

DAFTAR ISI

Halaman	
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	ii
BAB IPENDAHULUAN	1
A.Latar Belakang.....	1
B. Permasalahan	6
C.Maksud dan Tujuan.....	6
D. Kerangka Teoritis.....	7
E.Kerangka Konsepsional.....	10
F. Metode Penelitian.....	13
G. Personalia Tim	14
BAB IIMEKANISME PENETAPAN DAN PEMBAYARAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN.....	15
A.Pembayaran dan Penagihan	15
B.Hak dan Kewajiban Wajib Pajak.....	25
C.Penetapan Batas Akhir Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan	28
D.Mekanisme Penetapan Tanggal Jatuh Tempo	42
E.Tanggapan dn Harapan Wajib Pajak Mengenai Waktu Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan	45
BAB IIIIMPLEMENTASI KETENTUAN WAKTU PEMBAYARAN PAJAK	54

BAB IV ANALISIS	62
A.Mekanisme Penetapan dan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan	62
B.Implementasi Ketentuan Waktu Pembayaran Pajak	70
C.Kendala Pelaksana	71
D.Usul Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KP PBB)	74
E.S a r a n	75
BAB V PENUTUP	76
A.Kesimpulan	76
B.S a r a n	81

KATA PENGANTAR

Dalam rangka Tim Penelitian Hukum tentang MEKANISME PENETAPAN DAN PEMBAYARAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN sebagai realisasi dari Surat Keputusan Menteri Hukum dan HAM RI Nomor G1-18.PR.09.03 Tahun 2006 tertanggal 16 Januari 2006 telah ditetapkan Tim Penelitian Hukum yang terdiri dari instansi-instansi: Departemen Keuangan, DKI Jakarta dan Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN) Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.

Maksud Penelitian Hukum ini adalah untuk mengetahui lebih jauh mengenai Mekanisme Penetapan dan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan. Sehingga dapat tercipta sistem pemungutan pajak yang adil dan dapat diterima oleh masyarakat.

Berkat kerjasama dari seluruh anggota, tugas yang dibebankan kepada Tim dapat diselesaikan sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan. Namun demikian, mengingat keterbatasan waktu, dana dan tenaga maka penelitian hukum ini tidak luput dari kekurangannya.

Harapan kami, mudah-mudahan penelitian hukum yang dihasilkan ini dapat memberi sumbangan pembinaan dalam praktek perpajakan di Indonesia.

Akhir kata, Tim Penelitian Hukum mengucapkan terima kasih kepada Pimpinan Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN) Departemen Hukum dan HAM RI yang telah memberikan kepercayaan kepada Tim untuk menyusun penelitian hukum ini.

JAKARTA, DESEMBER 2006

TIM PENELITIAN HUKUM TENTANG MEKANISME
PENETAPAN DAN PEMBAYARAN PAJAK BUMI
DAN BANGUNAN

K E T U A,

DR. TJIP ISMAIL, S.H., M.M.

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Bagi suatu negara, pajak merupakan sumber pemasukan bagi pemerintah yang cukup penting dalam mengisi pembangunan di semua sektor. Pajak tidak hanya dirasakan urgensinya bagi kepentingan nasional oleh pemerintah pusat, melainkan juga dirasakan begitu besar masyarakat di daerah yang bersangkutan. Oleh karenanya sebagian besar hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan tersebut diserahkan kepada Pemerintah Daerah sebagai pendapatan daerah yang setiap tahun anggaran dicantumkan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara Daerah.

Dengan demikian penggunaan hasil penerimaan pajak sebagaimana di atas diharapkan akan merangsang masyarakat di daerah letak obyek pajak untuk memenuhi kewajibannya membayar pajak mereka, yang sekaligus mencerminkan sifat kegotong-royongan rakyat dalam pembiayaan pembangunan.

Perlu juga dalam otonomi daerah, diperlukan sumber dari penerimaan di daerah, maka menjadi penting peranan Pajak Bumi dan Bangunan dalam rangka otonomi daerah. Dan ternyata juga keterlibatan PBB melibatkan Pemerintahan Daerah pada Pajak Bumi dan Bangunan. Karena sekarang penempatan/ penetapan selama ini ada bersama dengan Pemerintahan Daerah, dalam hal menetapkan NJOP (Nilai Jual Obyek Pajak) maupun pelaksanaan penagihan.

Pajak Bumi dan Bangunan dikenakan terhadap bumi dan bangunan menjangkau semua lapisan masyarakat dengan stratifikasi sosial yang beragam. Oleh karenanya berbagai ketentuan di dalam Pajak Bumi dan Bangunan harus diciptakan dengan mempertimbangkan pula kepentingan dan kondisi masyarakat selaku wajib pajak. Satu di antara banyak hal yang penting berkaitan dengan pengaturan dalam Pajak Bumi dan Bangunan adalah mengenai waktu pembayaran utang pajak. Dalam Undang-undang tentang Pajak Bumi dan

Bangunan (PBB), yakni UU No. 12 Tahun 1985 yang telah diundangkan dengan UU No. 12 Tahun 1994, khususnya mengenai pembayaran pajak ditentukan berdasarkan waktu yang dihitung sejak saat diterimanya SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang) ataupun SKP (Surat Ketetapan Pajak) oleh wajib pajak.¹

Wajib pajak pada umumnya tidak mengetahui mekanisme penetapan besarnya pajak yang harus dibayar. Wajib pajak tidak mengetahui dasar yang dipakai pemerintah untuk menetapkan besarnya nilai objek pajak tersebut. Bahkan untuk menentukan luas bangunan yang tertera dalam SPPT petugas pajak tidak mengukurnya secara langsung. Ada kesan bahwa petugas pajak "main tembak" yang mengakibatkan ketidakpuasan bagi wajib pajak. Kadang-kadang nilai objek pajak dinaikkan jauh dari nilai objek pajak sebelumnya.

Mengenai permintaan NJOP (Nilai Jual Obyek Pajak) di masyarakat menjadi permasalahan karena masyarakat tidak mengetahui apa yang menjadi landasan untuk menetapkan NJOP (Nilai Jual Obyek Pajak) dan bagaimana peranan daripada aparat-aparat, dan perlunya penetapan NJOP (Nilai Jual Obyek Pajak) dan peran serta masyarakat dalam membangun segala macam aspek kehidupan.

Karena itu bisa jadi mungkin, bahwa besaran NJOP (Nilai Jual Obyek Pajak) harus diikutkan peranan masyarakat, karena pada akhirnya penerimaan dari pajak besar dan bangunan diberikan kepada Pemerintah Daerah. Dalam rangka demokrasi Indonesia perlu transparansi dalam menetapkan besaran dari tarif peningkatan pajak. Dalam transparansi itu antar lain nilai jual bangunan.

Menurut Pasal 9 UU RI No. 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, sebagai disebutkan dalam:

Pasal 9:

ayat (1) Dalam rangka pendataan, subyek pajak wajib mendaftarkan objek pajaknya dengan mengisi Surat Pemberitahuan Objek Pajak.

¹Sri Pudyatmoko. *Pajak Bumi dan Bangunan (Studi terhadap Penetapan Batas Akhir Pembayaran tentang Pajak)*. Yogyakarta: Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2001., hal. 1.

ayat (2) Surat Pemberitahuan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus diisi dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditandatangani dan disampaikan kepada Direktorat Jenderal Pajak di wilayah kerjanya meliputi letak objek pajak, selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal diterimanya Surat Pemberitahuan Objek Pajak oleh subjek pajak.

ayat (3) Pelaksanaan dan tata cara pendaftaran objek pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) diatur lebih lanjut oleh Menteri Keuangan.

Pasal 10:

ayat(1) Berdasarkan Surat Keputusan Pemberitahuan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) menyebutkan bahwa dalam rangka pendataan, subjek pajak wajib mendaftarkan objek pajaknya dengan mengisi Surat Pemberitahuan Objek Pajak, Direktur Jenderal Pajak menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak terhutang.

ayat(2) Direktur Jenderal Pajak dapat mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak dalam hal-hal sebagai berikut:

a. Apabila Surat Pemberitahuan Objek Pajak tidak disampaikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) dan setelah ditegor secara tertulis tidak disampaikan sebagaimana ditentukan dalam Surat Tegoran.

b. Apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terhutang lebih besar dari jumlah pajak yang dihitung berdasarkan Surat Pemberitahuan Objek Pajak yang disampaikan oleh wajib pajak.

ayat(3) Jumlah pajak yang terhutang dalam Surat Ketetapan Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (2)a, adalah pokok pajak ditambah dengan denda administrasi sebesar 25% (dua puluh lima persen) dihitung dari pokok pajak.

ayat(4) Jumlah pajak yang terhutang dalam Surat Ketetapan Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf b, adalah selisih pajak yang terhutang yang dihitung berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain dengan pajak yang terhutang yang dihitung berdasarkan Surat Pemberitahuan Objek Pajak ditambah denda administrasi sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari selisih pajak yang terhutang.

Pasal 11:

ayat(1) Pajak yang terutang berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) harus dilunasi selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang oleh Wajib Pajak;

ayat(2) Pajak yang terutang berdasarkan Surat Ketetapan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3) dan ayat (4) harus dilunasi selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sejak diterimanya Surat Ketetapan Pajak oleh Wajib Pajak.

Berdasarkan ketentuan tersebut dapat dimengerti, bahwa yang digunakan sebagai dasar untuk menentukan waktu pembayaran pajak adalah saat diterimanya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang atau Surat Ketetapan Pajak oleh Wajib Pajak. Jadi dengan demikian, maka Wajib Pajak dalam hal ini bersifat pasif, menunggu untuk menerima Surat Pemberitahuan Pajak Terutang ataupun Surat Ketetapan Pajak.

Saat yang menentukan pajak yang terhutang adalah menurut keadaan objek pajak pokok tanggal 1 Januari, sehingga apabila terjadi sesuatu atas tanah dan bangunan tersebut setelah 1 Januari, maka pajak yang terhutang tetap berdasarkan keadaan objek pada tanggal 1 Januari. Oleh karena itu, bagi mereka yang memperoleh manfaat dari bumi dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, karena menurut sesuatu hak dari kenikmatan yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak.

B. PERMASALAHAN

Dalam penelitian ini yang menjadi pokok-pokok permasalahan adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme pungutan Pajak Bumi dan Bangunan dapat dilakukan secara efektif dan benar dan transparan ?
2. Bagaimana mekanisme penetapan dan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan ?
3. Bagaimana cara pembayaran pajak obtudit dalam penetapan pajak berutang bagi wajib pajak sesuai dengan keadaan tanah dan bangunan yang bersangkutan baik nilainya maupun luasnya ?

C. MAKSUD DAN TUJUAN

Maksud penelitian ini adalah untuk mengetahui lebih jauh mengenai mekanisme penetapan dan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Sehingga dapat diketahui mekanisme pemungutan dan kendala-kendala apa saja yang terjadi. Sedangkan tujuan dari penelitian ini adalah untuk memberikan rekomendasi dalam rangka perbaikan sistem penetapan dan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Dengan demikian diharapkan dapat tercipta sistem pemungutan pajak yang adil dan dapat diterima masyarakat.

D. KERANGKA TEORITIS

Dengan uang yang berasal dari penyetoran pajak negara memperoleh dukungan dana untuk lancarnya roda pemerintahan, tetapi di sisi yang lain apabila penyetor pajak dilaksanakan dengan tanpa terkendali dapat berakibat pemerasan terhadap rakyat. Untuk tetap dalam koridor yang bermanfaat bagi kehidupan masyarakat bangsa dan negara, maka pungutan pajak harus taat asas dan mematuhi aturan-aturan hukum yang berlaku. Untuk adanya kontrol dari masyarakat maka para wajib pajak perlu memahami betul-betul apa yang menjadi kewajibannya sebagai wajib pajak serta memahami betul apa fungsi pajak.

Menurut Prof.Dr. Rochmat Soemitro, S.H., Guru Besar Hukum Pajak pada Universitas Pajajaran, Bandung, mengatakan: "Pajak adalah iuran rakyat kepada Kas Negara (peralihan kekayaan dari sektor Pemerintah) dengan tiada mendapat jasa timbal (*tegen prestasi*), yang langsung dapat ditunjukkan dan digunakan untuk membiayai pengeluaran umum".²

²Rochmat Sumitro. *Dasar-dasar Hukum Pajak dan Pajak Pendapatan 1994*. Bandung: Eresco, 1979., hal. 24-25.

Menurut Prof.Dr. PJA Adriani (Guru Besar Hukum Pajak pada Universitas Amsterdam), mengatakan: "Sumber penerimaan negara yang pokok adalah Pajak, yaitu iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan".³

Fungsi Pajak

- 1.Fungsi Budgetter (pemasukan pada kas negara) yang untuk terlaksananya dapat dipaksakan oleh undang-undang;
- 2.Fungsi Reguleren (untuk mencapai tujuan penting pemerintah);

Dalam pembahasan ini yang dimaksud dengan objek pajak adalah pajak yang dikenakan terhadap penghasilan dari modal, yaitu bunga, deviden dan royalti.

Wajib pajak adalah, pihak yang diwajibkan untuk bayar pajak, bisa perseorangan, bisa juga badan hukum.

Fiscus adalah petugas pajak yang berwenang untuk melakukan pemungutan pajak.

Oleh karena itu, bagi mereka yang memperoleh manfaat dari bumi dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, karena mendapat sesuatu hak dari kekuasaan negara, wajib menyerahkan sebagian dan kenikmatan yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak.

Sebelum berlakunya undang-undang ini, terhadap tanah yang tunduk pada hukum adat telah dipungut pajak berdasarkan Undang-undang Nomor 11 Prp Tahun 1959 dan terhadap tanah yang tunduk pada hukum barat dipungut pajak atas tanah dan bangunan yang didasarkan pada Ordonansi Pajak Rumah Tangga 1908 serta lain-lain pungutan daerah atas tanah dan bangunan.

Dengan mengadakan pembaharuan sistem perpajakan melalui penyederhanaan yang meliputi macam-macam pungutan atas tanah dan/atau bangunan, tarif pajak dan cara pembayarannya, diharapkan kesadaran perpajakan dari masyarakat akan meningkat, sehingga penerimaan pajak akan meningkat pula.

Dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang dimiliki Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dikenakan pajak penentuan pungutan Pajak Bumi dan Bangunan atas obyek pajak yang digunakan oleh negara untuk

³Syafri Nurmantu. *Bahan Kuliah Hukum Pajak*. Jakarta: Program Sarjana STIH IBLAM, 2001.

menyelenggarakan pemerintahan lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah (PP).

E. KERANGKA KONSEPSIONAL

Pajak sebagai salah satu sumber pendapatan negara mempunyai peranan yang sangat penting dalam menggerakkan pembangunan di segala sektor kehidupan. Dalam beberapa negara, pajak bahkan berperan sebagai sumber pembiayaan negara yang utama. Saat ini dapat dikatakan hampir tidak ada transaksi jual beli yang tidak dikenakan pajak, demikian juga harta benda dan penghasilan seseorang semuanya menjadi obyek pajak.

Yang menjadi obyek pajak adalah bumi dan/atau bangunan, sedang yang dimaksud dengan bumi adalah permukaan bumi yang ada di bawahnya, dan yang dimaksud dengan bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan. Obyek pajak tersebut selanjutnya diklsifikasikan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman serta untuk memudahkan penghitungan pajak yang terhutang.⁴

Yang dimaksud dengan Obyek Pajak dalam ayat (2) Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 adalah Obyek Pajak yang dimiliki, dikuasai oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dalam menyelenggarakan pemerintahan. Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak negara yang sebagian besar penerimaannya merupakan pendapatan daerah yang antara lain dipergunakan untuk penyediaan fasilitas yang juga dinikmati oleh Pemerintah Pusat dan Daerah. Oleh sebab itu, wajar Pemerintah Pusat juga ikut membiayai penyediaan fasilitas tersebut melalui pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan.

Yang menjadi subyek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan. Subyek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak adalah wajib pajak menurut undang-undang. Dalam hal atas suatu obyek pajak belum jelas diketahui wajib pajaknya. Direktur Jenderal Pajak diberi wewenang untuk menentukan subyek pajak sebagai wajib pajak. Seperti diketahui Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) ini bersifat sebagai Pajak Kebendaan dengan mengambil sebagai obyek setiap bidang milik harta tak bergerak. Karena obyeknya bidang milik harta tak bergerak, maka pemilik atau pemakai harta tak bergerak tersebut merupakan penanggung pajak belaka.

⁴Arinta Kustadi AK, H. Moh. Zairin AK. *Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Meterai 1988*. Bandung: Alumni, 1986., hal. 4

Dasar Pengenaan Pajak adalah Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP), yaitu harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli, yang terjadi, secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual, secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) ditentukan melalui perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Obyek Pajak pengganti. Perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis, adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu obyek pajak dengan cara membandingkannya dengan obyek pajak lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya.

Nilai perolehan baru, adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu obyek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh obyek tersebut pada saat penilaian dilakukan, yang dikurangi penyusutan berdasarkan kondisi fisik obyek tersebut, sedang Nilai Jual pengganti, adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu obyek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi obyek pajak tersebut.

Besarnya Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP), ditetapkan setiap tiga tahun oleh Menteri Keuangan, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun perkembangan daerahnya, dengan mendengar pertimbangan Gubernur.

Dasar penghitungan pajak adalah Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) yang ditetapkan serendah-rendahnya 20% (duapuluh persen) dan setinggi-tingginya 100% (seratus persen) dari Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP). Yang dimaksud dengan Nilai Jual Kena Pajak (*Assessment value*) adalah nilai jual yang dipergunakan sebagai dasar penghitungan pajak, yaitu suatu persentase tertentu nilai jual sebenarnya, dalam hal ini antara 20% dan 100%.

Surat Pemberitahuan Obyek Pajak adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data obyek pajak menurut ketentuan undang-undang.

Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) adalah surat yang digunakan oleh Direktorat Jenderal Pajak untuk memberitahukan besarnya pajak terhutang kepada Wajib Pajak.

F. METODE PENELITIAN

Metode pengumpulan data yang ditetapkan dalam penelitian ini mengacu pada pendekatan kualitatif, yaitu penelitian dengan kepustakaan, literatur-literatur, studi lapangan melalui kuesioner dan wawancara.

c:pajakin\2006

I. PERSONALIA TIM

Kegiatan Tim Penelitian Hukum tentang **Mekanisme Penetapan dan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan** dilaksanakan berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan HAM-RI Nomor G1-18.PR.09.03 Tahun 2006 tertanggal 16 Januari 2006, dengan susunan personalia sebagai berikut:

Ketua: Dr. Tjip Ismail, S.H., M.M.

Sekretaris: Sri Sedjati, S.H., M.H.

Anggota: 1. Drs. H. Krisno, M.Si
2. Marulak Pardede, S.H., M.H., APU
3. Ahyar, S.H., M.H.
4. Mosgan Situmorang, S.H., M.H.
5. Sumijati Sahala, S.H., M.Hum
6. Rahmat Triyono, S.H., M.H.

Asisten: 1. Ruslan Anwar
2. Hartono

Pengetik: 1. Karnedi
2. Siswanto.

BAB II

MEKANISME PENETAPAN DAN PEMBAYARAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

A. PEMBAYARAN DAN PENAGIHAN

1. Waktu Pembayaran

Seperti pada bagian latar belakang telah disinggung bahwa dalam Undang-undang tentang Pajak Bumi dan Bangunan telah diatur mengenai kapan wajib pajak diwajibkan untuk memenuhi kewajibannya membayar utang pajak. Hal tersebut diatur di dalam Pasal 11 Undang-undang tentang Pajak Bumi dan Bangunan, sebagai berikut:

- a. Pajak yang terutang berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) harus dilunasi selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang oleh wajib pajak.
- b. Pajak yang terutang berdasarkan Surat Ketetapan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3) dan ayat (4) harus dilunasi selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sejak diterimanya Surat Ketetapan Pajak oleh wajib pajak.

Berdasarkan ketentuan tersebut dapat dimengerti bahwa yang digunakan sebagai dasar untuk menentukan waktu pembayaran pajak adalah saat diterimanya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang atau Surat Ketetapan Pajak oleh wajib pajak. Jadi dengan demikian maka wajib pajak dalam hal ini bersifat pasif, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang ataupun Surat Ketetapan Pajak. Hal tersebut selaras dengan *Official Assesment System* yang masih diterapkan dalam Pajak Bumi dan Bangunan dan belum menerapkan *self assesment system*.⁵ Mengenai penerapan sistem ini Pemerintah berpendapat bahwa untuk sementara waktu *self assesment system*, mengingat tingkat pendidikan sebagian besar rakyat belum dapat

⁵Rochmat Soemitro. *Asas dan Dasar Perpajakan*. Bandung: PT Eresco, 1991., hal. 2.

diterapkan.⁶ Seperti diketahui bahwa di dalam pajak dikenal adanya beberapa sistem pemungutan pajak, yakni:⁷

a. *Official Assesment System*, yakni suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pemerintah (*fiscus*) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak. Ciri-ciri dari sistem ini adalah:

- 1) Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada *fiscus*.
- 2) Wajib pajak bersifat pasif.
- 3) Utang pajak timbul setelah dikeluarkannya Surat Ketetapan Pajak⁸ oleh *fiscus*.

b. *Official Assesment System*, yakni suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang. Ciri-ciri dari sistem ini adalah:

- 1) Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada wajib pajak sendiri.
- 2) Wajib pajak aktif, mulai dari menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri pajak terutang.
- 3) *Fiscus* tidak ikut campur dan hanya mengawasi.

c. *With Holding System*, yakni sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga (bukan *fiscus* dan bukan wajib pajak yang bersangkutan) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak. Ciri-ciri dari sistem ini adalah, wewenang menentukan besarnya pajak yang terutang ada pada pihak ketiga selain *fiscus* dan wajib pajak.

Untuk Pajak Bumi dan Bangunan, pihak yang menghitung dan menetapkan besarnya pajak adalah *fiscus* sendiri, di mana berdasarkan data atau keterangan yang diperoleh dari wajib pajak dalam Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) atau data IPEDA maupun keterangan lain berdasarkan pemeriksaan, *fiscus* menetapkan besarnya

⁶Penjelasan Pemerintah Mengenai *Rancangan Undang-undang tentang Pajak Bumi dan Bangunan dan Rancangan Undang-undang tentang Bea Meterai*.

⁷Mardiasmo. *Perpajakan*, Edisi 3. Yogyakarta: Andi Offset, 1995., hal.8.

⁸Yang dimaksud sebagai Surat Ketetapan Pajak di sini tidak sama dengan Surat Ketetapan Pajak dalam Undang-undang tentang Pajak Bumi dan Bangunan, yang di dalamnya terkandung denda. Akan tetapi Surat Ketetapan Pajak di sini kiranya dimaksudkan sebagai Surat yang isinya ketetapan mengenai jumlah utang pajak yang harus dibayar wajib pajak, yang dikeluarkan oleh fiskus. Sehingga SPPT termasuk dalam pengertian ini.

pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak. Penetapan itu diwujudkan dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) maupun Surat Ketetapan Pajak (SKP) yang harus dipenuhi oleh wajib pajak. Hal ini berbeda misalnya apabila dibandingkan dengan Pajak Penghasilan yang menerapkan *self assesment system* di mana kepada wajib pajak diwajibkan aktif mengambil sendiri blanko SPT (Surat pemberitahuan), mengisinya, menghitung dan menetapkan utang pajak, sekaligus membayar pajaknya di tempat yang telah ditentukan pada waktu yang telah ditentukan pula.

Di dalam Pajak Bumi dan Bangunan, wajib pajak aktif membayar utang pajak setelah ia sebelumnya menerima Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) ataupun Surat Ketetapan Pajak (SKP) atas nama wajib pajak yang bersangkutan. Selama rentang waktu itu yakni 6 (enam) bulan dalam hal didasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) atau 1 (satu) bulan dalam hal didasarkan Surat Ketetapan Pajak (SKP) itu, wajib pajak diwajibkan memenuhi tanggungjawabnya untuk membayar pajak. Dengan demikian wajib pajak dapat memenuhi kewajibannya selama rentang waktu yang telah ditentukan itu.

Pajak yang ditetapkan dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) maupun Surat Ketetapan Pajak (SKP) harus sudah dilunasi pada saat utang itu jatuh tempo. istilah jatuh tempo di sini agak berbeda dengan yang sering dikenal dalam perikatan perdata, di mana dalam perikatan perdata tanggal pembayaran itu biasanya sudah diperjanjikan dan tanggal pembayaran yang diperjanjikan itulah sebagai tanggal jatuh tempo.⁹ Atau ada kemungkinan toleransi waktu tertentu terhadap waktu yang sudah disepakati, di dalam Pajak Bumi dan Bangunan ini waktu bayar merupakan sebuah rentang waktu yakni sejak SPPT diterima wajib pajak sampai dengan 6 (enam) bulan sesudahnya, atau sejak SKP diterima wajib pajak sampai dengan 1 bulan sesudahnya. Apabila dalam Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sering dikemukakan istilah tanggal jatuh tempo, maka itu sebenarnya merupakan batas akhir pembayaran, karena pembayaran yang dilakukan setelahnya akan dikenakan denda. Selama waktu pembayaran itu belum berakhir maka pembayaran seperti pada umumnya tetap dapat dilakukan dan tidak ada penolakan pembayaran. Jika pada saat utang pajak jatuh tempo, dan ternyata pajak belum dibayar atau belum dibayar semuanya, maka dikenakan denda administrasi sebesar 2% sebulan untuk jumlah yang sudah jatuh temponya tetapi belum dibayar. Denda

⁹Oleh karena itu dalam perikatan perdata dikenal istilah pembayaran sebelum waktunya, dan pula penawaran pembayaran tunai yang diikuti dengan penitipan (Pasal 1404 -1414 KUHPerdata).

tersebut dihitung dari saat jatuh tempo sampai dengan hari pembayaran, untuk jangka waktu paling lama 24 bulan (Pasal 11 ayat [3] UU Pajak Bumi dan Bangunan). Denda administrasi ditambah dengan utang pajak yang belum atau kurang dibayar tersebut ditagih dengan Surat Tagihan Pajak, di mana Surat Tagihan Pajak harus dilunasi selambat-lambatnya 1 bulan sejak diterimanya Surat Tagihan Pajak oleh wajib pajak.

2.Tempat Pembayaran Pajak

Menurut ketentuan Pasal 11 ayat (5) dari Undang-undang tentang Pajak Bumi dan Bangunan, utang Pajak Bumi dan Bangunan dapat dibayar di bank, Kantor pos dan Giro, dan tempat lain yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan. Ketentuan tersebut memberikan pilihan kepada wajib pajak untuk melakukan pembayaran di tempat di mana wajib pajak merasa lebih mudah untuk memenuhi kewajibannya. Penentuan Bank-bank pemerintah sebagai bank persepsi yang menerima pembayaran pajak kiranya dapat dimengerti, mengingat uang pajak akan dimasukkan ke dalam kas pemerintah. Di samping itu beberapa bank pemerintah menyediakan layanan sampai ke pelosok-pelosok pedesaan, sehingga memungkinkan untuk memudahkan wajib pajak untuk menjangkaunya. Demikian pula dengan Kantor Pos dan Giro, yang keberadaannya mudah dijangkau masyarakat sampai ke pelosok pedesaan. Di samping itu Menteri Keuangan masih dapat menunjuk tempat-tempat lain. Menurut Pasal 11 ayat (6) dari UU tentang Pajak Bumi dan Bangunan, ditentukan bahwa tata cara pembayaran dan penagihan diatur oleh Menteri Keuangan. Konkretisasi dari ketentuan ini antara lain terwujudnya dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 346/KMK.01/1985 juga dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1005/KMK.01/1985 tentang Penyetoran Pajak Bumi dan Bangunan. Di dalam Pasal 1 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1005/KMK.01/ 1985 disebutkan: "Pajak Bumi dan Bangunan yang terutang dibayar di Bank Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 346/KMK.01/1985 atau di Kantor Pos dan Giro".

Di samping pembayaran utang Pajak Bumi dan Bangunan dapat dilakukan di Bank-bank persepsi dan Kantor Pos dan Giro serta tempat-tempat lain yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan, pembayaran pajak juga dapat dilakukan melalui juru pungut/petugas pemungut. Pada waktu membayar pajak melalui juru pungut, wajib pajak akan menerima Tanda Terima Sementara, dan setelah pajak itu disetorkan ke tempat pembayaran oleh juru pungut kepada wajib pajak diberikan Surat Tanda Terima Setoran. Dalam waktu 24 jam petugas pemungut pajak menyetorkan semua hasil

penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan ke Bank atau Kantor Pos dan Giro Persepsi di wilayah Daerah Tingkat II yang bersangkutan. Selanjutnya Bank atau Kantor Pos dan Giro persepsi mengadiministrasikan penerimaan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dari petugas pemungut.¹⁰

3. Penagihan

Jika wajib pajak melakukan kewajibannya membayar pajak pada waktunya, maka tidak akan dilakukan penagihan oleh Kantor Inspeksi Pajak yang bersangkutan. Penagihan baru dilakukan oleh Kantor Inspeksi Pajak apabila awajib pajak tidak membayar utang pajak yang sudah jatuh temponya, atau terlambat membayar pajak, sehingga dikenakan sanksi administrasi. Menurut ketentuan pasal 12 UU tentang Pajak Bumi dan Bangunan, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Surat Ketetapan Pajak dan Surat Tagihan Pajak merupakan dasar untuk penagihan pajak.

Apabila wajib pajak mempunyai utang pajak beredar Surat Pemberitahuan Pajak Terutang dan setelah tanggal jatuh tempo belum dibayar, maka kemudian dikeluarkan Surat Tegoran dan baru kemudian dikeluarkan Surat Tagihan pajak oleh Kantor Inspeksi Pajak ditambah dengan denda sebesar 2% untuk setiap bulan keterlambatan yang dihitung dari saat tanggal jatuh tempo. Surat Tagihan Pajak ini harus dibayar dalam waktu satu bulan sejak tanggal diterima oleh wajib pajak. Jika dalam jangka waktu satu bulan Surat Tagihan pajak juga tidak dibayar, maka pajak beserta dendanya dapat ditagih dengan Surat paksa (Pasal 12 UU tentang Pajak Bumi dan Bangunan). Untuk penagihan pajak dengan surat paksa berlaku Undang-undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa, sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 19 Tahun 2000. Undang-undang ini mencabut UU Nomor 19 Tahun 1959 tentang Penagihan Pajak Negara dengan Surat Paksa. Menurut Pasal 8 ayat (1) UU Nomor 19 Tahun 2000 Surat Paksa diterbitkan apabila:

- a. Penanggung pajak tidak melunasi utang pajak dan kepadanya telah diterbitkan Surat Tagihan atau surat peringatan atau Surat lain yang sejenis.
- b. Terhadap penanggung Pajak telah dilaksanakan penagihan seketika dan sekaligus, atau
- c. Penanggung pajak tidak memenuhi ketentuan sebagaimana tercantum dalam Keputusan persetujuan angsuran atau penundaan pembayaran pajak.

¹⁰Tim Penyusun Direktorat Jendral Pajak dan Yayasan Bina Pembangunan. Buku Panduan Pajak Bumi dan Bangunan, 1992., *op.cit.*, hal. 79.

Menurut penjelasan pasal tersebut di atas, pengertian dari surat lain yang sejenis meliputi surat atau bentuk lain yang fungsinya sama dengan Surat Teguran atau Surat Peringatan dalam upaya penagihan pajak sebelum Surat Paksa diterbitkan. Berkaitan dengan pajak dalam hal-hal tertentu, misalnya karena penanggung pajak mengalami kesulitan likuiditas, kepada penanggung pajak atas dasar permohonannya dapat diberikan persetujuan untuk mengangsur atau menunda pembayaran pajak melalui keputusan pejabat yang berwenang. Oleh karena itu, keputusan dimaksud mengikat kedua belah pihak. Dengan demikian apabila kemudian penanggung pajak tidak memenuhi kewajiban sebagaimana tercantum dalam keputusan persetujuan angsuran atau penundaan pembayaran pajak, maka Surat paksa dapat diterbitkan langsung tanpa surat teguran, Surat Peringatan, atau Surat lain yang sejenis.

B. HAK DAN KEWAJIBAN WAJIB PAJAK

Perikatan pajak, yang mengikat antara fiskus dan wajib pajak membawa konsekuensi adanya hak-hak dan kewajiban-kewajiban pada para pihaknya. Khususnya dalam kaitannya dengan Pajak Bumi dan Bangunan, hak dan kewajiban dari wajib pajak antara lain dapat disebutkan sebagai berikut:

1. Berkenaan Dengan Penetapan Sebagai Wajib Pajak

Wajib memenuhi kewajiban berdasarkan kesadaran diri sendiri dari wajib pajak. Khususnya dalam hal terhadap suatu obyek pajak tidak terdapat seseorang atau badan yang menyatakan dirinya sebagai pemikul kewajiban untuk membayar pajak, Direktur Jenderal Pajak dapat menetapkan seseorang atau suatu badan untuk menjadi wajib pajak dari obyek pajak yang bersangkutan. Terhadap hal ini orang atau badan yang bersangkutan dapat mengajukan keterangan disertai dengan alasan yang jelas kepada Direktur Jenderal Pajak bahwa ia bukan wajib pajak dari obyek pajak dimaksud.

2. Pendaftaran Sebagai Wajib Pajak

Wajib mendaftarkan obyek pajaknya dengan mengisi Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (Pasal 9 ayat [1] UU tentang Pajak Bumi dan Bangunan), sekaligus mengembalikan Surat Pemberitahuan Obyek Pajak itu pada waktu yang telah ditentukan. Pelanggaran terhadap hal ini diancam dengan sanksi pidana kurungan selama-lamanya enam bulan atau denda setinggi-tingginya dua kali pajak terutang, apabila itu terjadi karena kealpaan. Sementara apabila hal itu terjadi karena kesengajaan maka diancam dengan sanksi pidana kurungan selama-lamanya satu tahun

kurungan atau denda setinggi-tingginya Rp 2 juta (Pasal 24 dan 25 UU tentang Pajak Bumi dan Bangunan).

Berdasar Pasal 3 ayat (2) UU tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, wajib harus mengambil formulir Surat Pemberitahuan di Kantor Direktorat Jenderal Pajak dan/atau di Kantor Pos dan Giro. Tetapi dalam upaya mempermudah wajib pajak dalam pengelolaan dokumen Pajak Bumi dan Bangunan, para wajib pajak tidak harus mengambil sendiri formulir Surat Pemberitahuan, karena menurut penjelasan Pasal 9 ayat (1) UU tentang Pajak Bumi dan Bangunan kepa wajib pajak akan diberikan formulir Surat Pemberitahuan Obyek Pajak.

3. Berkenaan dengan Jumlah Pajak

Wajib pajak wajib membayar utang pajak secara penuh. Bila wajib pajak merasa, tidak sesuai dengan obyek pajak yang sesungguhnya atau karena hal-hal lain wajib pajak kemungkinan tidak bersedia membayar sepenuhnya, maka ia dapat mengajukan:

- a. Pengurangan (mungkin karena hal-hal yang berkait dengan wajib pajak)
- b. Permohonan untuk memperoleh keringanan dari segi waktu berupa penundaan, atau mengangsur dalam beberapa tahap pembayaran sampai lunas (Pasal 9 ayat [4] UU tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan).

4. Berkenaan dengan Pelaksanaan Pembayaran

Dalam setiap Ketentuan Direktur Jenderal Pajak (seperti Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Surat Ketetapan Pajak, dan Surat Tagihan Pajak) yang merupakan dasar penagihan pajak, selalu ditetapkan waktu selambat-lambatnya pajak yang terutang harus dibayar lunas. Namun ada kalanya wajib pajak belum dapat melunasi utang pajaknya pada saat yang telah ditentukan. Dalam hal seperti itu berdasar Pasal 9 UU tentang Ketentuan Umum Tata cara Perpajakan, wajib pajak dapat mengajukan permohonan kepada Direktur Jenderal Pajak untuk:

- a. Mengangsur pembayaran pajak yang terutang
- b. Menunda tempo pembayaran pajak yang terutang.

Direktur Jenderal Pajak dapat mengabulkan seluruhnya atau sebagian, atau menolak permohonan wajib pajak. Selagi permohonan diajukan tidak berarti dengan sendirinya wajib pajak bebas dari kewajiban untuk memenuhi utang pajak waktu yang ditentukan, akan tetapi harus dipenuhi selama belum ada putusan terhadap permohonan itu.

C. PENETAPAN BATAS AKHIR PEMBAYARAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

1. Latar Belakang

Sebagaimana diketahui, bahwa mengenai tata cara penagihan Pajak Bumi dan Bangunan dan menunjukkan pejabat yang berwenang mengeluarkan surat paksa dahulu telah diatur di dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 106/KMK.04/1985 yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Pasal 11 ayat (6) jo Penagihan Pajak dengan Surat Paksa telah diatur di dalam UU Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa sebagaimana telah diubah dengan UU No. 19 Tahun 2000, yang menggantikan UU No. 19 Tahun 1959. Mengenai Tata Cara Penyetoran Pajak Bumi dan Bangunan diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 106/KMK.04/1985 tanggal 28 Desember 1985. Keputusan Menteri Keuangan tersebut kemudian dijabarkan dengan Surat Edaran Bersama Direktur Jenderal, yaitu Direktur Jenderal Anggaran, Direktur Jenderal Pajak, dan Direktur Jenderal PUOD Nomor SE.143/A/1987, Nomor SE.33/PJ.7/1987, dan Nomor 937/1277/PUOD tanggal 26 Maret 1987.

Pengelola Pajak Bumi dan Bangunan baik dari jajaran Direktorat Jenderal Pajak maupun dari jajaran Pemerintah Daerah sangat mendambakan terciptanya suatu sistem pemungutan dan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan yang semaksimal mungkin dengan ketentuan: sistematis, mudah dalam cara dan administrasinya, sederhana dalam cara maupun administrasinya, sekaligus dapat dilakukan pengawasan dengan efektif dan efisien.¹¹ Di dalam pelaksanaannya ternyata dijumpai berbagai hambatan, antara lain berupa:

- a. tunggakan riil sukar untuk diketahui;
- b. sulitnya mengetahui wajib pajak yang sudah/belum membayar;
- c. terjadinya pengendapan uang setoran Pajak Bumi dan Bangunan;
- d. sulitnya melaksanakan pengawasan setoran Pajak Bumi dan Bangunan;
- e. sulitnya melaksanakan penerapan sanksi.

Dengan meningkatnya peranan Pajak Bumi dan Bangunan sebagai sumber penerimaan pemerintah, khususnya bagi penerimaan daerah, dirasakan perlu adanya suatu sistem pembayaran yang dapat menjamin kelancaran dan tertib administrasi piutang Pajak Bumi dan Bangunan. Di samping itu juga memudahkan pengawasan, lebih sederhana dalam pelaksanaannya, dan sekaligus dapat menjamin penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan seoptimal mungkin.

Dengan memperhatikan hal-hal tersebut di atas, maka Direktur Jenderal Pajak berusaha mengadakan perbaikan sistem pembayaran, penyetoran, pelimpahan dan pembagian hasil

¹¹Tim Penyusun Direktorat Jendral Pajak dan Yayasan Bina Pembangunan. Buku Panduan Pajak Bumi dan Bangunan, 1992., *op.cit.*, hal. 22.

penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dengan menggunakan suatu sistem tertentu yang dikenal sebagai Sistem Tempat Pembayaran (SISTEP).

Sistem tempat pembayaran merupakan tata cara pembayaran, penyetoran, pelimpahan dan pembagian hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan melalui tempat pembayaran yang telah ditentukan. Di dalam sistem ini pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan ditentukan hanya ada satu tempat pembayaran untuk setiap wilayah pembayaran tertentu sebagaimana dicantumkan dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, di mana wajib pajak tidak dapat membayar pindah atau di luar tempat pembayaran yang telah ditunjuk tersebut.

Bagi wajib pajak dalam melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan hanya dapat dilaksanakan satu kali pembayaran (sekaligus) dalam arti jumlah pajak terutang tidak dapat diangsur, atau dibagi-bagi menjadi bagian-bagian pembayaran. Hal ini berbeda dengan pendapat Rochmat Soemitro yang mengatakan bahwa wajib pajak dapat melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dengan mengangsur. Hal tersebut secara teknis disebabkan karena STTS (Surat Tanda Terima Setoran) sebagai bukti pembayaran hanya disediakan satu lembar untuk setiap SPPT, padahal setiap pembayaran PBB harus ada bukti pembayaran yang berupa STTS itu. Untuk penyampaian Surat Pemberitahuan Pajak Terutang dilakukan dengan cara serentak dalam periode tertentu sehingga tanggal jatuh tempo pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan menjadi seragam (satu tanggal jatuh tempo). Mengenai penetapan tanggal jatuh tempo, diatur lebih lanjut oleh Direktur Jenderal Pajak secara berkala (setiap tahun). Seperti pada tahun 2000 misalnya, telah diatur berdasarkan Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor 69/PJ.6/1999 tanggal 3 Desember 1999. Dalam Surat Edaran tersebut disebutkan bahwa: "Penentuan tanggal jatuh tempo pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan paling lama tanggal 31 Oktober 2000 dengan memperhitungkan dapat dipenuhinya jangka waktu pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan selama enam bulan". Sementara untuk menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang susulan atas penemuan obyek pajak baru, tanggal jatuh temponya ditetapkan dalam satuan triwulan. Dalam hal yang demikian untuk Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang diterbitkan dalam triwulan itu dianggap diterima oleh wajib pajak pada akhir triwulan itu, dan masa pembayaran pajaknya dihitung sejak awal bulan setelah akhir triwulan tersebut.

Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dilaksanakan setelah tanggal jatuh tempo, yang telah ditetapkan secara serentak, akan dikenakan denda administrasi sebesar 2% setiap

bulan untuk jangka waktu paling lama 24 bulan. Surat Tanda Terima Setoran, sebagai bukti pembayaran pajak oleh wajib pajak harus sudah tersedia di tempat pembayaran sebelum Surat Pemberitahuan Pajak Terutang diterima oleh wajib pajak. Dalam hal ini terhadap semua obyek pajak harus diterbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang. Bank/Kantor Pos dan Giro tempat pembayaran harus terletak di dalam wilayah Daerah Kabupaen/Kotamadya yang bersangkutan, dan diusahakan dapat dijangkau dengan mudah oleh wajib pajak.

Penetapan tanggal jatuh tempo secara serentak sebagai bagian dari Sistem Tempat Pembayaran dilatar belakangi oleh berbagai kekurangan sebagai kelemahan dari sistem sebelumnya. Sistem ini sudah diterapkan sebelum adanya Pembaharuan Perpajakan Nasional II tahun 1994, di mana sebagaimana di depan telah dikemukakan bahwa pada Pembaharuan Pepajakan Nasional I orientasinya lebih ditujukan kepada besarnya jumlah pajak yang harus masuk ke dalam kas negara. Hal yang serupa itu juga menjadi latar belakang lahirnya Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun 1985. Apabila hal tersebut menjadi terhambat dan kurang berjalan secara optimal, maka dicari upaya untuk melancarkan kembali, agar menghasilkan pemasukan terbaik. Kebijaksanaan Direktur Jenderal Pajak dengan adanya sistem tempat pembayaran adalah dalam kerangka yang demikian itu.

2.Maksud dan Tujuan

Dengan adanya latar belakng dari Sistem tempat pembayaran terhadap Pajak Bumi dan Bangunan seperti tersebut di muka, sebenarnya Sistem Tempat Pembayaran sendiri mempunyai maksud dan tujuan tertentu. Dengan adanya sistem ini diharapkan dapat meningkatkan pelayanan kepada wajib pajak, di mana dilakukan dengan menyederhanakan prosedur pembayaran dengan mendekatkan tempat pembayaran agar memudahkan wajib pajak memenuhi kewajiban perpajakannya. Adanya Sistem Tempat Pembayaran ini diharapkan agar data piutang Pajak Bumi dan Bangunan dapat disajikan dengan mudah dan akurat. Hal ini sangat penting mengingat data-data berkaitan dengan Pajak Bumi dan Bangunan itu sangat penting bagi wajib pajak maupun *fiscus*. Dengan adanya tertib administrasi piutang Pajak Bumi dan Bangunan maka pengawasan akan mudah dilaksanakan terhadap semua kegiatan pembayaran maupun penyeteroran Pajak Bumi dan Bangunan.

Adanya Sistem Tempat Pembayaran, di mana di sana penetapan terhadap tanggal jatuh tempo dilakukan dengan seragam secara serentak dalam periode tertentu maka penerapan sanksi akan mudah dilaksanakan, karena dalam sistem ini

dengan mudah diketahui bahwa wajib pajak mana yang belum membayar utang pajaknya setelah tanggal jatuh tempo. Dengan sistem ini maka bagi *fiscus* akan terbantu untuk melakukan pemilihan antara wajib pajak yang telah memenuhi kewajiban untuk membayar pajak dengan mereka yang belum membayar pajak. *Fiscus* tidak usah menanyakan kapan wajib pajak yang bersangkutan menerima Surat pemberitahuan Pajak Terutang maupun Surat Ketetapan Pajak, melainkan dapat dengan mudah berpedoman pada tanggal jatuh tempo yang telah ditetapkan tersebut untuk melihat apakah seorang wajib pajak terlambat atau belum dalam memenuhi kewajiban pajaknya. Dengan lebih mudahnya tata cara pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan serta kemungkinan diterapkannya sanksi sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku maka akan meningkatkan kesadaran wajib pajak untuk memenuhi kewajiban pajaknya.

3. Urgensi Perubahan Sistem Pemungutan Pajak

Sebagaimana dikemukakan dalam uraian di atas, bahwa adanya penetapan tanggal jatuh tempo pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan yang ditetapkan secara serentak dalam satu tanggal untuk wilayah tertentu, merupakan bagian dari perubahan sistem pembayaran dan penyetoran Pajak Bumi dan Bangunan menjadi Sistem Tempat Pembayaran. Dalam mana alasan-alasan yang menjadi dasar dan mendorong perubahan sistem tersebut ada lima hal seperti telah disebutkan di atas. Khususnya yang berkait dengan penetapan tanggal jatuh tempo secara serentak untuk Pajak Bumi dan Bangunan, sebagian dari alasan-alasan tersebut dapat dimengerti. Dengan sistem yang baru di mana tanggal jatuh tempo ditetapkan secara serentak, maka setelah lewat tanggal jatuh tempo itu akan dapat dilihat siapa yang sudah membayar dan siapa yang belum, berapa jumlah uang yang masuk, berapa jumlah yang seharusnya masuk akan tetapi belum dibayar (menjadi tunggakan), dan sebagainya. Dengan sistem ini kontrol terhadap penerimaan pajak memang nampak lebih terbantu, termasuk pula untuk memberikan sanksi kepada wajib pajak yang ternyata belum memenuhi kewajiban pajaknya sekalipun tanggal jatuh tempo sebagai batas akhir pembayaran pajak telah dilalui. Hal senada juga dikemukakan oleh pejabat di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana terungkap dalam wawancara dengan Kepala Bagian Penerimaan dan Penagihan, bahwa dalam sistem tempat pembayaran, jatuh tempo ditentukan secara serentak dengan asumsi supaya wajib pajak menerima Surat Pemberitahuan Pajak Terutang juga serentak. Karena penyerahan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang dilakukan secara serentak, maka pemungutan juga dilakukan secara serentak. Sebelum adanya sistem ini, dulu tidak dapat dipungut secara serentak, menyebabkan pemasukan menjadi mundur. Karena uang hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan disimpan di desa. Adanya uang hasil penerimaan dari Pajak Bumi dan Bangunan yang mengendap di desa kiranya dapat mengganggu kelancaran pemasukan uang hasil Pajak Bumi dan Bangunan apalagi apabila dikaitkan dengan pentingnya penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan ini bagi kas daerah. Ada kecenderungan bahwa wajib pajak dalam memenuhi kewajiban pajaknya tidak melampaui tanggal jatuh tempo yang telah ditentukan tersebut. Dengan demikian ketentuan tersebut dapat mengarahkan dan memotivasi wajib pajak untuk tidak terlambat membayar, di samping memang menguntungkan *fiscus* di dalam melaksanakan tugasnya untuk memungut pajak.

Di dalam bukunya yang berjudul *Hukum dan Perkembangan Sosial*, Peters menyebutkan bahwa berdasarkan perspektif yang

dimiliki oleh pendekatan-pendekatan tertentu atas peranan utama dari hukum di dalam masyarakat, maka dapat diklasifikasikan ke dalam empat tipe sebagai berikut:¹²

- a.hukum sebagai kontrol sosial
- b.hukum sebagai *engineering* sosial
- c.hukum sebagai institusi ekonomi
- d.hukum sebagai wahana untuk emansipasi.

Apabila melihat pendapat Peters tersebut dan dihubungkan dengan latar belakang yang memotivasi lahirnya keputusan untuk menetapkan tanggal jatuh tempo sebagai batas akhir pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan secara serentak, yang memudahkan cara kerja pemerintah, khususnya dalam menangani pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan, maka dalam hal ini hukum dapat dipandang sebagai sarana *social engineering*. Dalam hal ini penekanannya adalah pada tindakan pemerintah dan pada pembangunan, di mana di dalam hal ini terdapat suatu fokus atas instrumentasi dari kebijaksanaan dan pada permasalahan-permasalahan mengenai efisiensi. Menurut Peters hal ini pada dasarnya adalah pandangan teknokrat tentang hukum.

Apa yang dilakukan oleh pemerintah dengan mengeluarkan keputusan tersebut dapat menjadikan lebih efisien dengan mencapai sasaran yang dikehendaki secara lebih baik. Keputusan itu menjadi sebuah instrumen kebijaksanaan yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam rangka untuk pelaksanaan tugasnya.

Tindakan pemerintah menetapkan tanggal jatuh tempo pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan secara serentak tersebut kiranya boleh mengabaikan hak dan perlindungan terhadap kepentingan wajib pajak yang bersangkutan. Salah satu aspek dari tugas pemerintah adalah adanya fungsi pengayoman di samping fungsi pembinaan/ pengendalian (*sturen*) maupun peranserta rakyat. Adanya fungsi pengayoman di dalam tugas pemerintahan kiranya sejalan pula dengan hubungan hukum administrasi di mana pemerintah melaksanakan fungsi publik untuk menyelenggarakan kepentingan umum dalam rangka mencapai kesejahteraan. Hal tersebut perlu disadari bersama bahwa telah terjadi pergeseran tugas pemerintah yang tidak hanya terbatas pada membuat dan mempertahankan hukum semata.¹³

¹²Peters, AAG & Koesriani Siswosobroto. *Hukum dan Perkembangan Sosisl Buku Teks Sosiologi Hukum Buku I*. Jakarta: Pustaka Harapan, 1988., hal. 19-22.

¹³Lihat dalam Philipus M. Hadjon et al 1993. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia (Introduction to the Indonesian Administrative Law)*. Surabaya: Penerbit Yuridika, hal. 29.

Di samping itu upaya tersebut nampaknya diarahkan pula untuk menyederhanakan prosedur yang harus dilakukan dalam kaitannya dengan pajak di mana birokrasi pembayaran dan penagihan pajak dapat dilakukan secara lebih sederhana apabila dibandingkan dengan sebelumnya. Hal tersebut mengingat *fiscus* tidak lagi harus direpotkan dengan adanya urusan tanggal penagihan dan tanggal jatuh tempo yang berbea-beda. Di samping itu juga wajib pajak sendiri didorong untuk dapat membayar pada tempat pembayaran yang terjangkau tanpa harus menambah birokrasi dengan resiko kemungkinan penyalahgunaan uang pajak. Hal yang demikian kiranya mencerminkan upaya pemerintahan wirausaha, di mana pemerintah mencoba untuk memanfaatkan sumber daya dengan cara baru untuk mempertinggi efisiensi dan efektivitas mereka.¹⁴

Akan halnya Pajak Bumi dan Bangunan pemberian rentang waktu pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan yang 6 bulan dari saat diterimanya SPPT dimaksudkan bahwa wajib pajak tahu sejak awal dan mempunyai waktu yang cukup untuk membayar pajak. Juga di dalam Pajak Bumi dan Bangunan wajib pajaknyapun beragam dan berasal dari berbagai lapisan. Bagi mereka yang memperoleh penghasilan dari sumber pertanian, rentang waktu yang 6 bulan tersebut diharapkan mereka akan mengalami masa panen dalam jangka waktu tersebut yang dapat digunakan untuk membayar pajak. Jangan sampai karena kesalahan waktu penetapan pembayaran pajak, wajib pajak semakin terbebani. Apalagi sampai mengorbankan sebagian bumi dan atau bangunan yang menjadi obyek pajak untuk dijual, hanya semata-mata untuk memenuhi kewajiban membayar Pajak Bumi dan Bangunan itu sendiri. Apabila ini terjadi maka di samping membebani rakyat juga tidak lagi sesuai dengan asas kegotong-royongan yang ada di dalam pajak itu sendiri, di mana rakyat secara bersama-sama secara adil memikul beban bersama untuk kehidupan berbangsa dan bernegara. Saat yang tepat itu pada saat wajib pajak mempunyai uang. Dalam hal ini berkaitan dengan kemampuan wajib pajak.

Dari sisi pengaturannya sendiri, Undang-undang tidak menentukan apakah tanggal jatuh tempo itu ditentukan secara serentak atau tidak, melainkan hanya ditentukan masanya berdasarkan saat diterimanya SPPT maupun SPK oleh wajib pajak. Dari sini apabila dikaitkan dengan kewenangan pembuatan peraturan tersebut maka Pejabat Administrasi mempunyai peluang untuk menentukan berdasarkan

¹⁴David Osborne dan Peter Plastrik. *Memangkas Birokrasi Lima Strategi Menuju Pemerintahan Wirausaha*. Jakarta: Penerbit PPM, 2000., hal. 18.

kebijaksanaannya dengan mendasarkan kewenangan tidak terikat yang ada padanya untuk mengatur.

Dalam kaitannya dengan penetapan tanggal jatuh tempo pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, di sana tidak secara eksplisit diberikan oleh undang-undang kewenangan pengaturan mengenai waktu pembayaran pajak. Akan tetapi organ pemerintah mempunyai ruang gerak untuk menilai atau menafsirkan undang-undang di mana berdasarkan hal itu dapat menentukan cara/mekanisme tertentu yang memudahkan pekerjaan dalam rangka pelaksanaan tugasnya sekaligus tidak menyimpang dan mengurangi apa isi ketentuan undang-undang yang berlaku. Berdasarkan sandaran yang demikian maka pengaturan yang dilakukan dalam rangka penetapan tanggal jatuh tempo sebagai batas akhir untuk pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan kiranya bukan merupakan peraturan perundang-undangan melainkan lebih kepada peraturan kebijaksanaan. Adanya pengaturan yang seperti itu di mana tidak dilengkapi dengan petunjuk pelaksanaan yang lengkap, dapat menimbulkan kerancuan di lapangan, terutama bagi pelaksana yang mungkin beranggapan bahwa adanya tanggal jatuh tempo itu dapat mengesampingkan ketentuan undang-undang. Hal tersebut terutama apabila SPPT terlambat diterima oleh wajib pajak. Pengaturan dalam bentuk apapun entah dalam bentuk peraturan perundang-undangan, maupun dalam bentuk *beleidregels* seyogianya memperhatikan beberapa hal seperti keadilan, kepastian dan sebagainya, dan jangan sampai menimbulkan masalah baru.

D. MEKANISME PENETAPAN TANGGAL JATUH TEMPO

Penetapan tanggal jatuh tempo, dilakukan melalui sebuah rapat yang dilakukan oleh Tim Intensifikasi Pajak Bumi dan Bangunan. Rapat tersebut diadakan biasanya kurang lebih empat bulan sebelum pencetakan Surat Pemberitahuan Pajak terutang (SPPT). Untuk pengadaan rapat itu menunggu keputusan dari pusat. Hal tersebut untuk mengantisipasi perubahan-perubahan dan kebijakan-kebijakan nasional yang terjadi berkaitan dengan Pajak. Pencetakan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, di mana pencetakan itu selain menunggu penetapan tanggal jatuh tempo juga menunggu kesiapan administrasi. Hal tersebut mengingat apa yang termuat di dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang itu ditetapkan berdasarkan perkembangan data yang ada. Di dalam menentukan tanggal jatuh tempo untuk pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, yang digunakan sebagai bahan pertimbangan adalah:

- a. tahun anggaran
- b. kesiapan untuk pencetakan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang

c.instruksi dari pusat.

Di dalam penetapan tanggal jatuh tempo pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, tahun anggaran sangat dipertimbangkan dengan harapan ketika tahun anggaran itu berakhir semua uang hasil penerimaan dari Pajak Bumi dan Bangunan sudah masuk semuanya, termasuk hasil dari penagihannya. Bahkan apabila memungkinkannya, wajib pajak diharapkan membayar selekas mungkin setelah menerima Surat Pemberitahuan Pajak Terutang. Oleh karena itu biasanya rapat untuk penetapan tanggal jatuh tempo dilakukan pada bulan November. Hal tersebut dengan perhitungan empat bulan setelah itu yakni pada bulan Maret Surat Pemberitahuan Pajak Terutang sudah dapat dicetak. Kemudian selama dua bulan digunakan untuk mengoreksi dan mendistribusi-kan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang dengan akhir pendistribusian selambat-lambatnya bulan Mei, maka apabila tanggal jatuh temponya adalah akhir November maka dapat terpenuhi. Bulan Desember sampai dengan Maret digunakan untuk penyelesaian akhir, sehingga pada tahun anggaran yang baru uang dari hasil Pajak Bumi dan Bangunan sudah dapat digunakan. Sehubungan dengan itu mulai tahun 2000 berubah, karena sejak tahun tersebut tahun anggaran bersamaan dengan tahun takwin yakni dimulai bulan Januari dan berakhir pada bulan Desember. Berdasarkan Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor 69/PJ.6/1999 tanggal 3 Desember 1999 tanggal jatuh tempo pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan untuk tahun 2000 paling lama tanggal 31 Oktober 2000, dengan mempertimbangkan dan memperhitungkan dapat dipenuhinya jangka waktu pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan selama 6 bulan. Dengan demikian dari pusat sendiri memang sudah dikehendaki untuk selalu memperhatikan tahun anggaran.

Kesiapan untuk pencetakan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang menjadi pertimbangan pula, mengingat surat tersebut yang digunakan sebagai sarana yang sangat penting dalam hal Pajak Bumi dan Bangunan. Hal tersebut mengingat di dalamnya ditentukan mengenai wajib pajak, obyek pajak, jumlah utang pajak dan sekaligus tanggal jatuh tempo sebagai batas akhir pembayaran pajak. Untuk kesiapan pencetakan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang ini antara lain ditentukan oleh data yang sudah diadministrasikan dengan tepat, dan kesiapan materi (blanko Surat Pemberitahuan Pajak Terutang). Pencetakan surat tersebut dilakukan di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan.

Hal lain yang dipertimbangkan dalam penentuan tanggal jatuh tempo pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan adalah instruksi maupun peraturan yang ada dari pusat. Seperti di muka telah disinggung bahwa penentuan tanggal jatuh tempo itu berkait dengan berbagai hal, dan tidak lepas dari kebijakan yang bersifat nasional. Adanya perubahan NJOPTKP (Nilai Jual Obyek Pajak Tidak Kena Pajak) misalnya akan mempengaruhi

besarnya utang pajak, atau bahkan mungkin menjadikan berkurangnya jumlah obyek pajak yang memenuhi syarat untuk dikenakan pajak, dan sebagainya. Hal yang demikian harus jelas dan pasti, karena hal tersebut menentukan isi ketetapan dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, sehingga terkait dengan kesiapan administrasi untuk mendukung pencetakan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang. Apabila mengenai hal tersebut belum siap sementara tanggal jatuh tempo sudah ditentukan, dikhawatirkan akan tidak terpenuhi waktu pembayaran pajak yang enam bulan itu. Oleh karena itu perubahan-perubahan yang terjadi yang dilakukan melalui regulasi seperti Undang-undang, Peraturan Pemerintah dan sebagainya itu menjadi acuan untuk dipertimbangkan ketika dilakukan penetapan tanggal jatuh tempo.

E. TANGGAPAN DAN HARAPAN WAJIB PAJAK MENGENAI WAKTU PEMBAYARAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

1. Tanggapan Wajib Pajak terhadap Waktu Pembayaran PBB

Di dalam pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan, acapkali terlihat bahwa masyarakat selaku wajib pajak tidak mengalami permasalahan. Mereka memenuhi kewajiban pajaknya dengan membayar utang pajak berdasarkan apa yang telah ditetapkan pemerintah. Namun tidak jarang juga masyarakat merasakan adanya permasalahan-permasalahan yang terkait dengan Pajak Bumi dan Bangunan. Pada masa-masa di mana SPPT mulai diterimakan kepada para wajib pajak, keluhan-keluhan yang dikemukakan oleh masyarakat umumnya adalah mengenai kenaikan utang pajak, adanya kekeliruan penetapan di dalam SPPT, dan sebagainya. Hal-hal yang umumnya diketahui secara langsung dan dirasakan secara nyata itulah yang secara umum menjadi perhatian untuk mendapatkan respons dari wajib pajak. Pemahaman masyarakat mengenai berbagai hal berkaitan dengan Pajak Bumi dan Bangunan tentunya sangat beragam. Hal tersebut tak terkecuali di dalam hal memahami waktu pembayaran pajak.

Dari wajib pajak yang berhasil diwawancarai sebagian dari mereka mengatakan bahwa waktu pembayaran pajak itu tidak boleh lebih dari tiga bulan dari saat mereka menerima SPPT. Sebagian wajib pajak lainnya mengatakan bahwa waktu pembayaran pajak untuk Pajak Bumi dan Bangunan itu boleh lewat 3 bulan tetapi jangan lebih dari 6 bulan sejak diterimanya SPPT oleh mereka. Sementara itu ada wajib pajak yang mengatakan bahwa membayar pajak itu boleh lebih dari 6 bulan sejak diterimanya SPPT. Di antara wajib pajak mengatakan bahwa waktu pembayaran pajak itu yang benar adalah sebelum tanggal jatuh tempo, ada yang mengatakan bahwa pembayaran pajak itu tidak boleh melewati tanggal 31 Desember tahun yang

bersangkutan. Sementara yang lainnya mengatakan tidak tahu secara jelas. Golongan yang terbanyak yakni yang mengatakan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan itu harus sesuai tanggal jatuh tempo umumnya beranggapan bahwa waktu pembayaran pajak yang ditetapkan oleh pemerintah adalah tanggal jatuh tempo itu, dan untuk itu mereka harus memenuhinya sesuai tanggal tersebut. Di antara mereka ada yang mengatakan bahwa untuk membayar pajak boleh lebih dari 6 bulan. Mereka ini menganggap bahwa berdasar pengalamannya waktu tersebut tetap diperbolehkan dan tidak dikenai denda, oleh karena itu maka mereka menganggap itulah waktu pembayaran pajak yang dapat mereka gunakan. Yang menarik di dalam hal ini justru tidak satu wajib pajak yang diwawancarai mengatakan bahwa waktu pembayaran pajak itu adalah dalam rentang waktu 6 bulan setelah diterimanya SPPT sesuai dengan ketentuan yang ada di dalam undang-undang. Padahal ketika ditanya mengenai pemeriksaan SPPT saat mereka menerimanya, kebanyakan mengaakan menelitinya. Dalam memeriksa SPPT yang terutama mereka perhatikan adalah di halaman depan SPPT di mana di situ ditetapkan mengenai nama wajib pajak, satuan dan ukuran obyek pajak, besarnya utang pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak, dan juga mengenai tanggal jatuh tempo (yang ditetapkan secara serentak). Sementara mengenai waktu pembayaran yang berdasarkan undang-undang, dicantumkan di sebalik SPPT itupun dengan cetakan yang lebih kecil. Tanggal penerimaan SPPT dan kolom tandatangan petugas pun ada di sebalik SPPT itu. Hal lain yang sekiranya dapat memberikan bahan pemahaman kepada wajib pajak mengenai waktu pembayaran pajak selain apa yang sudah tertera di dalam SPPT adalah penjelasan dari aparaturnya yang mempunyai tugas untuk menyampaikan SPPT. Berdasarkan keterangan yang dihimpun dari para wajib pajak diperoleh informasi bahwa sebagian besar wajib pajak mengatakan diberitahu oleh petugas, sebagian lagi mengatakan tidak pernah diberitahu, ada sebagian wajib pajak mengatakan kadang-kadang diberitahu dan kadang-kadang tidak sementara sisanya tidak begitu ingat mengenai penjelasan ini ketika mereka menerima SPPT dari para petugas.

Maka peran dari aparaturnya pajak untuk menjadi ujung tombak dalam mensosialisasikan peraturan perundang-undangan guna memberikan bahan pemahaman kepada wajib pajak secara benar dan obyektif adalah sangat penting, apalagi bila memang sungguh-sungguh diharapkan akan diberlakukannya sistem *self assessment* terhadap Pajak Bumi dan Bangunan ini. Para petugas itulah yang langsung berhadapan dengan wajib pajak dan sudah barang tentu mereka diharapkan lebih dapat menyelami dan memahami kondisi

sosial budaya di mana para wajib pajak itu hidup sehingga diharapkan dapat lebih mudah untuk menyampaikan hal berkaitan dengan Pajak Bumi dan Bangunan.

Terhadap tanggal jatuh tempo yang ditetapkan secara serentak di Jakarta dan Bogor, dan itu menjadi acuan yang diharapkan dalam pembayaran pajak, para wajib pajak mempunyai pandangan yang bervariasi. Sebagian dari wajib pajak mengatakan setuju sekali. Kesetujuan mereka mengenai tanggal jatuh tempo tersebut antara lain disebabkan karena alasan untuk memudahkan dalam mengingat-ingat, untuk memberikan pegangan yang pasti dan juga ada kemungkinan dapat saling mengingatkan antara awajib pajak yang satu dengan yang lain, toh semua jatuh temponya sama. Ada yang mengatakan biasa-biasa saja. Mereka ini secara prinsip dapat menerima adanya penetapan tanggal jatuh tempo itu asalkan tidak merugikan wajib pajak, dan apalagi kalau dapat memudahkan petugas di dalam mengumpulkan pajak. Sementara itu sebagian lainnya mengatakan tidak setuju terhadap penetapan tanggal jatuh tempo itu. Di antara mereka yang tidak setuju itu sebagai alasannya antara lain karena tahun pajak itu berakhir pada tanggal 31 Desember, maka pembayaran pajak jangan dibatasi oleh tanggal jatuh tempo secara serentak, biarkan wajib pajak memperoleh haknya dengan membayar pajaknya sampai akhir tahun pajak. Alasan yang lain adalah karena mereka beranggapan bahwa pajak khususnya Pajak Bumi dan Bangunan itu boleh dibayar sampai dengan 6 bulan dari saat mereka menerima SPPT, sehingga bila wajib pajak membayar pajak pada tanggal jatuh tempo sedangkan petugas pajak sendiri terlambat memenuhi kewajibannya untuk menyampaikan SPPT kepada wajib pajak maka itu dirasa tidak tepat.

2. Pembayaran Pajak dan Harapan Wajib Pajak terhadap Waktu Bayar

Apa yang sudah diuraikan dalam bagian satu tersebut merupakan pendapat wajib pajak. Pendapat tersebut khususnya berkait dengan waktu pembayaran pajak yang sesungguhnya diharuskan untuk ditaati oleh para wajib pajak, dan juga pandangan wajib pajak terhadap adanya tanggal jatuh tempo pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan yang ditetapkan secara serentak. Pandangan dan pemahaman mereka tentang hal-hal yang berkaitan dengan pajak, kiranya dapat berpengaruh dan terefleksikan di dalam pelaksanaan kewajiban pajak mereka untuk membayar utang pajak. Khususnya mengenai waktu di mana mereka biasanya melakukan pembayaran pajak, dari keterangan para wajib pajak yang diwawancarai diperoleh informasi sebagai berikut: sebagian besar wajib pajak menjawab biasa membayar pajak antara 1 sampai 3 bulan setelah menerima SPPT, sebagian lagi menjawab pembayaran pajak itu biasa dilakukan antara 3 sampai 6 bulan setelah menerima SPPT, sementara sisanya yang merupakan bagian terkecil

mengatakan tidak tentu kadang awal kadang menjelang tanggal jatuh tempo. Sedangkan yang lainnya mengatakan biasa membayar pajak sebelum jatuh tempo. Dari data itu terlihat sebenarnya bahwa kebanyakan dari wajib pajak membayar pada waktu awal dari masa pembayaran pajak.

3. Urgensi Pemahaman atau Harapan Masyarakat Selaku Wajib Pajak

Sebagaimana disinggung pada bagian latar belakang, bahwa hukum termasuk undang-undang dan peraturan lainnya menurut Satjipto Rahardjo senantiasa mengikatkan diri kepada masyarakat sebagai basis sosialnya, yang berarti bahwa ia harus memperhatikan kebutuhan dan kepentingan-kepentingan anggota masyarakatnya serta memberikan pelayanan kepadanya. Oleh karena itu pembentukan hukum kiranya berangkat dari kebutuhan masyarakat dan tidak terlepas dari masyarakat yang dikenainya. Hal tersebut kiranya juga sejalan dengan makna dari hukum itu sendiri yang oleh Satjipto Rahardjo dikatakan sebagai karya manusia yang berupa norma-norma berisikan petunjuk-petunjuk tingkah laku. Ia merupakan pencerminan dari kehendak manusia tentang bagaimana seharusnya masyarakat itu dibina dan ke mana harus diarahkan. Oleh karena itu pertama-tama hukum itu mengandung rekaman dari ide-ide yang dipilih oleh masyarakat tempat hukum itu diciptakan. Ide-ide ini adalah mengenai keadilan.

Dengan mendasarkan hal tersebut di atas, maka hal yang tidak dapat diabaikan adalah pendapat dan pandangan dari masyarakat. Masyarakat mana merupakan tempat di mana hukum itu akan berlaku/diterapkan. Untuk itu dalam kaitannya dengan masalah waktu pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan itu sendiri, maka penting diketahui pandangan dan sikap masyarakat selaku wajib pajak terhadapnya. Sikap ini sendiri ada yang menyebutkan merupakan cermin dari pengetahuan dan pandangan seseorang terhadap sesuatu.

Tentang tanggapan dan penilaian dari wajib pajak terhadap adanya penetapan tanggal jatuh tempo pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan yang ditetapkan secara serentak, seperti di muka dikatakan sebenarnya dapat dikatakan adanya tanggapan yang beragam terhadap penetapan tanggal jatuh tempo. Akan tetapi kiranya tidak berarti bahwa adanya penetapan itu tidak perlu memperhatikan harapan-harapan yang lain dari wajib pajak. Sebab tentu bukan menjadi keinginan dari siapapun termasuk pemerintah untuk memungut pajak di mana rakyat membayar pajak sesuai waktu yang dikehendaki pemerintah, padahal itu tidak sesuai harapan masyarakat.

Akan tetapi perlu disadari pula bahwa keberagaman kondisi wajib pajak dan dinamika kondisi wajib pajak pun juga

mempengaruhi kemampuan dan kesanggupan wajib pajak untuk membayar pajak sebagai wujud tanggung jawabnya dalam berbangsa dan bernegara. Oleh karena itu harapan wajib pajak agar pemungutan pajak lebih memperhatikan kemampuan dan kesanggupan wajib pajak, kiranya patut untuk diperhatikan. Elemen-elemen yang sekiranya dapat mempengaruhi kemampuan wajib pajak dalam membayar pajak khususnya berkaitan dengan waktu bayar, jangan sampai lepas dari perhatian. Seperti misalnya kapan wajib ajak kebanyakan menerima penghasilan, kapan wajib pajak panen, pada saat kapan mereka banyak mengeluarkan uang dan sebagainya. Hal tersebut selain untuk tidak menyulitkan wajib pajak, lebih dari itu adalah adanya pemberian keadilan yang selama ini terasa semakin dibutuhkan. Dengan diperhatikannya harapan dan keadilan masyarakat, maka diharapkan akan semakin mudah dan efektif ketentuan waktu pembayaran PBB itu dilaksanakan di masyarakat.

BAB III

IMPLEMENTASI KETENTUAN WAKTU PEMBAYARAN PAJAK

Ketentuan waktu pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan seperti disinggung di depan terdapat dalam Undang-undang tentang Pajak Bumi dan Bangunan, di mana digariskan bahwa untuk waktu pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan merupakan suatu periode tertentu yang dihitung sejak saat diterimanya SPPT maupun SKP oleh wajib pajak. Dalam hal seperti itu kepastian mengenai saat atau tanggal diterimanya SPPT maupun SKP oleh wajib pajak menjadi sangat penting, mengingat mulai saat itu kewajiban wajib pajak untuk membayar pajak lahir.

Dikemukakan oleh Rochmat Soemitro bahwa untuk Pajak Bumi dan Bangunan mengenai timbulnya utang pajak lebih cenderung menggunakan ajaran formal, di mana utang pajak lahir karena Undang-undang yang disertai perbuatan manusia.¹⁵ Dalam hal ini perbuatan tersebut adalah perbuatan dari aparatur pajak untuk menerbitkan SPPT ataupun SKP. Akan tetapi kiranya perlu diingat bahwa Undang-undang menentukan bahwa pembayar itu dimulai sejak saat diterimanya SPPT atau SKP oleh wajib pajak. Dengan demikian maka ketika SPPT ataupun SKP itu baru dicetak atau dibuat maka belum mempunyai kekuatan mengikat kepada wajib pajak untuk membayar pajak. Baru nanti setelah SPPT atau SKP itu sampai di tangan wajib pajak, maka mulai saat itu wajib pajak mempunyai kewajiban untuk membayar pajak. SPPT yang dikeluarkan oleh KPPBB atas nama Direktur Jenderal Pajak sebenarnya merupakan sebuah KTUN (Keputusan Tata Usaha Negara. Menurut Pasal 1 angka 3 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Keputusan Tata Usaha Negara adalah:

"suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata".

SPPT maupun SKP merupakan penetapan tertulis yang dibuat oleh pejabat pemerintah/badan pemerintahan dalam hal ini Kepala KPPBB atas nama Direktur Jenderal Pajak, yang isinya tindakan untuk menetapkan utang Pajak Bumi dan Bangunan bagi seseorang yang bersifat konkrit, yakni baik obyek maupun subyek yang dikenakan pajak sudah pasti dan dapat ditentukan, individual karena tertuju kepada masing-masing individu maupun badan, dan final karena tidak memerlukan persetujuan maupun pengesahan, serta menimbulkan akibat hukum bagi wajib pajak yang bersangkutan.

Mengenai kapan keputusan administrasi itu mempunyai kekuatan mengikat (*rechtskracht*), hal tersebut menurut Juni Rahardjo ada apabila ketetapan itu sah, atau dengan kata lain ketetapan yang sah akan mempunyai kekuatan hukum. Sah itu sendiri tidak mengatakan sesuatu tentang isi dari kekurangan perbuatan pemerintah, melainkan hanya diterima sebagai sesuatu yang berlaku pasti, dan diterima sebagai bagian dari ketertiban hukum.¹⁶ Sedangkan kekuatan hukum menurut Juni Rahardjo adalah sesuatu mengenai daya kerja hukum, yaitu kemampuan hukum untuk mempengaruhi pergaulan pada mereka yang dikenai hukum atau ketetapan, sehingga mau tunduk terhadap hukum tersebut.¹⁷

¹⁵Rochmat Soemitro. *Pajak Bumi dan Bangunan*. Bandung: PT Eresco, 1989., hal. 29.

¹⁶Juni Rahardjo. *Hukum Administrasi Indonesia (Pegantar Dasar)*. Yogyakarta: Penerbit Universitas Atma Jaya, 1995., hal. 80.

¹⁷*Ibid.*, hal. 81.

Menurut Donner, sebagaimana dikutip oleh Utrecht, kekuatan hukum dari ketetapan dibedakan menjadi dua, yaitu:¹⁸

- a. Kekuatan hukum formal, yakni pengaruh yang dapat diadakan karena adanya ketetapan.
- b. Kekuatan hukum material, yakni pengaruh yang dapat diadakan karena isi ketetapan.

Suatu ketetapan mempunyai kekuatan hukum formal apabila ketetapan tersebut proses pembuatannya telah selesai (*definitif formal*), yaitu:

- a. Untuk ketetapan yang ada masa bandingnya dikatakan definitif apabila masa banding telah lewat atau setelah keputusan banding mengukuhkan ketetapan tersebut.
- b. Bagi ketetapan yang memerlukan persetujuan atau pengesahan pihak lain, setelah persetujuan atau pengesahan tersebut diberikan.
- c. Bagi ketetapan yang tidak dapat dimintakan banding dan tidak memerlukan pengesahan pihak lain, pada saat selesai dibuatnya ketetapan yang bersangkutan.

Sementara itu suatu ketetapan dikatakan mempunyai kekuatan hukum material bilamana ketetapan itu tidak lagi dapat dibantah atau ditiadakan oleh alat negara yang membuatnya.

Apa yang dikemukakan sebagai upaya banding berkaitan dengan prosedur pembuatan ketetapan tersebut kiranya tidak terlepas dari esensi tersedianya sarana bagi yang dikenai ketetapan itu untuk membela haknya. Banding (*beroep*) dalam kaitan ini juga diatur di dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, di mana di sana banding dimaksud adalah merupakan bagian dari upaya administrasi. Upaya administrasi sendiri selain banding juga dikenal adanya upaya keberatan (*bezwaar*) yang diajukan kepada badan/pejabat administrasi yang membuat ketetapan tersebut. Akan tetapi berkaitan dengan Pajak. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 khususnya mengenai upaya administrasi tidak lagi berlaku. Hal tersebut terjadi setelah berlakunya Undang-undang Nomor 9 Tahun 1994 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, yang kemudian ditindaklanjuti dengan keluarnya Undang-undang Nomor 17 Tahun 1997 tentang Badan Penyelesaian Sengketa Pajak. Terhadap SPPT itu sendiri dalam proses pembuatannya tidak memerlukan adanya prosedur persetujuan kepada badan atau pejabat lain, sementara adanya tanda tangan dari wajib pajak nampaknya lebih sebagai bukti bagi aparat pajak bahwa ia telah menyampaikan SPPT dan betul-betul telah diterima oleh wajib pajak.

Sekalipun ada keberatan ataupun banding dari wajib pajak, apabila wajib pajak telah menerima SPPT maka wajib pajak yang bersangkutan tetap harus membayar utang pajak itu. Atau dengan kata lain keberatan atau banding itu tidak menunda kewajiban membayar pajak. Hal tersebut sudah diatur di dalam Undang-undang yang mencerminkan asas "*praduga rechmatig*".¹⁹ Dalam asas ini dianut bahwa semua keputusan administrasi dianggap sah sepanjang tidak dinyatakan sebaliknya dan belum dicabut. Karena sah maka keputusan yang bersangkutan mempunyai kekuatan mengikat. Dalam hal SPPT maka keberatan ataupun banding terhadapnya tetap tidak menghalangi adanya kewajiban itu, karena keputusan yang bersangkutan belum dinyatakan tidak sah atau dicabut oleh badan atau pejabat yang berwenang.

Pada hakekatnya SPPT sendiri merupakan surat ketetapan pajak, tetapi karena istilah SKP itu sudah berubah artinya yaitu sarana yang dikeluarkan dalam sistem *self assessment* yang selalu disertai denda karena wajib pajak tidak memenuhi norma-norma yang dimuat dalam Undang-undang, atau melanggar ketentuan Undang-undang, maka digunakan istilah SPPT.²⁰ Surat Ketetapan Pajak sendiri dalam pengertian seperti disebutkan Rochmat Soemitro tersebut, mempunyai beberapa fungsi, di antaranya: menurut ajaran formal menimbulkan utang pajak pada saat SKP dikeluarkan sifatnya konstitutif, merupakan alat untuk menentukan besarnya utang baik menurut ajaran material maupun ajaran formal sifatnya deklaratif.

¹⁸Utrecht. *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*. Cetakan Keempat., Jakarta: Ichtisar, 1963., hal. 126-127.

¹⁹Asas ini juga dianut oleh UU No. 5 Tahun 1986 tentang *Peradilan Tata Usaha Negara*, khususnya pada Pasal 67.

²⁰Rochmat Sumitro. *Asas dan Dasar Perpajakan I*. Bandung: PT Eresco, 1992., hal. 22.

Karena Undang-undang menetapkan bahwa mulai terutangnya pajak itu adalah pada saat diterimanya SPPT ataupun SKP oleh wajib pajak, maka sepanjang wajib pajak belum menerima SPPT atau SKP tentunya juga belum dapat dikatakan mempunyai kewajiban membayar pajak. Dengan berlandaskan pada pemikiran yang seperti itu maka wajib pajak yang belum menerima SPPT atau SKP juga tidak dapat dikenakan pajak sekalipun kepadanya sudah dikirim melalui pos. Hal tersebut mengingat yang dipakai oleh Undang-undang tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) untuk menentukan waktu bayar adalah saat penerimaan dan bukan pengiriman atau pembuatan SPPT. Tentang tandatangan dari pihak pos sebagai pengirim sebenarnya ini dapat dipertanyakan, mengingat apakah pihak pos dapat dikategorikan sebagai pihak yang mewakili wajib pajak untuk menerima SPPT? Bukankah pihak pos merupakan pihak yang melakukan jasa pengiriman? Bukankah dari sisi ini pihak pos menjadi kepanjangan tangan dari pihak yang mengirim sesuatu untuk disampaikan kepada alamat tertentu? Apabila diperhatikan bahwa sebenarnya yang menjadi subyek pajak dalam Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) itu tidak harus pemilik obyek pajak, melainkan juga orang yang menguasai atau mengambil manfaat daripadanya, maka sebenarnya SPPT dapat diserahkan kepada mereka itu. Akan tetapi kesulitan tetap akan ada khususnya terhadap obyek pajak yang tidak dimanfaatkan dan pemiliknya tidak diketahui alamatnya, seperti misalnya tanah kosong yang dilerantarkan.

Penerapan waktu pembayaran pajak dengan pada tanggal jatuh tempo pembayaran pajak yang telah ditetapkan secara serentak adalah sesuatu yang tidak menjadi permasalahan, sepanjang hal tersebut tidak mengurangi hak-hak wajib pajak dan tidak menyimpang dari ketentuan Undang-undang yang ada. Yang menjadi permasalahan adalah apabila implementasinya menjadi mengurangi hak wajib pajak. Hal tersebut baik entah pengaturannya itu melalui peraturan perundang-undangan maupun melalui peraturan kebijaksanaan. Apabila sandaran yang dipakai untuk mengatur itu adalah peraturan perundang-undangan, maka tentu di dalam pembuatannya tidak boleh mengabaikan asas-asas yang berlaku dalam pembuatan peraturan perundang-undangan. Salah satu di antara asas yang cukup penting adalah asas *lex superior derogat legi inferiori*, di mana ketentuan yang lebih tinggi tingkatannya mengalahkan hukum yang lebih rendah, atau dengan kata lain ketentuan yang lebih rendah tidak boleh menyimpang dari ketentuan yang lebih tinggi tingkatannya.²¹ Dalam hal terjadi keterlambatan penyampaian SPPT sehingga waktu bayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) menjadi lebih pendek dari yang seharusnya seperti di muka, maka tentu yang harus diterapkan adalah ketentuan Undang-undang. Apabila ada anggapan bahwa ketentuan yang mengatur mengenai tanggal jatuh tempo secara serentak itu merupakan ketentuan khusus sehingga mengalahkan ketentuan Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan misalnya, maka asas *lex specialis derogat legi generali* itu berlaku hanya sepanjang menyangkut peraturan yang tingkatannya berbeda.²²

Sedangkan apabila pengaturannya melalui peraturan kebijaksanaan, maka tentu tidak boleh bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagai hukum tidak tertulis. Peraturan kebijaksanaan sebagai sesuatu yang lahir karena adanya kewenangan *diskresi* dari administrasi negara bukan berarti tidak ada batasnya. Dalam hubungan dengan peraturan kebijaksanaan atau peraturan perundang-undangan semu (*pseudo wetgeving*) tersebut menurut Ateng Safrudin, ruang gerak kebijaksanaan administrasi/*bestuur* itu dibatasi oleh batas atas adalah konsistensi hierarki perundang-undangan, sementara batas bawah adalah hak dan kewajiban warga negara.²³

Pada negara hukum, tindakan hukum dari badan atau pejabat administrasi negara harus melandaskan pada hukum yang berlaku. Hal seperti itu sering dikaitkan dengan asas legalitas dari tindakan administrasi negara. Dalam Hukum Administrasi Negara sendiri menurut Hadjon asas legalitas dalam wujud *wetmatigheid van bestuur* sudah lama dirasakan tidak memadai, meskipun disadari bahwa asas *wetmatigheid* menjamin pelaksanaan asas persamaan di hadapan hukum dan asas kepastian hukum.²⁴ Ditambahkan olehnya, bahwa tidak memadainya asas

²¹Bagir Manan. *Asas-asas Perundang-undangan Indonesia*. Jakarta: Ind-Hill Co., hal. 3.

²²*Ibid.*, hal. 23.

²³Ateng Safrudin. *Himpunan Makalah Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB)*. Bandung: Citra Aditya Bhakti., hal. 70.

²⁴Phillipus M. Hadjon. *Pemerintahan Menurut Hukum (Wet-en Rechtmatig Bestuur)*. Surabaya: Penerbit Yuridika, 1993., hal. 1.

wetmatigheid van Bestuur pada dasarnya berakar pada hakekat kekuasaan pemerintah. Kekuasaan pemerintahan yang di Indonesia sangat populer disebut kekuasaan eksekutif dalam prakteknya tidaklah murni sebuah kekuasaan eksekutif. Di negara manapun tidak pernah terjadi bahwa kekuasaan pemerintahan hanyalah murni melaksanakan undang-undang. Oleh karenanya dalam rangka pelaksanaan tugasnya, Badan atau pejabat Administrasi seringkali mengeluarkan berbagai keputusan baik yang bersifat mengatur maupun bersifat individual. Akan tetapi seperti dikatakan oleh Ateng Safrudin di depan, kebijaksanaan inipun tetap ada koridornya, dan tidak boleh menjadi alasan untuk mengurangi hak rakyat apalagi menyimpang dari Undang-undang.

Seperti terungkap dalam uraian di depan, bahwa penyampaian SPPT kepada wajib pajak masih banyak yang terlambat, karena penerimaan itu banyak yang dilakukan pada bulan Juni atau sesudahnya, sementara tanggal jatuh tempo yang ditetapkan biasanya pada bulan November. Begitu pula dengan penagihannya, yang mendasarkan pada tanggal jatuh tempo, sehingga waktu yang diberikan oleh Undang-undang untuk melakukan pembayaran pajak menjadi tidak terpenuhi. Hal tersebut tentu dapat dikatakan mengurangi hak wajib pajak, dan juga tidak sesuai dengan apa yang telah ditentukan oleh Undang-undang. Untuk hal seperti itu kiranya untuk masa-masa berikutnya masih dapat diupayakan dengan mengusahakan penyampaian SPPT lebih dini sehingga waktu bayar yang ditentukan Undang-undang yakni 6 (enam) bulan sejak diterimanya SPPT oleh wajib pajak dapat terpenuhi.

BAB IV

A N A L I S I S

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) obyeknya adalah bumi dan atau bangunan dalam pengertian permukaan bumi (tanah) dan perairan, termasuk yang terdapat di perut bumi. Sedang bangunan adalah konstruksi teknis yang dibangun di atas permukaan atau melekat di dalam bumi/tanah dan yang di perairan. Karena meluas serta variatifnya pengenaan PBB tersebut maka diklasifikasi menjadi beberapa sektor yang terdiri dari sektor pedesaan, sektor perkotaan, sektor perkebunan, sektor perhutanan dan sektor pertambangan. Tanah dan bangunan tersebut bisa milik wajib pajak, atau disewa dimanfaatkan atau tanah negara yang masih menganggur (belum diberikan hak kepada seseorang).

Dalam bab ini akan dianalisis mengenai penentuan NJOP, tatacara penyampaian SPPT, batas waktu pembayaran SPPT, dasar pertimbangan pembayaran PBB, pertimbangan penetapan waktu pembayaran, sistem pemungutan PBB, Wajib Pajak terlambat/tidak mampu. Implementasi ketentuan Pembayaran Pajak dan kendala-kendala.

A. MEKANISME PENETAPAN DAN PEMBAYARAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

1. Penentuan NJOP

Penentuan NJOP atas tanah dan bangunan diatur dalam Pasal 1 ayat (3) UU No. 12 Tahun 1985 sebagaimana diubah dengan UU No. 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang menyebutkan bahwa NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terjadi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, dan NJOP pengganti.

Pada pelaksanaannya penentuan NJOP Bumi berdasarkan harga rata-rata transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Informasi tersebut diperoleh dari broker, PPAT, Camat, Lurah, Developer, dan lain-lain.

Penentuan NJOP bangunan berdasarkan metoda biaya dengan menghitung berapa biaya yang dibutuhkan untuk membangun bangunan tersebut pada saat ini dikurangi dengan penyusutan. Untuk mengetahui biaya yang dibutuhkan untuk membangun suatu bangunan perlu informasi harga material dan upah kerja. Informasi ini didapatkan dari penjual material, developer, Dinas Pemukiman, dan lain-lain.

Penentuan luas bangunan dapat dilakukan dengan mengukur luas bangunan di lapangan, dan berdasarkan pengajuan wajib pajak sendiri yang disertai data Izin Membangun Bangunan (IMB) dan keterangan Lurah.

Penentuan luas tanah dapat dilakukan dengan mengukur tanah di lapangan dan berdasarkan pengakuan wajib pajak disertai data pendukung berupa sertifikat atau hasil ukur Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau data lainnya.

2. Tatacara Penyampaian SPPT

Sesuai Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1007/KMK.04/1985 tentang Pelimpahan Wewenang Penagihan PBB kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I dan/atau Bupati/Walikota Kepala Daerah Tingkat II disebutkan bahwa wewenang penagihan PBB sektor Pedesaan dan Perkotaan dilimpahkan kepada Gubernur untuk wilayah DKI Jakarta dan Bupati/Walikota untuk daerah lainnya.

Berdasarkan pelimpahan wewenang tersebut, penyampaian SPPT di Kota Bogor diserahkan kepada Pemerintah Daerah Kota Bogor. Dua tahun terakhir mekanisme penyampaian dilakukan di Balaikota kepada seluruh Lurah se Kota Bogor setelah mendapatkan pengarahan dari Walikota dan Sekda Kota Bogor.

Selanjutnya Lurah akan mendistribusikan SPPT kepada warganya melalui RT dan RW. Penyampaian SPPT PBB kepada masyarakat wajib pajak dapat dibantu oleh pihak kelurahan. NJOP yang digunakan sebagai dasar pengenaan PBB selalu dimonitor kelurahan dan dihimpun setiap tahun serta diserahkan ke KP-PBB. NJOPTKP perlu ditinjau tiga tahun sekali yang sekarang ini diberlakukan 5 tahun. perlu ditetapkan NJOPTKP dengan interval tidak terlalu jauh antara tertinggi dengan rendah yang akan dipedomani oleh masing-masing Kabupaten/Kota. NJOP perlu ditinjau setiap 5 tahun sekali.

3. Batas Waktu Pembayaran SPPT

Pemantauan penyerahan SPPT di Kota Bogor dilakukan oleh Dinas Pendapatan Daerah Kota Bogor sebagai instansi yang ditunjuk Walikota Bogor dalam pengelolaan penerimaan PBB. Batas penyerahan tidak ditentukan, tetapi penyampaian ini terkait dengan batas tanggal jatuh tempo pembayaran. Tanggal jatuh tempo pembayaran PBB di Kota Bogor ditentukan tanggal 29 September 2006 sedangkan penyerahan SPPT pada tanggal 9 Maret 2006.

4. Mekanisme Pembayaran

Tatacara pembayaran dan penagihan sebagaimana diatur Pasal 1 Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana diubah dengan UU No. 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Lebih lanjut untuk mekanisme pembayaran PBB diatur dalam Surat Keputusan Bersama Dirjen Anggaran, Dirjen Pajak Departemen Keuangan dan Dirjen PUM dan Dirjen Otda Departemen Dalam Negeri Nomor: Kep 54/A/2003, Kep-47/PJ/ 2003, Kep-973-011 Tahun 2003, Kep-0973-012 Tahun 2003 tentang Tatacara Pembayaran, Pemindahbukuan, Pelimpahan dan Pembagian Hasil Penerimaan PBB.

Berdasarkan keputusan bersama tersebut telah ditentukan Bank Tempat Pembayaran PBB untuk menampung penerimaan PBB dari wajib pajak maupun petugas pemungut PBB dari tiap kelurahan se Kota Bogor. Petugas pemungut diangkat dan diberhentikan berdasarkan SK Walikota Bogor.

Wajib Pajak (WP) membawa SPPT PBB pada tahun yang bersangkutan. Dapat juga dengan membawa SPPT tahun sebelumnya (yang diterima dari Bank sebagai tanda bukti pembayaran). Dengan hanya membawa catatan NOP atas obyek pajak tersebut, kemudian bank tempat pembayaran dapat langsung mencetak STTS PBB (Bill Pembayaran), karena data ketetapan PBB atas WP sudah tersimpan di komputer pos PBB di setiap bank DKI Jakarta (kurang lebih 167 Bank TP yang ditunjuk menerima pembayaran PBB). Layanan melalui ATM BCA dapat digunakan membayar PBB (petunjuk di ATM sudah tersedia) yang perlu adalah NOP atas obyek PBB dimaksud.

Berdasarkan hasil pendataan yang dilakukan oleh KP-PBB, basis data tersebut kemudian direkam ke dalam komputer aplikasi SISMOP. Demikian juga data yang dikirim oleh WP ke KP-PBB dengan melalui pengisian SPOP. Kantor pelayanan PBB melakukan penilaian atas harga tanah dan bangunan, berdasarkan harga komponen bangunan yang terjadi di pasar dengan beberapa penyesuaian (biasanya sedikit lebih rendah dari harga pasar). Hasil analisis nilai tanah per-zone nilai tanah (ZNT) di input ke komputer, termasuk perubahan harga komponen bangunan. SISMOP dengan program CAV (*Comuter Asseted Value*) secara otomatis menghitung besarnya PBB setiap obyek. Output hasil perhitungan PBB tersebut dituangkan dalam SPPT per obyek/WP yang diterbitkan setiap tahunnya.

5. Dasar Pertimbangan Penentuan Tempat Pembayaran PBB

Penetapan tempat pembayaran PBB merupakan wewenang Kepala KP PBB sebagaimana diatur dalam Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 249/KMK.04/1993 tanggal 27 Februari 1993. Penetapan tempat pembayaran di Kota Bogor telah dilakukan sejak lama sehingga untuk tahun-tahun selanjutnya tinggal meneruskan kebijakan tersebut. Pada prinsipnya penentuan tempat pembayaran dapat dipilih bank/kantor pos sebanyak-banyaknya untuk menampung penerimaan PBB. Lebih banyak tempat pembayaran yang ditentukan dan lebih dekat kepada wajib pajak tentunya akan memudahkan bagi wajib pajak dalam membayar PBB.

Permasalahannya justru terletak pada kesanggupan dan kemampuan bank/kantor pos untuk ditunjuk sebagai tempat pembayaran, mengingat kondisi kantor pos dan bank merupakan perusahaan berorientasi profit sementara untuk pekerjaannya dalam penerimaan PBB tidak diberikan jasa langsung.

6. Pertimbangan Penetapan Waktu Pembayaran

Sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (1) UU No. 12 Tahun 1985 sebagaimana sudah diubah dengan UU No. 12 Tahun 1994 tentang PBB, SPPT PBB harus dilunasi selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak diterima wajib pajak. Batas waktu 6 bulan ini menjadi dasar penentuan tanggal jatuh tempo pembayaran untuk setiap Kabupaten/Kota dengan mempertimbangkan penyelesaian proses cetak masal SPPT PBB pada tahun berjalan pada masing-masing KP PBB. Untuk wilayah Kota Bogor jatuh tempo pembayaran tahun 2006 adalah 29 September 2006.

Penetapan batas akhir PBB sebelumnya dimusyawarahkan dulu dengan wilayah kota (di Jakarta tanggal 28 Agustus setiap tahunnya). Bahwa batas akhir pembayaran PBB tersebut tetap mengacu pada 6 bulan setelah diterima SPPT-PBB oleh wajib pajak, oleh karenanya pencetakan dan pendistribusian SPPT dipercepat paling lambat akhir Februari. Masyarakat mempunyai satu tanggal ingatan yang sama akhir pembayaran setiap tahunnya. Lebih memudahkan pengenaan sanksi administrasi perpajakan karena diberlakukan secara serentak.

Pada umumnya masyarakat WP setuju dan dapat menerima tanggal jatuh tempo secara serentak. WP sudah mulai membayar PBB setelah menerima SPPT PBB, sedang BU/komersial selalu menunggu tanggal jatuh tempo karena mereka biasanya memperhatikan *cashflow* dan membuat rencana jadual pembayaran. Penentuan tanggal jatuh tempo di DKI Jakarta sudah berlangsung mulai tahun 2000 dan berjalan dengan lancar dan hampir tidak ada warga masyarakat yang complain.

Beberapa pertimbangan penetapan batas akhir pembayaran PBB serentak antara lain:

- a. Lebih mudah memonitor pengenaan denda yang sama waktunya.
- b. Menghindari adanya upaya memperlambat penyampaian SPPT PBB khususnya obyek-obyek potensial/besar karena penundaan perpanjangan pembayaran.
- c. Tetap diupayakan jatuh tempo 6 (enam) bulan setelah SPPT PBB diterima WP dengan cara mencetak SPPT PBB lebih awal (Januari) dan menyebarkannya pada WP dalam bulan Februari sehingga jatuh tempo Agustus masih sesuai dengan ketentuan Undang-undang.
- d. Adanya suatu jadual yang terpatri menjadi ingatan dari Wajib Pajak (WP) setiap tahunnya.

7. Sistem Pemungutan PBB Secara On line

Sejak tanggal 3 Juni 2003 bertepatan dengan peringatan hari jadi Kota Bogor ke-521 diresmikan pembayaran PBB online oleh Walikota Bogor di Balaikota Bogor. Pembayaran PBB secara online meliputi 9 (sembilan) tempat pembayaran, yaitu:

- a. Bank BRI loket KP PBB Bogor
- b. Bank BRI Unit Tajur
- c. Bank BRI Unit Semplak
- d. Bank BRI Unit Ciomas
- e. Bank BRI Unit Purbasari
- f. Bank Mandiri Cabang Bogor
- g. Bank BNI Cabang Bogor
- h. Bank Jabar Cabang Bogor
- i. Bank Jabar loket Dispenda.

Diminta Wajib Pajak (WP) membayar PBB di tempat-tempat yang sudah ditentukan oleh Ditjen Pajak/Ditjen Anggaran seperti Bank, Kantor Pos, dan lain-lain. Tidak diperkenankan pembayaran pajak dengan istilah "Titipan" atau "angsuran" kecuali obyek khusus/potensial. Pemerintah dalam hal ini Ditjen Pajak perlu memperluas jaringan tempat pembayaran dengan menunjuk bank pemerintah atau bank swasta yang layak dipercaya dan liquiditasnya terjamin. Dengan membawa STTS tahun sebelumnya PBB dapat dibayar walaupun SPPT PBB belum diterima WP. Pembayaran PBB melalui ATM perlu diperluas, meliputi semua bank pemerintah.

Pembayaran pajak paling *up to date* adalah melalui jasa perbankan atau MP3 atau pembayaran antar rekening dengan e mobile banking. Mekanisme penetapan PBB yang sudah difungsikan selama ini melalui SISMOP secara computerized masih perlu terus disempurnakan dan ditingkatkan kualitasnya. Dengan melalui pengisian formulir SPOP yang memuat luas tanah/bangunan dan penggunaan material/komponen bangunan dapat diakses ke computer dan langsung diketahui ketetapan PBB-nya. Mengingat banyaknya WP/obyek pajak yang tersebar dalam wilayah KP-PBB diharapkan partisipasi masyarakat WP melaporkan perubahan subyek/obyek ke kantor pelayanan PBB dengan menggunakan SPOP.

8. Wajib Pajak Terlambat/Tidak Mampu

Sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (3), (4), dan (6) UU No.12 Tahun 1985 sebagaimana diubah dengan UU No. 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), wajib pajak yang sampai dengan saat jatuh tempo pembayaran tidak melunasi PBB dikenakan benda administrasi 2% sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 bulan. Denda administrasi dan pokok pajak ditagih dengan STP (Surat Tagihan Pajak). Apabila setelah jatuh tempo STP belum dilunasi, maka penagihan dilanjutkan sebagaimana diatur dalam UU No. 19 Tahun 1997 sebagaimana diubah dengan Undang-undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa.

Pada pelaksanaannya di KP PBB Bogor, atas wajib pajak tertentu dengan ketepatan di atas Rp 500.000,- (limaratus ribu rupiah) yang tidak melunasi menjelang saat jatuh tempo akan diberi surat himbauan pembayaran sekaligus memberitahukan bahwa sampai menjelang jatuh tempo belum dilunasi dan meminta agar PBB segera dilunasi untuk menghindari denda administrasi (pemberitahuan secara persuasif). Apabila setelah jatuh tempo tidak dilunasi dan surat pemberitahuan tidak direspon maka saatnya dilakukan penagihan yang dimulai dengan penerbitan STP secara selektif terhadap wajib pajak tertentu berdasarkan jumlah ketetapannya (*law enforcement*).

B. IMPLEMENTASI KETENTUAN WAKTU PEMBAYARAN PAJAK

Implementasi ketentuan waktu pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dengan berpedoman pada tanggal jatuh tempo pembayaran secara serentak tersebut hendaknya diimbangi dengan niat baik dan dedikasi dari aparat pajak terutama yang mempunyai tugas untuk menyampaikan SPPT kepada wajib pajak. Hal tersebut untuk tidak merugikan wajib pajak dan melanggar ketentuan undang-undang. Demikian administrasi berkaitan dengan penyampaian SPPT yang mempunyai arti begitu penting bagi waktu pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dalam bukti peyampaian yang ada pada petugas penyampai pencantuman tanggal penerimaan SPPT dan tanda tangan petugas penyampai pada kolom yang sudah disediakan di SPPT, hendaknya semua itu sangat menjadi perhatian untuk dilaksanakan mengenai penundaan pembayaran yang dapat dipandang sebagai sebuah dispensasi, maka persyaratan pengajuan permohonan penundaan pembayaran hendaknya disesuaikan dengan maksud adanya permohonan penundaan pembayaran. Dalam hal ini persyaratan tersebut terutama yang dapat digunakan untuk melihat apakah benar-benar wajib pajak sedang mengalami kesulitan likuiditas, sehingga perlu mendapatkan penundaan pembayaran. Karena penundaan itu sifatnya sebagai sebuah dispensasi, maka apabila permohonan dari wajib pajak mengenai hal ini dikabulkan pembayaran pajak tidak lagi menjadi enam bulan sejak diterimanya SPPT, melainkan lebih dari enam bulan dari saat diterimanya SPPT. Mengenai hal tersebut agar tidak disalahgunakan baik oleh wajib pajak maupun Direktur Jenderal Pajak, maka perlu pengaturan lebih lanjut.

C. KENDALA PELAKSANA

1. Kendala Penetapan Harga

Secara umum kendala-kendala dalam penetapan harga bangunan dan tanah adalah sebagai berikut:

- a. Perolehan data transaksi atau harga pasar yang akurat jumlahnya terbatas dari berbagai sumber informasi.
- b. Untuk daerah yang informasi jual belinya sedikit, informasi didapat dari kelurahan. Seringkali informasi harga tanah untuk penetapan NJOP bias karena pihak kelurahan tidak mau warganya dikenakan PBB terlalu besar. Lain halnya ketika diminta data harga jual untuk pembebasan tanah.
- c. Penyampaian informasi kepada wajib pajak tentang kenaikan nilai tanah lebih mudah diterima daripada kenaikan nilai bangunan. Penyesuaian nilai bangunan berdasarkan harga bahan bangunan (material) dan upah perlu dilakukan untuk mengupdate nilai bangunan. Hal ini dapat mengakibatkan kenaikan kelas bangunan. Perlu kemampuan teknis dalam penyampaian informasi kenaikan tersebut pada wajib pajak mengingat menurut wajib pajak atas bangunan tersebut tidak dilakukan renovasi apapun pada tahun berjalan.

Secara teknis untuk sektor pedesaan dan perkotaan tidak terdapat kendala dalam penentuan luas tanah dan bangunan. Apabila tidak terdapat data pendukung untuk mengetahui luas tanah dan bangunan maka atas obyek tersebut dapat dilakukan pengukuran langsung di lapangan. Kendala

penetapan luas dapat terjadi untuk sektor perkebunan, perhutanan dan pertambangan karena secara geografis meliputi cakupan areal yang cukup luas yang tidak dapat diukur manual tetapi diukur dengan menggunakan alat ukur lebih canggih berupa hasil foto udara dan citra satelit.

2. Mekanisme Pengajuan Keberatan atas Penetapan PBB

Tatacara pengajuan keberatan diatur dengan keputusan Dirjen Pajak Nomor Kep-59/PJ.200 tanggal 10 Maret 2000 tentang Tatacara Pengajuan dan Penyelesaian Keberatan PBB setelah memenuhi ketentuan Pasal 15 ayat (3) UU No. 12 Tahun 1985 sebagaimana diubah dengan UU No. 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang menyatakan bahwa keberatan harus diajukan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak SPPT diterima wajib pajak.

Syarat untuk wajib pajak dalam mengajukan keberatan adalah mengisi formulir permohonan keberatan dilampiri:

- a. Foto copy KTP
- b. Foto copy SPPT 2006
- c. Foto copy SPPT 2005 dan tanda lunasnya
- d. Foto copy Sertifikat akta jual beli, IMB data bukti pemilikan tanah dan bangunan lainnya
- e. Mengisi formulir SPOP dan LSPOP yang diisi dengan benar, lengkap dan ditandatangani oleh Wajib Pajak atau kuasanya
- f. Melunasi tunggakan tahun sebelumnya.

Dirjen pajak dalam jangka waktu paling lama 12 bulan sejak diterima surat permohonan harus memberikan keputusan atas keberatan tersebut. Keputusan keberatan dapat diterima seluruhnya atau sebagian, menolak atau menambah pajak terutang.

D. USUL KANTOR PELAYANAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB)

Pemanfaatan nilai jual obyek pajak (NJOP) PBB terutama NJOP bumi pada saat ini sebagai acuan dalam penetapan nilai pasar atas tanah semakin luas. Beberapa instansi pemerintah, BUMN dan swasta menggunakan NJOP PBB sebagai acuan dalam proses jual beli, penggabungan aset, pemisahan aset, dan lain-lain. Dirjen Pajak sendiri menegaskan bahwa NJOP PBB yang ditetapkan semata-mata untuk kepentingan penetapan PBB. Akan tetapi pada kenyataannya beberapa instansi tersebut mengacu pada NJOP sebagai acuan nilai pasar.

Penggunaan NJOP yang semakin luas oleh beberapa pihak di luar Dirjen Pajak pada satu sisi menjadi pemicu bagi kantor pelayanan PBB untuk semakin meningkatkan akurasi data NJOP tersebut agar semakin mendekati nilai pasar. Di sisi lain pemanfaatan NJOP untuk keperluan pihak lain akan membawa dampak pada tanggung jawab yang lebih besar dari KP PBB dalam penentuan NJOP, bahkan harus mempertanggung jawabkan pada aparat penyidik seperti Polisi, Jaksa dan KPK.

Pada prinsipnya penentuan NJOP dilakukan sepihak oleh Dirjen Pajak (pelaksanaannya oleh KP PBB) sesuai dengan ketentuan UU No. 12 Tahun 1985 sebagaimana diubah dengan UU No. 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Melihat penetapan dan pemanfaatannya yang semakin luas dan obyektifitas penetapan NJOP itu sendiri, tim mengusulkan agar penentuan NJOP dilakukan oleh satu instansi di luar Dirjen Pajak (misalnya Ditjen Penilaian). Pada beberapa negara umumnya penetapan nilai properti dilakukan oleh suatu badan tersendiri yang menghimpun, mengolah dan menetapkan nilai properti. Sedangkan Dirjen Pajak berfungsi sebagai pengguna nilai tersebut untuk kepentingan pajak.

E. S A R A N

- a. Agar penggunaan uang PBB yang diterima oleh Pemda digunakan sebesar-besarnya untuk pembangunan infrastruktur yang langsung dinikmati oleh masyarakat, tidak didominasi oleh anggaran rutin/aparatur.
- b. Perlu ditingkatkan NJOPTKP menjadi setinggi-tingginya Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) mengingat inflasi yang terjadi selama 5 tahun terakhir. Hal ini perlu untuk memberikan keringanan atau stimulus kepada masyarakat papan bawah. Sebaiknya ditinjau setiap 5 tahun sekali.
- c. Tanggal jatuh tempo pembayaran agar diubah bukan lagi 6 bulan setelah diterima SPPT tetapi ditentukan langsung bulannya misalnya akhir Juli. Sehingga uang PBB tersebut dapat digunakan Pemda

lebih awal untuk pembangunan sedang SPPT yang diterima setelah Agustus jatuh tempo paling lambat akhir November. Jadi ada 2 waktu jatuh tempo.

d. Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) khusus obyek potensial dapat dicicil tetapi tidak melewati tanggal jatuh tempo yang sudah ditentukan.

cpajakin\2006

BAB V P E N U T U P

A. KESIMPULAN

Dari permasalahan-permasalahan tersebut di atas tim akan mencoba untuk menganalisa mengenai hal-hal yang berkaitan dengan waktu pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan terutama pada masalah penetapan tanggal jatuh tempo. Penggalan data selain dilakukan melalui wawancara dengan sejumlah informan yang dipandang mempunyai kaitan dengan permasalahan yang diteliti dengan dukungan wawancara dengan para wajib pajak yang diambil secara *purposive*. Informasi yang berhadil dihimpun kemudian dianalisis dan dipaparkan dalam bentuk deskriptif kualitatif dengan memadukannya dengan dukungan data kuantitatif. Selanjutnya berdasarkan apa yang sudah dipaparkan pada bagian-bagian sebelumnya, maka dapat diambil beberapa hal yang perlu untuk mendapatkan perhatian.

Dengan adanya penetapan tanggal jatuh tempo pembayaran pajak secara serentak yang dilatarbelakangi oleh adanya kebutuhan akan sistem pembayaran pajak yang diharapkan dapat menjamin ketertiban dan kelancaran penagihan piutang pajak, maka menimbulkan dualisme waktu pembayaran pajak. Penetapan tanggal jatuh tempo pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan secara serentak itu merupakan bagian dari sistem pembayaran, penyeteroran dan pelimpahan Pajak Bumi dan Bangunan yang lebih dikenal sebagai sistem tempat pembayaran (Sistep).

Dalam hal ini pemerintah mengambil kebijaksanaan guna mempermudah dalam pelaksanaan tugas sekaligus untuk mencapai hasil seperti yang diinginkan secara efektif dan efisien. Oleh karena itu pengaturan mengenai tanggal jatuh tempo yang ditetapkan secara serentak tersebut dapat dipandang sebagai sebuah peraturan kebijaksanaan (*beleidregels*). Adanya kebijaksanaan tersebut kurang dilengkapi dengan petunjuk-petunjuk pendamping, misalnya yang mengatur mengenai bagaimana pemberlakuan waktu bayar apabila SPPT terlambat disampaikan, sanksi apa yang diberikan kepada petugas penyampai apabila penyampaian SPPT terlambat, apabila petugas pajak tidak memberi tanggal pada SPPT, petugas pajak tidak meminta dan memberi tandatangan dan sebagainya.

Penentuan tanggal jatuh tempo pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dilakukan oleh tim intensifikasi Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Perolehan Hak Atas Bumi dan Bangunan tiap tahun. Dari hasil penelitian untuk penentuan tanggal jatuh tempo itu tidak melibatkan warga masyarakat. Dalam hal ini yang digunakan sebagai pertimbangan penentuan tanggal jatuh tempo meliputi tahun anggaran, kesiapan cetak SPPT, dan petunjuk atau pengaturan dari pusat. Sekalipun menurut Adam Smith secara teoritis pembuatan peraturan di bidang pajak khususnya menyangkut waktu pembayaran harus memperhatikan kepentingan wajib pajak, tetapi di dalam PBB ini penentuan tanggal jatuh tempo nampak bahwa motivasi lebih dominan untuk tujuan di luar kepentingan wajib pajak. Dalam hal ini pertimbangan-pertimbangan tersebut lebih tertuju kepada kepentingan pemerintah sendiri. Oleh karena itu dalam kaitan ini kepentingan dan kondisi wajib pajak seperti kemampuan bayar yang dipengaruhi oleh masa panen, termasuk apabila ada gagal panen, waktu di mana pada umumnya para pegawai sedang menerima gaji, yang sekiranya dapat mempengaruhi kemampuan bayar dari wajib pajak tidak menjadi bahan pertimbangan.

Dari penelitian ditemukan bahwa terhadap ketentuan waktu pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dalam praktek penerapannya dilakukan dengan mengacu pada tanggal jatuh tempo secara serentak. Penyampaian SPPT yang diusahakan secara serentak, seringkali mengalami hambatan sehingga terlambat sampai di tangan wajib pajak tetap dilakukan seperti yang lain yakni secara serentak. Hal seperti itu dapat dipandang sebagai sebuah penyimpangan sebab mengurangi hak wajib pajak dan mengurangi apa yang ditentukan Undang-undang. Masalah administrasi yang seharusnya menjadi perhatian dalam kaitan penyampaian SPPT seperti tanggal penerimaan dan tandatangan masih kurang mendapat perhatian. Hal lain yang menarik adalah mengenai permohonan penundaan pembayaran, di mana menurut Undang-undang diberikan dalam hal wajib pajak mengalami kesulitan keuangan, yang menyebabkan kesulitan untuk membayar pajak. Dalam praktek persyaratan yang diwajibkan bagi pemohon adalah bukti penerimaan SPPT yang menunjukkan bahwa wajib pajak menerima SPPT terlambat. Sebagai

kompensasinya waktu bayar diundur menjadi 6 (enam) bulan setelah diterima SPPT. Hal yang demikian berarti wajib pajak mempunyai rentang waktu bayar yang sama dengan wajib pajak yang lain dan tidak mencerminkan adanya sebuah dispensasi dalam wujud penundaan pembayaran.

Kebijaksanaan untuk menetapkan tanggal jatuh tempo pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan secara serentak tersebut oleh sebagian masyarakat selaku wajib pajak dapat diterima, akan tetapi masih ada yang kurang dapat menerimanya. Mereka berharap agar penentuan tanggal jatuh tempo itu secara aspiratif, yakni memperhatikan aturan undang-undang, kemampuan dan kondisi dari wajib pajak.

Berdasarkan data yang terkumpul dan kemudian dianalisis pada bagian sebelumnya nampak bahwa sebenarnya penetapan tanggal jatuh tempo sebagai batas akhir pembayaran di dalamnya masih ada kekurangan. Oleh karena itu berangkat dari kenyataan yang demikian kiranya masih ada berbagai hal yang memerlukan perhatian untuk ke depan.

Penetapan tanggal jatuh tempo sebagai batas akhir pembayaran pajak, yang dilatarbelakangi oleh motif untuk menjamin kelancaran pembayaran, penyetoran dan pelaporan Pajak Bumi dan Bangunan hendaknya tidak mengabaikan ketentuan Undang-undang. Dalam hal ini hendaknya diberikan pedoman yang lebih jelas dan pasti termasuk apabila terjadi keterlambatan penyampaian, dalam hal ini keadilan dan kepastian mesti harus dikedepankan. Demikian juga Undang-undang sebagai ketentuan yang kedudukannya lebih tinggi tidak disampangi.

Mekanisme penetapan tanggal jatuh tempo yang ditetapkan sebagai batas akhir secara serentak, dipandang perlu pula apabila memungkinkan dengan melibatkan masyarakat. Pertimbangan-pertimbangan dalam penentuan tanggal jatuh tempo tersebut selain yang sudah ada juga penting untuk tetap memperhatikan kondisi masyarakat secara umum, seperti misalnya waktu di mana masyarakat pada umumnya sedang mempunyai uang yang cukup, sehingga kepentingan rakyat selaku wajib pajak dapat tertampung. Sekalipun secara teori PBB merupakan jenis pajak obyektif yang menerapkan benefit principles, akan tetapi berdasarkan hasil penelitian tersebut kiranya dalam menentukan jatuh tempo sebagai akhir pembayaran pajak juga perlu memperhatikan kemampuan bayar dari wajib pajak. Hal tersebut antara lain dapat dilakukan dengan menentukan tanggal jatuh tempo yang fleksibel untuk golongan-golongan wajib pajak. Bagi fiscus kemungkinan tidak mudah untuk mewujudkan hal ini, akan tetapi fiscus juga harus memperhatikan bahwa mereka mempunyai kewajiban melayani kepentingan rakyat selaku wajib pajak.

Ketentuan waktu pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dengan berpedoman pada tanggal jatuh tempo pembayaran secara serentak tersebut hendaknya diimbangi dengan niat baik dan dedikasi dari aparatur pajak terutama yang mempunyai tugas untuk menyampaikan SPPT kepada wajib pajak. Hal tersebut untuk tidak merugikan wajib pajak dan melanggar ketentuan Undang-undang. Demikian pula administrasi berkaitan dengan penyampaian SPPT yang mempunyai arti begitu penting bagi waktu pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, seperti pemberian tandatangan wajib pajak dalam bukti penyampaian yang ada pada petugas penyampai, pencantuman tanggal penerimaan SPPT dan tandatangan petugas penyampai pada kolom yang sudah disediakan di SPPT, hendaknya semua itu sangat menjadi perhatian untuk dilaksanakan. Mengenai penundaan pembayaran yang dapat dipandang sebagai sebuah dispensasi, maka persyaratan pengajuan permohonan penundaan pembayaran, hendaknya disesuaikan dengan maksud adanya permohonan penundaan pembayaran. Dalam hal ini persyaratan tersebut terutama yang dapat digunakan untuk melihat apakah benar-benar wajib pajak sedang mengalami kesulitan likuiditas, sehingga perlu untuk mendapatkan penundaan pembayaran. Karena penundaan pembayaran itu sifatnya sebagai sebuah dispensasi, maka apabila permohonan dari wajib pajak mengenai hal ini dikabulkan pembayaran pajak tidak lagi menjadi 6 bulan sejak diterimanya SPPT, melainkan lebih dari 6 bulan dari saat diterimanya SPPT. Mengenai hal tersebut agar tidak disalahgunakan baik oleh wajib pajak maupun Direktur Jenderal Pajak, maka perlu pengaturan yang lebih jelas.

B. S A R A N

Dengan adanya tanggal jatuh tempo pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan sebagai akhir untuk melakukan pembayaran pajak yang ditetapkan secara serentak, kiranya lebih memperhatikan kondisi wajib pajak juga. Adanya tanggal jatuh tempo pembayaran pajak yang ditetapkan akhir bulan, seperti 30 November misalnya, seyogianya dapat diubah. Hal tersebut mengingat bagi wajib pajak yang menerima penghasilan

secara bulanan, di mana tanggal penerimaannya sebagian besar adalah awal bulan akan mengalami kesulitan. Oleh karenanya akan lebih baik apabila ditetapkan tanggal jatuh tempo itu pada awal bulan. Di samping itu penentuan tanggal jatuh tempo seyogianya ditetapkan untuk masa depan, seperti bulan Desember misalnya. Hal tersebut untuk memudahkan wajib pajak yang mendapatkan uang dari hasil pertanian dalam memenuhi kewajiban pajaknya. Pemerintah hendaknya tidak hanya menuntut wajib pajak melainkan juga memperhatikan apa yang diinginkan oleh rakyat selaku wajib pajak.