



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA

**ANALISIS YURIDIS PELAKSANAAN PEMUNGUTAN PAJAK
BUMI DAN BANGUNAN**

**(Studi Kasus Di Kelurahan Kalisari, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta
Timur)**

SKRIPSI

**TRI AYU RIZKI
101 0611 029**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
2014**



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA

**ANALISIS YURIDIS PELAKSANAAN PEMUNGUTAN PAJAK
BUMI DAN BANGUNAN
(Studi Kasus Di Kelurahan Kalisari, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta
Timur)**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum**

**TRI AYU RIZKI
101 0611 029**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
2014**



**PANITIA UJIAN SIDANG KOMPREHENSIF
PROGRAM SARJANA FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
UPN "VETERAN" JAKARTA
TA. 2013/2014**

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

JUDUL :

**ANALISIS YURIDIS PELAKSANAAN PEMUNGUTAN PAJAK
BUMI DAN BANGUNAN
(Studi Kasus Di Kelurahan Kalisari, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur)**

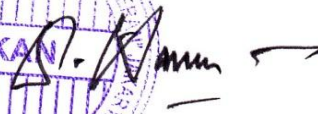
TRI AYU RIZKI

1010611029

Skrripsi ini telah kami setuju untuk dipertahankan dihadapan Tim Penguji Program
Studi Ilmu Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta

Jakarta, 10 Juni 2014

Mengetahui,

Dekan

(Drs. Djamhari Hamza, SH, MH, MM)

Kaprogdi


(Dwi Aryanti Ramadhani, SH, MH)

Pembimbing


(Dwi Aryanti Ramadhani, SH, MH)



**PANITIA UJIAN SIDANG KOMPREHENSIF PROGRAM
SARJANA FAKULTAS HUKUM PROGRAM STUDI ILMU
HUKUM UPN "VETERAN" JAKARTA TA. 2013/2014**

PENGESAHAN

Skripsi diajukan oleh :

Nama : Tri Ayu Rizki

NRP : 1010611029

Program Studi : Ilmu Hukum

Judul Skripsi : "Analisis Yuridis Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan." (Studi Kasus di Kelurahan Kalisari, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta.

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal Ujian : 5 Juni 2014

Heru Suyanto, SH, MH
Penguji Utama

Drs. Djamhari Hamza, SH, MH, MM
Penguji Lembaga

Dwi Aryanti Ramadhani, SH, MH
Penguji Skripsi

Dwi Aryanti Ramadhani, SH, MH
Kaprodi



Drs. Djamhari Hamza, SH, MH, MM
Dekan

PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi ini adalah benar hasil karya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan benar. Apabila dikemudian hari terbukti plagiarisme dalam penulisan Skripsi ini, maka saya bersedia untuk dituntut berdasarkan hukum yang berlaku.

NAMA : TRI AYU RIZKI

NRP : 1010611029

TANGGAL : 5 Juni 2014

Tanda Tangan :



**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR/SKRIPSI/TESIS UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta, saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Tri Ayu Rizky
NPM : 1010611029
Fakultas : Hukum
Program Studi : S1 Ilmu Hukum
JenisKarya : ~~Tugas Akhir~~/Skripsi/Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta Hak Bebas Royalti Non eksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**ANALISIS YURIDIS PELAKSANAAN PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN
BANGUNAN**

(Studi Kasus Di Kelurahan Kalisari, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur)

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti ini Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan Tugas Akhir/Skripsi/Tesis saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada tanggal : 5 Juni 2014

Yang menyatakan,



(Tri Ayu Rizki)

ABSTRAK

Tri Ayu Rizki (1010611029), Analisis Yuridis Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan.” (Studi Kasus di Kelurahan Kalisari, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur), Di bawah bimbingan Ibu Dwi Aryanti Ramadhani, SH, MH.

Sistem Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan adalah *Official Assesment System*, ciri-ciri sistem ini adalah wewenang untuk menentukan besarnya pajak terhutang ada pada pemerintah, wajib pajak bersifat pasif, serta utang pajak timbul saat wajib pajak sudah menerima Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT). Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan Pajak Bumi dan Bangunan yakni Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah, Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2010 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah, Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, Peraturan Gubernur Nomor 129 Tahun 2013 tentang Pemberian Pengurangan Pokok dan Penghapusan Sanksi Administrasi Piutang PBB-P2 Hasil Pelimpahan dari Pemerintah Pusat. Dalam pelaksanaan pemungutan dilakukan oleh pihak pemerintah daerah. Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan ditindaklanjuti dalam bentuk pemungutan dengan melibatkan petugas Kelurahan di wilayah pemerintahannya masing-masing. Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan tidak dapat diserahkan kepada pihak ketiga/pihak swasta, harus dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah. Pemberian Sanksi terhadap Wajib Pajak yang tidak membayar Pajak Bumi dan Bangunan dikenakan denda administrasi 2% perbulan, serta pada tahun 2013 telah diberlakukan Penghapusan sanksi administrasi piutang Pajak Bumi dan Bangunan, dengan syarat pemberian penghapusan sanksi bunga dapat diberikan apabila pokok piutang Pajak Bumi dan Bangunan dilunasi terlebih dahulu oleh wajib pajak. Dalam melakukan penelitian, peneliti menggunakan penelitian yuridis normatif. Pendekatan dengan metode ini dimaksudkan untuk mengetahui seberapa penting Peraturan Perundang-undangan yang mengatur mengenai Pajak Bumi Bangunan ini berjalan sesuai ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Kata Kunci: Pajak Bumi dan Bangunan, Peraturan Perundang-undangan, Pemerintah Daerah

ABSTRACT

Tri Ayu Rizki (1010611029), Juridical Analysis of Implementation of Land and Building Tax Collection. "(Case Study in Urban Kalisari, District Pasar Rebo, East Jakarta), Under supervisor of Ms. Dwi Aryanti Ramadhani, SH, MH.

Systems Land and Building Tax Collection is the Official Assessment System, the characteristics of this system is authorized to determine the amount of tax payable is on the government, the taxpayer is passive, as well as tax debts incurred while the taxpayer has received Income Tax (SPPT). Legislation relating to the Land and Building Tax Act No. 28 of 2009 on Local Taxes, Regional Regulation No. 6 of 2010 on General Provisions Local Taxes, Regional Regulation No. 16 Year 2011 on Land and Building Tax, Governor Regulation No. 129 In 2013 on the Granting of Principal Reduction and Elimination of Administrative Sanctions UN Receivable-P2 results from the Delegation of the Central Government. In a poll conducted by the implementation of the local government. Management of Land and Building Tax collection has taken the form involving government officials in the region Village respectively. Withholding tax on land and building can not be handed over to third parties / private parties, must be implemented by the local government. Granting Sanctions against taxpayers who do not pay tax on land and buildings subjected to administrative penalty of 2% per month, and in 2013 had enacted the Elimination of administrative sanctions receivables land and building tax, provided that the removal of sanctions provision of interest can be given if the subject land and building tax receivables repaid advance by the taxpayer. In conducting the study, researchers used a normative study. The approach of this method is to find out how important the legislation governing the Land Tax The building is going according to the provisions of applicable law.

Keywords: Land and Building Tax, Tax Legislation, Local Government.

PRAKATA

Segala puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas segala karunia-Nya sehingga skripsi ini dapat selesai. Judul yang dipilih dalam penulisan ini adalah “Analisis Yuridis Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan” (Studi Kasus Di Kelurahan Kalisari, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur)” dibawah bimbingan Ibu Dwi Aryanti Ramadhani SH, MH.

Terima kasih penulis ucapkan kepada :

1. Bapak Dr. Koesnadi Kardi, M.Sc, RCDC, selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
2. Bapak Drs. Djamhari Hamza, SH, MH, MM, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
3. Bapak Suherman, SH, LLM, selaku Wadep I Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
4. Ibu Dwi Aryanti Ramadhani, SH, MH, selaku Kaprogdi S1 Ilmu Hukum dan pembimbing skripsi Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
5. Teristimewa penulis sampaikan terima kasih kepada Ayahanda H.Bambang Irawan dan Ibunda Hj.Mujirah, Kedua Kakak saya tercinta Ira Restari & Sugiono Abdul Rakhmat. S.Kom.
6. Kepada teman dekat sekaligus orang tersayang penulis Eddy Prabowo yang telah memberikan dorongan semangat dan doanya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
7. Teman-teman Angkatan 2010 Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta yang senantiasa memberikan masukan dalam menyelesaikan skripsi ini khususnya kelas regular A yaitu Rahma Wulan Dari, Nuke Paraswati, Ike Rosiana, Meritha, Retno Dwi, Yunan Mahendro Suryo, Nustiludin, Putu Mahesa Adhidarma, Gagas Prakoso, Imam Sulaiman, R. Ambang, Imam Trianto, dan Alm. Hasfi Hazazi Haq, serta teman-teman lainnya yang tidak bisa saya sebutkan satu per satu.

8. Semua pihak yang telah memberikan dorongan baik materiil maupun spiritual kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini belum sempurna karena kesempurnaan hanyalah milik Allah SWT (Tuhan YME). Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca pada umumnya dan civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta pada khususnya.

Jakarta, 5 Juni 2014



(Tri Ayu Rizki)

RIWAYAT HIDUP

Penulis dilahirkan di Jakarta 20 Oktober 1991 dari bapak H.Bambang Irawan dan ibu Hj. Mujirah. Penulis merupakan anak ke 3 dari 3 bersaudara. Penulis memulai pendidikan sejak TK yaitu TK Qurota'ayyun pada tahun 1996, penulis melanjutkan pendidikan dasar pada tahun 1997-2003 di SDN Kalisari 05 Pagi, kemudian melanjutkan pendidikan di SMP Kartika XI-I pada tahun 2003-2006, terakhir penulis melanjutkan pendidikan di SMK Budhi Warman II pada tahun 2006-2009 dan pada tahun 2010 penulis masuk Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran “ Jakarta, selama perkuliahan penulis aktif di dunia perkuliahan.



**PANITIA UJIAN SIDANG SKRIPSI PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UPN "VETERAN" JAKARTA
T.A 2013/2014**

BERITA ACARA UJIAN SIDANG SKRIPSI/KOMPREHENSIP

Panitia Ujian Sidang Komprehensif/Skripsi Program Sarjana (S1), Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum UPN "Veteran" Jakarta, dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Tri Ayu Rizki
Nomor Pokok Mahasiswa : 101 0611 029
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Judul Proposal Skripsi : Analisis Yuridis Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan
(Studi Kasus di Kelurahan Kalisari, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur)

Telah diadakan Ujian sidang komprehensif/Skripsi bagi mahasiswa yang bersangkutan pada :

Hari/tanggal : Kamis 05 Juni 2014
Waktu : 08.00 – 09.00
Catatan/Pertimbangan : Perbaikan Teknis Penulisan

Demikian Berita Acara Sidang Komprehensif/Skripsi Program Sarjana (S1), dibuat untuk dipergunakan

Jakarta, 5 Juni 2014
Majelis penguji

Penguji Lembaga

Penguji Utama

Penguji Skripsi

Mahasiswa

Drs. Djamhari Hamza,SH,MH,MM) (Heru Suyanto,SH,MH) (Dwi Aryanti Ramadhani,SH,MH) (Tri Ayu Rizki)



FAKULTAS HUKUM UPN "VETERAN" JAKARTA
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

REVISI HASIL SEMINAR SKRIPSI

Nama : Tri Ayu Rizki
No. Pokok Mahasiswa : 101 0611 029

- I. JUDUL SKRIPSI :
Analisis Yuridis Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan.
(Studi Kasus di Kelurahan Kalisari, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur)
- II. SUBSTANSI/TEORI :
1. Perbaikan Teknis Penulisan
- III. METODOLOGI :
- IV. TEKNIK PENULISAN : Teknik penulisan disesuaikan dengan pedoman skripsi

TIM PENGUJI

NO	DOSEN PENGUJI	JABATAN	TANDA TANGAN
1	Heru Suyanto, SH, MH	Penguji Utama	
2	Drs.Djamhari Hamza, SH, MH, MM	Penguji Lembaga	
3	Dwi Aryanti Ramadhani, SH, MH	Penguji Skripsi	

Jakarta, 5 Juni 2014
Mengetahui
An. DEKAN
Kaprodi

(Dwi Aryanti Ramadhani, SH, MH)

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS	iv
PERSUTUJUAN PUBLIKASI.....	v
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
PRAKATA	ix
RIWAYAT HIDUP.....	xi
BERITA ACARA SIDANG UJIAN SKRIPSI.....	xii
REVISI HASIL SEMINAR SKRIPSI.....	xiii

BAB I PENDAHULUAN

I.1. Latar Belakang.....	1
I.2. Rumusan Masalah.....	6
I.3. Ruang Lingkup Penulisan	6
I.4. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	6
I.5. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual	7
I.6. Metode Penelitian	12
I.7. Sistematika Penulisan	14

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PAJAK BUMI BANGUNAN

II.1. Tinjauan Umum Tentang Pajak Bumi dan Bangunan.....	17
II.2. Obyek Pajak Bumi dan Bangunan	20
II.3. Obyek Pajak Bumi dan Bangunan yang tidak dikenai PBB.....	22
II.4. Subyek Pajak Bumi dan Bangunan	23
II.5. Surat Pemberitahuan Obyek Pajak Kesimpulan	24
II.6. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang	24
II.7. Hak dan Kewajiban Wajib Pajak PBB	25
II.8. Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan	26

II.9. Peraturan Perundang-undangan tentang Pajak Bumi Bangunan.....	27
---	----

BAB III PELAKSANAAN PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI KELURAHAN KALISARI, KECAMATAN PASAR REBO, JAKARTA TIMUR

III.1. Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan berdasarkan peraturan perundang-undangan.....	33
III.2. Pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Kalisari Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur	47
III.3. Analisa Pelaksanaan pemungutan PBB di Kelurahan Kalisari, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur	54

BAB IV SANKSI TERHADAP WAJIB PAJAK YANG TIDAK MELAKSANAKAN KEWAJIBAN MEMBAYAR PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI KELURAHAN KALISARI, KECAMATAN PASAR REBO, JAKARTA TIMUR

IV.1. Sanksi terhadap Wajib Pajak PBB yang tidak melaksanakan Kewajiban membayar pajak	56
IV.2. Penghapusan sanksi administrasi piutang Pajak Bumi dan Bangunan perdesaan-perkotaan	58
IV.3. Analisa Sanksi Terhadap Wajib Pajak di Kelurahan Kalisari, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur	61

BAB V PENUTUP

V.1. Kesimpulan	63
V.2. Saran.....	64

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN