BAB III

PELAKSANAAN KERJA PRAKTEK

3.1. Bidang Pelaksanaan Kerja Praktek

Dalam pelaksanaan kerja praktek ini bidang yang dikaji adalah bagian Bidang Seksi Ekstensifikasi pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Cakung Satu Tugas Utama Seksi Ekstensifikasi meliput Penilaian Individual/ Masal, Pendataan Objek dan Subjek PBB, Pencarian Data, Penyandingan NOP dan NPWP, selanjutnya penulis ditempetkan oleh Staf Sub Bagian Umum KPP Pratama Jakarta Cakung Satu di Seksi Ekstensifikasi, dan penulis didampinggi dan diarahkan semua karyawan yang berada di Seksi Ekstensifikasi untuk melakukan kegiatan kerja praktek di KPP Pratama Jakarta Cakung Satu.

3.2. Teknik Pelaksanaan Kerja Praktek

Saat penulis melaksanakan kerja praktek Pembimbng di KPP memperkenalkan situasi dan kondisi yang berada di KPP Pratama Jakarta Cakung Satu dan memperkenalkan lokasi setiap devisi serta tugas dan bagian mereka masing-masing. Kemudian menempatkan penulis kebagian Seksi Ekstensifikasi pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Cakung Satu.

Penulis mendapatkan bimbingan dan informasi mengenai pekerjaan yang dilaksanakan pada divisi ekstensifikasi, penulis diberikan gambaran tentang cara

pengajuan Surat keberatan bayar Pajak Bumi dan Bangunan dengan cara mengisi formulir Keberatan atas SPPT/ SKP PBB tahun yang bersangkutan.

Penulis mengamati tentang Prosedur Pengajuan Surat keberatan bayar dan cara penyelesaiannya karena penulis ditempatkan dibagian Ekstensifikasi saja, sehingga bidang yang dapat dikaji hannya terkait dengan SPPT/ SKP PBB. Namun sesekali penulis belajar perekaman data di bagian Pusat Data dan Informasi namun tidak *full*, Sehingga pada bidang Seksi lain penulis tidak melakukan penelitian.

Kegiatan-kgiatan yang dilakukan oleh penulis selama melakukan kerja praktek adalah :

1. Mengarsipkan data Wajib Pajak Kedalam Map sesuai nomor Pelayanan
2. Mencari data Wajib Pajak PBB di SISMIOP
3. Mempelajari Perekaman Data di PDI
4. Menerima telepon dari Wajib Pajak
5. Mengamplopkan Surat dan Magantar surat ke seksi lain
6. Membuat surat disposisi
7. Mangarsipkan surat masuk
8. Membuat Kabel Lan untuk Print Peta
9. Meminta data untuk penyusuan Laporan Kerja Praktek
10. Mencari File NPWP Nasional Melalui Portal DJP

3.3. Pembahasan Hasil Pelaksanaan Kerja Praktek

3.3.1 Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

3.3.1.1 Objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

PBB dikenakan terhadap Objek Pajak berupa tanah dan bangunan yang didasarkan pada asas kenikmatan dan manfaat dan dibayar setiap tahun, yang dimaksud dengan klasifikasi bumi dan bangunan adalah pengelompokan bumi dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman, serta mempermudah dalam menghitung pajak terhutang.

Dalam menentukan klasifikasi bumi/ tanah diperhatikan factor sebagai berikut :

1. letak
2. peruntukan
3. pemanfaatan
4. kondisi lingkungan dan lain-lainnya.

Dalam menentukan klasifikasi bangunan, faktor yang mempengaruhi adalah :

1. bahan yang digunakan
2. rekayasa
3. letak
4. kondisi lingkungan dan lain-lainya.

PBB pengenaannya didasarkan pada Undang-undang No. 12 tahun 1985 sebagai mana telah diubah dengan Undang-undang No. 12 tahun 1994 Tentang perubahan atas Undang-undang No. 12 tahun 1985 tentang pajak bumi dan bangunan. Pengertian tentang rekayasa teknik yang dirancang dan disusun sedemikian rupa

sehingga merupakan hasil karya manusia berupa/ujud perubahan dari bahan dasar/material dan perlengkapan/fasilitas menjadi bangunan. Bentuk sebuah bangunan yang dibangun mulai dari fondasi, kerangka utama, material pelapis, dan fasilitas yang menambah dan dilekatkan secara tetap merupakan bangunan. Misalnya berupa Gedung, Pelabuhan, Bandara, Jembatan, Jalan Tol, Pabrik, Lapangan Golf, Tower/Rig pertambangan minyak lepas pantai dan lain-lain. Bentuk bangunan yang merupakan susunan, rangkaian, dan rekayasa serta budidaya manusia mempunyai karakteristik yang berlain-lainan.

Objek pajak yang dikecualikan atau tidak dikenakan PBB adalah Objek pajak yang :

1. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum dan tidak mencari keuntungan, antara lain :
    a. Tempat ibadah
    b. Tempat pelayanan kesehatan
    c. tempat pendidikan
    d. Untuk Sosial
    e. untuk kebudayaan Nasional
2. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, dsb.
3. Merupakan hutan lindung, suaka alam, taman nasional, hutan wisata, tanah pengembalaan yang dikuasai desa, tanah Negara yang belum dibebani suatu hak.
4. digunakan untuk perwakin diplomatic berdasarka asas timbal balik.

5. digunakan oleh badan atau organisasi internasional yang ditentukan oleh menteri keuangan.

Terhadap objek pajak yang digunakan untuk kepentingan pemerintahan diatur lebih lanjut dalam peraturan pemerintah. Bersarya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) ditetapkan maksimal sebesar Rp 12.000.000,- (duabelas juta rupiah) untk setiap wajib pajak. Apabila wajib pajak mempunya beberapa objek pajak, maka NJOPTKP hannya dibrikan satu kali terhadap objek pajak yang paling besar pajak terhungnya.

3.3.1.2 Subjek Pajak Bumi dan Bangunan

Subjek Pajak berdasarkan Undang-undang PBB adalah orang atau badan yang mendapatkan manfaat atau kenikmatan atas sebidang tanah dan atau bangunan yang dikuasainya. Hal ini dapat kita lihat pada pasal 4 ayat (1), yang pada intinya menyatakan bahwa yang menjadi subjek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan. Menurut hemat kami pasal tersebut tidak hanya menyebut pemilik harta tetap tetapi juga orang atau badan yang menguasai harta tetap tersebut, artinya adalah orang yang mendapat manfaat atau kenikmatan dari objek selanjutnya orang atau badan atau dapat disebut Subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak disebut sebagai Wajib Pajak.

Dalam pelaksanaan menjaring Wajib pajak yang belum tentu pemiliknya memang tidaklah mudah, namun pasal 4 ayat (3) telah mengatur bagaimana menetapkan wajib pajak yang tidak jelas keberadaannya dan bagaimana cara mengatasi kesulitan Direktur Jenderal Pajak memburu subjek pajak yang menghindar, yaitu apabila tidak diketahui dengan jelas siapa wajib pajak maka Direktur Jederal Pajak dapat menetapkan subjek pajak yang mendapatkan kenikmatan dari objek pajaknya. Pajak yang dahulu sering lolos dari peraturan perundang-undangan karena kelemahan undang-undang atau peraturan perlengkapan tidak dapat menjangkau Subjek pajak. Dengan Kriteria dan pengertian kalimat tersebut diatas maka tujuan yang pertama ditunjuk sebagai subjek pajak adalah pemilik, namun apabila tidak diketahui pemiliknya maka, orang atau badan yang secara kuasa menguasai baik sebagai pengontrak/ penyewa, penguasa, pengurus ataupun penunggu yang secara nyata memperoleh manfaat atau menikmati harta tetap/ property tersebut dapat ditetapkan sebagai Subjek Pajak.

Contoh dari masalah ini adalah :

Pak A : adalah pemilik tanah dan rumah

Pak B : adalah pengontrak sewa rumah, yang kemudan tidak menetapi tanah dan rumah tersebut tetapi menyerahkan penggunaan Tanah dan rumah tersebut kepada Pak C

Pak C : menggunakan tanah dan rumah tersebut hanya wajtu tertentu (*insidentil)* dalam satu hati bebrapa jam yaitu antara jam 10.00 WIB sampai dengan jam 15.00 WIB saja, itupun terbatas hanya senin sampai dengan jum’at

Pak D : adalah pembantu rumah tangga yang sehari-hari menunggu dan menempati rumah tersebut.

Dalam hal ini subjek pajak adalah Pak D, karena dialah yang secara nyata menguasai Objek pajak tersebut. Namun apabila subjek pajak yang ditunjuk tadi keberatan karena merasa tidak mampu atau hanya orang upahan saja, maka pasal 4 ayat (4) dapat menjadi jalan keluar dari permasalahan ini yaitu dalam hal subjek pajak dapat membuktikan bahwa dirinya bukan subjek pajak atas tunjukan dari Direktir Jenderal Pajak tersebut, maka subjek pajak ditetapkan oleh Direktur Jenderal Pajak untuk memberikan keterangan bahwa ia bukan Subjek pajak. Penyelesaian permohonan tentang pernyataan bahwa orang atau badan yang ditunjuk tadi bukan subjek pajak diatur dalam Pasal 4 ayat (5) yang antara lain menyebutkan bilamana keterangan yang diajukan oleh wajib pajak sebagai mana dimaksud dalam ayat (4) disetujui, maka Direktur Jenderak Pajak membatalkan penetapan sebagai wajib pajak sebagai mana dimaksud dalam ayat (3) dalam jangka waktu satu bulan sejak diterimanya surat keterangan dimaksud.

Kemudian apabila Direktur Jenderal Pajak tidak setuju dengan penolakan wajib pajak tadi pasal 4 ayat (6) menyebutkan bahwa bila keterangan yang diajukan tidak disetujui, maka Direktur Jenderal Pajak mengeluarkan surat keputusan penolakan dengan disertai alasan-alasanya. Jangka waktu penyelesaiaan pemberian keterangan tersebut diatas menyebutkan bahwa apabila setelah jangka waktu 1 bulan sejak diterimanya keterangan tersebut Direktur Jenderal Pajak tidak memberikan

keputusan, maka keterangan yang diajukan kepada Direktur Jenderal Pajak tersebut dianggap disetujui dan ia bukan lagi sebagai subjek pajak.

Kejadian seperti tersebut diatas dimaksudkan agar tidak terjadi kesewenangan atas kuasa undang-undang kepada Direktur Jenderal Pajak, sehingga seluruh fiskus akan berlaku hati-hati dalam menjalankan tugasnya menetapkan subjek pajak/ atau wajib pajak yang akan dibebankan kepada subjek pajak atau wajib pajak.

3.3.1.3 Saat Terutang Pajak

Dalam Pajak Bumi dan Banguna (PBB) yang digunakan adalah tahun takwim yaitu mulai tanggal 1 januari sampai dengan tanggal 31 desember dan saat untuk menentukan pajak terutang adalah keadaan objek pajak pada tanggal 1 januari. Sedangkan tempat pajak terutang adalah wilayah kabupaten/ kota dimana objek pajak itu berada.

3.3.2 Prosedur Pengajuan dan Penyelesaian Keberatan Perorangan Pajak Bumi dan Bangunan

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3312) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3569). Tantang Tata Cara Pengajuan Dan Penyelesaian Keberatan Pajak Bumi Dan Bangunan **(PERATURAN DIREKTUR JENDERAL PAJAK NOMOR PER - 25/PJ/2009)**

Dalam Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini, yang dimaksud dengan :

1. Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan yang selanjutnya disebut dengan UU PBB adalah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994.
2. Keberatan Pajak Bumi dan Bangunan yang selanjutnya disebut dengan Keberatan adalah Keberatan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 UU PBB.
3. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disebut dengan SPPT adalah surat yang digunakan oleh Direktorat Jenderal Pajak untuk memberitahukan besarnya PBB terutang kepada Wajib Pajak.
4. Surat Ketetapan Pajak Pajak Bumi dan Bangunan yang selanjutnya disebut dengan SKP PBB adalah Surat Ketetapan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) UU PBB.
5. Kantor Pelayanan Pajak Pratama yang selanjutnya disebut dengan KPP Pratama adalah KPP Pratama yang wilayah kerjanya meliputi letak objek pajak.
6. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak yang selanjutnya disebut dengan Kanwil DJP adalah Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak yang membawahkan KPP Pratama.

Posedur Pengajuan Keberatan secara perseorangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) harus memenuhi persyaratan :

a. Satu surat Keberatan untuk 1 (satu) SPPT atau SKP PBB.

b. Diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia.

c. Diajukan kepada Direktur Jenderal Pajak dan disampaikan ke KPP Pratama.

d. Dilampiri asli SPPT atau SKP PBB yang diajukan Keberatan.

e. Dikemukakan jumlah PBB yang terutang menurut penghitungan Wajib Pajak disertai dengan alasan yang mendukung pengajuan Keberatannya.

f. Diajukan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT atau SKP PBB, kecuali apabila Wajib Pajak atau kuasanya dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya.

g. Surat Keberatan ditandatangani oleh Wajib Pajak, dan dalam hal surat Keberatan ditandatangani oleh bukan Wajib Pajak:

    1. Harus dilampiri dengan Surat Kuasa Khusus, untuk Wajib Pajak orang pribadi dengan PBB yang terutang lebih banyak dari Rp 2.000.000,00 (dua juta rupiah) atau Wajib Pajak badan.
    2. Harus dilampiri dengan surat kuasa, untuk Wajib Pajak orang pribadi dengan PBB yang terutang paling banyak Rp 2.000.000,00 (dua juta rupiah).

Untuk memperkuat alasan pengajuan Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e dan ayat (2) huruf g, pengajuan Keberatan disertai dengan :

1. Fotokopi identitas Wajib Pajak, dan fotokopi identitas kuasa Wajib Pajak dalam hal dikuasakan.
2. Fotokopi bukti kepemilikan tanah.

3. Fotokopi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB); dan/atau

4. Fotokopi bukti pendukung lainnya.

1) Kepala Kanwil DJP atau Direktur Jenderal Pajak dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal penerimaan surat Keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3), harus memberi suatu keputusan atas pengajuan Keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) atau ayat (2).

2) Keputusan Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa menerima seluruhnya atau sebagian, menolak, atau menambah besarnya jumlah PBB yang terutang.

3) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui dan keputusan belum diterbitkan, pengajuan Keberatan dianggap dikabulkan dan diterbitkan keputusan sesuai dengan pengajuan Wajib Pajak dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan terhitung sejak jangka waktu dimaksud berakhir.

4) Dalam hal keputusan Keberatan menyebabkan perubahan data dalam SPPT atau SKP PBB, KPP Pratama menerbitkan SPPT atau SKP PBB baru berdasarkan keputusan Keberatan tanpa merubah saat jatuh tempo pembayaran.

5) SPPT atau SKP PBB baru sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak bisa diajukan Keberatan.

Pasal 12

Dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1), Wajib Pajak dapat menyampaikan alasan tambahan atau penjelasan tertulis sepanjang surat keputusan Keberatan belum diterbitkan.

3.3.3 Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan

Yang menjadi dasar dari pengenaan pajak dalam PBB adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang besarnya ditentukan setiap 3 tahun dengan keputusan Menteri Keuangan, atau bisa juga ditetapkan setiap tahun degan melihat perkembangan daerahnya. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah harga rata-rata yagn diperoleh dari transaksi jual beli, ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau nilai jual objek pajak pengganti. **(Pajak Bumi dan Bangunan, Endarto Judowinarso)**

Perkembangan penerimaan PBB dari tahun 1990 sampai dengan 2000 adalah sebagai berikut

Table 3.1
Penerimaan Pajak Tahun 1995 - 2000

Tahun	PPh	PPN dan PPnBM	Bea Masuk	Cukai	Pajak Ekspor	PBB	Pajak Lainnya	Jumlah
1995/1996	21.012	18.519	3.029	3.592	186	1.893	452	48.686
1996/1997	27.062	20.351	2.578	4.262	81	2.413	590	57.339
1997/1998	34.388	25.198	2.998	5.101	128	2.640	477	70.934
1998/1999	55.944	27.803	2.305	7.732	4.630	3.565	413	102.394
1999/2000	59.682	33.087	4.117	10.381	848	4.070	568	112.815

Sumber : Direktorat PBB dan BPHTB 2001

Penerimaan perpajakan pada dasarnya terdiri dari penerimaan pajak dalam negeri dan penerimaan pajak atas perdagangan internasional. Penerimaan pajak dalam negari meliputi lima jenis pajak yang mencakup Penerimaan Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah, Cukai, Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, dan pajak lainnya.

Berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Undang-undang PBB pasal 5 tarif Pajak yang dikenakan pajak atas Objek Pajak adalah sebesar 0,5 % disamping itu sesuai dengan perintah pasal 6 dalam Undang-undang No. 1 Tahun 1985 yang menetapkan peraturan Pemerintah No. tahun 2002 tentang besarnya NJKP untuk perhitungan PBB dan keputusan Menteri Keuangan No. 201/KMK. 04/2000 yang memutuskan tentang penyesuaian besarnya NJOP TKP sebagai dasar perhitungan PBB, maka rumus untuk pengenaan PBB adalah sebagai berikut :

Table 3.2
Rumus Perhitungan PBB

PBB = 0,5 % X 20 % X (NJOP – NJOP TKP) atau **= 0,5 % X 40 % X (NJOP – NJOP TKP).**

Contoh NJOP TKP untuk perhitungan pajak :

1. Seorang Wajib Pajak hanya mempunyai objek pajak berupa bumi dengan nilai sebagai berikut :

- Nilai Jual Objek Pajak Bumi Rp 3.000.000,00

- Nilai Jual Objek Tidak Kena Pajak Rp 8.000.000,00

(setinggi-tingginya Rp 12.000.000,00)

Karena NJOP berada dibawah NJOP TKP, maka objek pajak tersebut tidak dikenakan PBB atau nilai.

2. Seorang wajib pajak bernama Budi mempunya dua objek pajak berupa bumi dan bangunan masing-masing di Desa A dan Desa B dengan nilai sebagai berikut :

Objek di Desa A

- Nilai Jual Objek Pajak Bumi Rp 8.000.000,00

- Nilai Jual Objek Pajak Banguanan Rp 5.000.000,00

Nilai Jual Objek Pajak untuk perhitungan PBB :

Nilai Jual Objek Pajak Bumi Rp 8.000.000,00

Nilai Jual Objek Pajak bnagunan Rp 5.000.000,00 +

NJOP sebagai dasar pengenaan pajak Rp13.000.000,00

NJOP TKP Rp12.000.000,00 –

NJOP untuk perhitungan Pajak Rp 1.000.000,00

PBB yang harus dibayar =0,5% X 20% X Rp 1.000.000,00 = Rp 1.000

Objek di Desa B

NJOP Bumi Rp 5.000.000,00

NJOP Bangunan Rp 3.000.000,00

Nilai Jual Objek Pajak untuk perhitungan PBB :

- NJOP Bumi Rp 5.000.000,00

- NJOP Bangunan Rp 3.000.000,00 +

NJOP sebagai dasar pengenaan pajak Rp 8.000.000,00

NJOP TKP Rp 0,00

NJOP untuk perhitungan PBB Rp 8.000.000,00

PBB yang harus dibayar untuk Objek ini =

0,5% X 20 % X Rp 8.000.000,00 = Rp 8.000,00

Untuk Objek Pajak di Desa B, tidak diberikan NJOP TKP sebesar Rp 12.000.0000,00 karena NJOP TKP telah diberikan untuk objek pajak yang berada di Desa A.