

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tujuan meningkatkan kemakmuran ekonomi dan spiritual rakyat dikenal sebagai tujuan pembangunan nasional. Untuk mencapai tujuan tersebut, masalah pembiayaan pembangunan harus diperhatikan untuk mewujudkan pembangunan yang setara dan menyeluruh di seluruh penjuru negeri, yang telah menghasilkan kemajuan signifikan dalam kehidupan nasional. Untuk menjalankan roda pemerintahan, negara membutuhkan banyak dana, dan ketersediaan dana untuk pembangunan juga merupakan masalah penting untuk keberhasilan pembangunan nasional. Pengelolaan keuangan yang baik dapat mengoptimalkan seluruh tingkat penerimaan negara dan menjaga kesinambungan dan kemajuan pembangunan nasional demi kesejahteraan masyarakat.

Karena itu, bidang perpajakan turut berperan dalam menentukan dinamika kehidupan serta perkembangan suatu negara. Dalam Pasal 23 ayat 2 UUD 1945 disebutkan bahwa 'pajak dipungut untuk keperluan negara berdasarkan undang-undang', yang mengandung makna bahwa pemungutan pajak harus didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku di bidang perpajakan.

Dalam rangka meningkatkan penerimaan dari sektor pajak, pemerintah berupaya untuk:

1. Memperluas basis wajib pajak (WP) dalam arti menjangkau sebanyak mungkin wajib (perluasan);
2. Memperbaiki tarif pajak dan pembayaran pajak (perbaikan);
3. Memperbaiki administrasi pemungutan pajak.

Ada dua jenis pemungutan pajak: pajak langsung dan tidak langsung. Pajak tidak langsung meliputi pajak pertambahan nilai (PPN), pajak penjualan atas barang mewah (PPnBM), dan bea materai. Pajak langsung meliputi pajak penghasilan (PPh), pajak bumi dan bangunan, dll (Mardiasmo, 2008).

Salah satu jenis pajak yang berperan dalam mendukung pembangunan

nasional adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), yaitu pajak bersifat nasional yang dikenakan atas kepemilikan atau pemanfaatan tanah dan/atau bangunan. Ketentuan mengenai PBB diatur dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985, yang kemudian mengalami perubahan melalui Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Sebagai pajak kebendaan, besaran pajak yang terutang ditentukan oleh kondisi objek pajak, yakni tanah dan bangunan, tanpa mempertimbangkan keadaan subjek pajaknya.

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) memerlukan pengelolaan serta penanganan yang lebih optimal dan terstruktur, mengingat peran strategisnya dalam mendukung keberlangsungan dan efektivitas pembangunan nasional. Pengelolaan yang tepat diharapkan mampu mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam mendanai pembangunan. Dalam upaya mengoptimalkan penerimaan pajak, diperlukan penyempurnaan struktur perpajakan, peningkatan kompetensi aparaturnya, serta penerapan sistem pemungutan pajak yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pada dasarnya, sistem perpajakan nasional terdiri dari sistem penilaian diri, di mana warga negara dapat menghitung dan melaporkan pajak mereka sendiri. Namun, karena banyaknya subjek pajak, tingkat pendidikan dan pengetahuan warga negara yang berbeda-beda, dan fakta bahwa tidak semua warga negara, terutama di daerah pedesaan, dapat memenuhi kewajiban mereka untuk mendaftarkan dan melaporkan subjek pajak yang lebih baik, maka subjek dan objek pajak bumi dan bangunan didaftarkan.

Setiap orang pribadi atau badan hukum yang memiliki, mengelola atau mengambil manfaat dari tanah atau bangunan wajib mendaftarkan objek kena pajak pada UPPPD yang berwenang atas lokasi objek kena pajak. Untuk melakukan pendaftaran, formulir yang dikenal sebagai Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) harus diisi dengan benar, jelas, dan lengkap. SPOP harus dikembalikan ke UPPPD. Pendapatan daerah harus dikembalikan selambat-lambat 30 hari setelah diterima (Pasal 9 Undang-Undang No. 12 Tahun 1994).

Jika pengembalian tidak dilakukan dalam waktu yang ditetapkan, WP dikenakan denda administrasi sebesar 25% dari pajak yang seharusnya dibayar (Pasal 10 ayat 2 Undang-Undang No. 12 Tahun 1994).

Pengisian Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) dapat dilakukan melalui kegiatan lapangan yang melibatkan petugas pajak yang datang langsung ke lokasi Wajib Pajak (WP) guna mengumpulkan informasi yang relevan. Dalam proses ini, luas tanah dan bangunan dapat ditentukan dengan cara mengukur langsung di tempat atau merujuk pada dokumen milik WP, seperti sertifikat kepemilikan atau Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Langkah ini bertujuan untuk menghasilkan data yang akurat sehingga pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan menjadi lebih adil, merata, dan tertib. Selain itu, kegiatan ini diharapkan mampu meningkatkan jumlah ketetapan pajak serta kontribusi penerimaan daerah, sekaligus menyediakan pelayanan publik yang lebih optimal kepada masyarakat. Profil WP PBB-P2 di wilayah UPPPD Kecamatan Cempaka Putih dapat dilihat pada Tabel 1.1.

Tabel 1.1 Jumlah WP PBB-P2

NO	Tahun	Jumlah WP
1	2020	25.857
2	2021	25.962
3	2022	24.148
4	2023	24.205
5	2024	24.467

Sumber : UPPPD Kecamatan Cempaka Putih

Tabel diatas menunjukkan jumlah WP PBB-P2 dalam 5 (lima) tahun terakhir menunjukkan adanya fluktuasi. Pada tahun 2020, jumlah WP tercatat sebanyak 25.857. Angka ini mengalami sedikit kenaikan pada tahun 2021 menjadi 25.962, yang merupakan jumlah tertinggi dalam rentang waktu selama 5 (lima) tahun terakhir. Namun pada tahun 2022 terjadi penurunan cukup signifikan, di mana jumlah WP turun menjadi 24.148. Penurunan ini berlanjut dengan sedikit kenaikan pada tahun 2023 menjadi 24.205.

Memasuki tahun 2024 jumlah WP Kembali mengalami peningkatan menjadi 24.467. Penurunan yang terjadi dapat disebabkan oleh berbagai factor, seperti adanya mutase kepemilikan, penghapusan data objek pajak yang tidak aktif, atau perubahan administrasi terkait basis data wajib pajak. Jumlah WP pajak PBB-P2 tidak ditentukan setiap tahunnya. Target dan realisasi pajak PBB-P2 UPPPD Kecamatan Cempaka Putih selama 5 tahun berturut-turut dapat dilihat pada tabel 1.2 dibawah ini:

Tabel 1.2 Target dan Realisasi Pajak PBB-P2

PAJAK PBB-P2			
Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Persentase (%)
2020	71.412.000.000	64.252.778.742	89,97
2021	75.507.000.000	64.025.933.338	84,79
2022	85.427.000.000	67.231.774.578	78,70
2023	71.541.795.000	72.856.204.624	101,84
2024	75.475.000.000	78.564.015.671	104,09

Sumber : UPPPD Kecamatan Cempaka Putih

Berdasarkan data pada tabel di atas, terlihat bahwa pendapatan dari PBB-P2 di UPPPD Kecamatan Cempaka Putih menunjukkan pola yang tidak konsisten. Selama tiga tahun awal, realisasi penerimaan selalu berada di bawah target yang ditentukan, bahkan persentase pencapaiannya menunjukkan tren penurunan setiap tahunnya. Beberapa kemungkinan yang dapat menjelaskan kondisi ini antara lain adalah ketidakstabilan ekonomi, minimnya kesadaran dan ketaatan WP, serta masih kurang optimalnya pelaksanaan sistem penagihan. Di samping itu, dampak pandemi pada masa tersebut juga memengaruhi kemampuan masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakan mereka.

Dalam rangka mengoptimalkan penyelenggaraan pajak PBB-P2 di Kecamatan Cempaka Putih, Badan Pendapatan Daerah Provinsi DKI Jakarta menerapkan mekanisme pembayaran dan penagihan pajak PBB-P2 yang sesuai dengan daerah secara eletronik yang sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan

Perkotaan Bab 8 Pasal 14 Tentang Tata Cara Pembayaran dan Penagihan. Mekanisme merupakan tata cara pelaksanaan suatu kegiatan yang wajib dijalankan sesuai dengan aturan yang sudah ditentukan. Salah satu prosedur yang dijalankan di UPPPD Kecamatan Cempaka Putih adalah pengelolaan sistem pembayaran serta penagihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Prosedur ini bertujuan untuk memberikan pemahaman kepada para Wajib Pajak (WP) terkait tata cara pembayaran PBB-P2 yang berlaku di daerah tersebut. PBB-P2 termasuk jenis pajak dengan sistem *Self Assessment*, di mana WP diwajibkan secara mandiri untuk menghitung, membayar, dan melaporkan jumlah pajak yang harus dibayarkan sesuai dengan aturan yang berlaku. Objek pajak dalam PBB-P2 mencakup tanah dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, atau dimanfaatkan oleh perorangan maupun badan usaha, kecuali lahan yang dipergunakan untuk kegiatan usaha di sektor perkebunan, kehutanan, dan pertambangan. Tarif pajak yang dikenakan adalah sebesar 0,5%, sesuai dengan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Menurut Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 63 Tahun 2016 tentang “Pembentukan, Organisasi, dan Tata Kerja Unit Pelayanan Pajak Daerah,” UPPPD di wilayah Jakarta memiliki kewajiban untuk melakukan pemungutan pajak daerah sesuai dengan kewenangannya di tingkat kecamatan. Dalam menjalankan tugasnya, UPPPD wajib mengikuti ketentuan yang tertuang dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, Mengacu pada peran pajak daerah sebagai salah satu sumber utama pendapatan asli daerah, pajak ini digunakan untuk mendukung pelaksanaan pemerintahan dan pembangunan. Pemerintah daerah diberikan wewenang untuk melakukan pemungutan berbagai jenis pajak daerah sebagai langkah strategis dalam memaksimalkan potensi keuangan yang ada di wilayah masing-masing.

Oleh karena itu, terdapat perbedaan antara penagihan pajak dengan praktik penagihan pajak secara langsung yang disebabkan oleh kurang pahamnya masyarakat dengan sistem pemungutan pajak pada penagihan

pajak PBB-P2. Penagihan pajak PBB-P2 pada UPPPD Kecamatan Cempaka Putih berdasarkan dengan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 6 Tahun 2010 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah yaitu proses pemungutannya termasuk dalam kategori *Self Assessment System*.

Melalui penjabaran yang telah disampaikan, Penulis tertarik untuk meneliti secara lebih mendalam mengenai mekanisme pemungutan PBB-P2 yang diterapkan di UPPPD Kecamatan Cempaka Putih. Oleh karena itu, topik ini diangkat sebagai fokus utama dalam penelitian yang akan disusun dalam bentuk karya tulis, sebagai bagian dari penyusunan Tugas Akhir dengan judul: **“MEKANISME SISTEM PENAGIHAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN -P2 PADA UPPPD KECAMATAN CEMPAKA PUTIH”**

1.2 Ruang Lingkup

Mengacu pada judul yang telah ditetapkan, maka cakupan pembahasan dalam penelitian ini dapat dijabarkan secara umum ke dalam beberapa bagian utama, yaitu: Definisi Pajak;

- a. Definisi Pajak Daerah;
- b. Definisi PBB-P2;
- c. Dasar Hukum PBB-P2;
- d. Subjek dan Objek PBB-P2;
- e. Tarif Pengenaan PBB-P2;
- f. Mekanisme Penagihan PBB-P2 pada Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah (UPPPD) Kecamatan Cempaka Putih;
- g. Perbedaan Teori dan Praktik pada UPPPD Kecamatan Cempaka Putih;
- h. Kendala pada UPPPD Kecamatan Cempaka Putih;
- i. Upaya pada UPPPD Kecamatan Cempaka Putih.

1.3 Tujuan dan Manfaat Penulisan

Tugas akhir ini disusun dengan maksud untuk mencapai tujuan dan manfaat sebagai berikut:

1.3.1 Tujuan Penulisan

Tujuan adalah sasaran yang hendak dicapai setelah melakukan serangkaian kegiatan. Sedangkan tujuan dari disusunnya Tugas Akhir ini adalah:

- a. Untuk menjelaskan Pajak.
- b. Untuk menjelaskan Pajak Daerah.
- c. Untuk menjelaskan PBB-P2
- d. Untuk memaparkan dasar hukum PBB-P2
- e. Untuk menjabarkan subjek dan objek PBB-P2
- f. Untuk menjabarkan prosedur pendaftaran PBB-P2
- g. Untuk menjabarkan prosedur penataan PBB-P2
- h. Untuk menjabarkan tarif pengenaan PBB-P2
- i. Untuk menjabarkan Prosedur Penagihan PBB-P2 pada UPPPD Kecamatan Cempaka Putih.
- j. Untuk menjelaskan perbedaan Teori dan Praktik pada UPPPD Kecamatan Cempaka Putih.
- k. Untuk menjelaskan kendala pada UPPPD Kecamatan Cempaka Putih.
- l. Untuk menjelaskan Upaya pada UPPPD Kecamatan Cempaka Putih.

1.3.2 Manfaat Penulisan

Adapun Manfaat Penulisan Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi Mahasiswa
 - a. Tujuan membandingkan antara teori yang dipelajari dalam perkuliahan dengan praktek yang sebenarnya di Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah (UPPPD) Kecamatan Cempaka Putih adalah untuk memberikan bahan perbandingan. Hal ini memungkinkan pemahaman yang lebih baik tentang bagaimana pengetahuan teoretis berlaku dalam situasi kehidupan nyata.
 - b. Dengan melakukan kerja praktek di UPPPD Kecamatan

Cempaka Putih dan berurusan dengan pajak daerah, khususnya pajak hiburan, individu dapat memperoleh pengalaman berharga dan menilai keterampilan dan keahlian mereka di bidang khusus ini. Pemaparan praktis ini sebagai bekal sebelum memasuki dunia kerja profesional.

2. Bagi Akademisi

Sebagai bentuk kontribusi, Hasil dari Tugas Akhir ini diharapkan bermanfaat bagi pihak-pihak yang membutuhkan informasi mengenai Prosedur Penagihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah (UPPPD) Kecamatan Cempaka Putih.

3. Bagi Instansi

- a. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi tambahan yang berguna dalam pelaksanaan prosedur penagihan PBB-P2 secara lebih efektif.
- b. Memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai peran strategis PBB-P2 dalam mendukung peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) khususnya di wilayah Provinsi DKI Jakarta.

1.4 Cara Pengumpulan Data

Untuk membuat laporan, perlu menggunakan metode pengumpulan data yang tepat. Proses pengumpulan data melibatkan pemilihan jenis data yang relevan dan menggunakan metode yang sesuai untuk mengumpulkannya. Di bawah ini, kami akan mempelajari penjelasan tentang berbagai jenis data dan metode pengumpulan data yang sesuai:

1.4.1 Metode Pengumpulan Data

Dalam penyusunan Tugas Akhir ini, penulis menerapkan dua metode utama untuk mengumpulkan data, yaitu:

1. Observasi – Penulis melakukan pengamatan langsung ke lokasi penelitian guna memperoleh gambaran nyata terkait

objek yang diteliti, khususnya yang berkaitan dengan pelaksanaan pemungutan pajak.

2. Wawancara (Interview) – Teknik ini dilakukan dengan mengajukan pertanyaan secara langsung kepada narasumber yang berkompeten untuk mendapatkan informasi mendalam mengenai mekanisme pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan.

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan disusun untuk mempermudah pembaca dalam memahami pembahasan terkait masalah yang dikaji. Berikut sistematika penulisan Tugas Akhir:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang pembahasan mengenai latar belakang penulisan, ruang lingkup penulisan, tujuan dan kegunaan penulisan, cara pengumpulan data, dan sistematika penulisan dalam penyusunan Tugas Akhir ini.

BAB II GAMBARAN UMUM UPPPD KECAMATAN CEMPAKA PUTIH

Bab ini menjelaskan tentang sejarah singkat berdirinya UPPPD Kecamatan Cempaka Putih, visi dan misi UPPPD Kecamatan Cempaka Putih, susunan organisasi UPPPD Kecamatan Cempaka Putih, struktur organisasi UPPPD Kecamatan Cempaka Putih, dan uraian jabatan yang terdapat di UPPPD Kecamatan Cempaka Putih.

BAB III TINJAUAN TEORI DAN PRAKTIK

Bab ini membahas tentang teori-teori yang berkaitan dengan pajak secara umum, fungsi pajak, jenis pajak, hukum pajak, dan sistem pemungutan pajak secara umum serta teori-teori

yang berkaitan tentang PBB-P2, seperti pengertian, subjek dan objek pajak, dasar pengenaan pajak, tarif dan tata cara perhitungan PBB-P2. Selain itu didalam bab ini juga membahas tentang mekanisme penagihan PBB-P2 pada UPPPD Kecamatan Cempaka Putih, faktor yang menghambat berlangsungnya PBB-P2 serta upaya yang diberikan oleh UPPPD Kecamatan Cempaka Putih untuk mengatasi masalah pada PBB-P2.

BAB IV PENUTUP

Bab ini merupakan bab terakhir dan sebagai penutup Tugas Akhir. Pada bab ini berisikan saran dan kesimpulan dari hasil pembahasan serta peninjauan mengenai Mekanisme Sistem Penagihan PBB-P2 pada wilayah UPPPD Kecamatan Cempaka Putih.