Kurangnya personil dan sarana penunjang untuk personil yang bertugas dalam melakukan penagihan pajak atau pelayanan pajak.
- g. Adanya objek pajak potensial yang berstatus sengketa pajak yang menghambat penerimaan pajak petugas tidak dapat melakukan pemungutan pajak atas objek tersebut.
- h. Belum tegasnya sanksi yang diterapkan terhadap wajib pajak yang tidak membayar kewajiban PBB nya sehingga wajib pajak tidak takut untuk menolak membayar PBB.

Karena Target Penerimaan PBB-P2 tahun berjalan tidak dapat direalisasikan sepenuhnya maka akibat yang dapat ditimbulkan yaitu:

- a. Lambatnya pembangunan sarana dan prasarana umum di daerah yang bersangkutan
- b. Banyak jalan rusak yang lamban mendapatkan penanganan atau perbaikan
- c. Pembangunan atau perbaikan kantor pemerintahan bisa terbengkalai

Oleh karena itu, UPPD Cilincing memerlukan suatu solusi untuk mengatasi masalah yang dihadapi dalam meningkatkan pendapatan PBB-P2. Dan berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti di UPPD Cilincing, diketahui bahwa upaya yang telah dilakukan oleh UPPD Cilincing yaitu :

- a. Membentuk tim khusus penagihan dan penyuluhan PBB kepada masyarakat wilayah UPPD Cilincing dengan cara tatap muka langsung dengan wajib pajak dan mendatangi rumah – rumah warga untuk mengingatkan warga sekitar agar melaksanakan kewajiban perpajakannya khususnya PBB;
- b. Melakukan pendataan secara berkala terkait objek pajak PBB agar dapat meminimalisir adanya Objek Pajak ganda dan Objek Pajak berupa tanah kosong atas wajib pajak yang belum terdaftar;
- c. Melakukan penagihan PBB terus menerus;
- d. Mendatangi rumah wajib pajak bila PBB nya sudah mau jatuh tempo pembayaran; dan

- e. Bekerjasama dengan bank – bank bahkan kantor pos yang ditunjuk untuk turut serta membantu dan memfasilitasi masyarakat sekitar dalam proses pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

Jadi dapat disimpulkan bahwa realisasi atas Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Unit Pelayanan Pajak Daerah Cilincing masih belum maksimal.

## **BAB VI**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan pemaparan analisa terhadap hasil penelitian penulis dapat menarik suatu kesimpulan sebagai berikut :

1. Realisasi Pemungutan atas Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan pada Unit Pelayanan Pajak Daerah Cilincing Jakarta Utara belum maksimal. Hal ini karena di tahun 2014 UPPD Cilincing hanya dapat merealisasikan Rp105,078,112,122 atau 49.93% dari target yang telah ditetapkan sebesar Rp212,570,931,313. Dan pada 2015 Realisasi penerimaan PBB-P2 masih belum bias memenuhi target, dari target penerimaan Rp222,357,000,000 hanya dapat direalisasikan sebesar Rp137,087,063,269 atau tingkat efektivitasnya adalah sebesar 82.99% dari target yang telah ditetapkan oleh DPP. Jadi, realisasi penerimaan PBB-P2 UPPD Cilincing pada tahun 2014 dapat dikatakan tidak efektif karena realisasi penerimaan di bawah 60% dan di tahun 2015 dinyatakan cukup efektif karena realisasi penerimaan mencapai 82.99%.
2. Hambatan yang dihadapi dalam merealisasikan seluruh target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Unit Pelayanan Pajak Daerah Cilincing dapat dikatakan cukup banyak dan

sebenarnya faktor – faktor penghambat tersebut telah diminimalisir dengan upaya yang telah dilakukan oleh UPPD Cilincing. Karena telah terbukti bahwa realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di UPPD Cilincing telah meningkat, di tahun 2014 UPPD Cilincing hanya dapat merealisasikan penerimaan PBB-P2 sebesar Rp 105,078,112,122 dan pada tahun 2015 UPPD Cilincing telah mampu meningkatkan penerimaan PBB-P2 menjadi RP 137,087,063,269.

## **B. Saran**

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan termasuk sumber pendapatan daerah terbesar, jadi perlu dimaksimalkan dan dikelola dengan baik. Agar dapat memaksimalkan penerimaan PBB-P2 pada Unit Pelayanan Pajak Daerah Cilincing, maka diperlukan upaya tinggi dan konsistensi seluruh pihak. Adapun saran yang dapat diberikan oleh peneliti adalah sebagai berikut:

1. Unit Pelayanan Pajak Daerah Cilincing sebaiknya melakukan penerapan sanksi administrasi bagi wajib pajak yang telat dalam melakukan pembayaran dan pelaporan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan agar wajib pajak segera membayar kewajiban perpajakannya sehingga dapat meningkatkan tertib administrasi perpajakan dan agar target penerimaan di bidang pajak yang telah ditetapkan dapat tercapai. Dan sebaiknya melakukan Pendataan wajib pajak dan objek pajak secara berkala agar proses penagihan pajak bias lebih efektif. Dan agar target penerimaan yang ditetapkan bisa disesuaikan dengan data wajib pajak

dan objek pajak yang ada agar proses pemungutan dapat berjalan dengan lebih baik dan efektif.

2. Unit Pelayanan Pajak Daerah Cilincing sebaiknya menambah personil yang bertugas dalam penagihan dan proses sosialisasi PBB karena untuk wilayah UPPD Cilincing yang luas mencakup tujuh kelurahan maka diperlukan banyak personil aktif dan kreatif agar dapat meningkatkan penerimaan pajak. Dan perlu adanya penghargaan bagi Unit Pelayanan Pajak Daerah Provinsi DKI Jakarta yang mendapatkan persentase realisasi penerimaan pajak PBB tertinggi agar dapat mendorong semangat kompetisi di antara UPPD dan dapat mendorong kinerja setiap UPPD dalam melakukan tugas perpajakannya.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku:

Ali, Faried. 2004. *Filsafat Administrasi*. Jakarta : Rajawali Pers.

Anggara, Sahya. 2012. *Ilmu Administrasi Negara*. Jakarta : Pustaka Setia

Darwin, Drs, MBP. 2013. *Pajak Bumi dan Bangunan dalam Tataran Praktik*. Medan.

Darwin Drs., MBP. 2010. *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Jakarta : Mitra Wacana Media.

Dharma. 2011. *Panduan Melaksanakan dan Menerapkan Hasil Penelitian*. Jakarta : Trans Info Media.

Hasan, Ali. 2010. *Marketing*. Yogyakarta : Media Presindo.

Isnanto, Amin. 2014. *Standar Pengajuan Pajak*. Yogyakarta : Bahari Press.

Isnanto, Amin, 2013. *Standar Pengajuan Pajak Bumi dan Bangunan*. Yogyakarta : Bahari Press.

Kurniawan. 2015. *Transformasi Pelayanan Publik*. Yogyakarta : Pembaruan.

Lukman, EM. 2011. *Pengantar Administrasi Pembangunan*. Bandung : Nuansa.

Mansury. 2011. *Administrasi Perpajakan*. Jakarta : Andipratitia.



Mulyono, Djoko. 2010. *Hukum Pajak, Konsep, Aplikasi, dan Penuntun Praktis*.  
Yogyakarta : Andi Offset.

Waluyo. 2011. *Perpajakan Indonesia*. Jakarta : Salemba Empat.

Widodo, Et Al. 2016. *Wewenang Menteri Keuangan*. Jakarta : Internet

### **Peraturan Perundang - Undangan**

Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan  
Perdesaan dan Perkotaan