

Analisis Yuridis atas Pajak Bumi dan Bangunan pada Kepemilikan Satuan Rumah Susun Condotel

Oleh: Mohammad Aufar Sadat

Alumni Magister Hukum UKI 2010

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji aspek yuridis formal pemungutan pajak atas satuan bumi dan bangunan rumah susun hotel atau rumah susun. Penelitian ini dilatarbelakangi oleh kebutuhan akan tempat tinggal yang semakin meningkat, sehingga bisnis rumah susun kondotel semakin diminati oleh warga negara Indonesia maupun asing, juga mendorong investasi properti. Namun fenomena ini masih menyisakan permasalahan di bidang perpajakan. Pajak Bumi dan Bangunan.

Objek penelitian ini adalah: 1) aspek yuridis pengenaan pajak atas kepemilikan tanah dan bangunan Rumah Susun Kondotel 2) Apa akibat hukum dari ketidakpatuhan wajib pajak atas kepemilikan tanah dan bangunan Rumah Susun Kondotel? Dan 3) Bagaimana penerapan sistem pemungutan pajak atas kepemilikan tanah dan bangunan kondotel, seberapa efektif sanksi dalam peraturan perpajakan?

Kata kunci: Pajak bumi dan bangunan, kondotel, kepatuhan wajib pajak.

ABSTRACT

This study examines the formal juridical aspects of tax collection on land and building units of condominium hotel or condotel flats. This research is motivated by the increasing need for housing, so that the business of condotel flats is increasingly in demand by Indonesian citizens and foreigners, it also stimulates property investment. However, this phenomenon still leaves problems in the field of taxation. property tax.

The objects of this research are: 1) the juridical aspects of tax imposition on land and building ownership of Condotel Flats 2) What are the legal consequences of non-compliance by taxpayers on land and building ownership of Condotel Flats? And 3) How is the implementation of the tax collection system on the ownership of land and condotel buildings, how effective is the sanctions in tax regulations?

Keywords: Land and building tax, condotel, taxpayer compliance.

A. Pendahuluan

Menurut Badan Pusat Statistik (BPS) hasil sensus penduduk Indonesia tahun 2010 mencapai 237,6 juta jiwa.¹ Sedangkan jumlah penduduk tahun 2013 diproyeksikan 242 juta jiwa dan tahun 2014 sebanyak 244,8 juta jiwa.² Pertumbuhan penduduk ini menjadikan kebutuhan perumahan akan terus meningkat. Untuk wilayah kota besar kebutuhannya 18,4 juta, sementara di desa 12,5 juta.³ Dari jumlah itu kurang pasok atau *backlog* perumahan di Indonesia jumlahnya belasan juta unit. Setiap tahun kebutuhan rumah baru mencapai 800.000 unit.⁴

Kebutuhan perumahan tak hanya dialami Warga Negara Indonesia (WNI), melainkan juga Warga Negara Asing (WNA) yang tinggal dalam jangka lama karena pernikahan dengan WNI, atau tinggal dalam jangka waktu tertentu karena pekerjaan, pendidikan, maupun karena keperluan lain.

Para WNA lebih suka menyewa satuan unit Condotel yang dirasa lebih murah dibandingkan bila mereka menyewa kamar hotel, dalam waktu yang sama dengan fasilitas yang kira-kira sebanding. Kelebihan lain, Condotel bisa menjadi pilihan investasi.

Terkait apartemen yang hampir sama dengan rumah, maka apartemen berfungsi sebagai tempat tinggal yang membuat penghuninya merasa nyaman karena keamanan lebih terjaga. Apartemen dapat menjadi tempat tinggal bagi yang membutuhkan kepraktisan dekat dengan tempat kerja dan kemudahan dalam hidup keseharian, terutama mereka yang memiliki kesibukan padat.⁵

Saat ini apartemen dan kondominium atau Condotel berfungsi ganda, sebagai tempat tinggal (apartemen saja) dan sebagai investasi. Semua ini merupakan perwujudan dari pesatnya perkembangan sektor properti bahwa konsumen saat ini memiliki banyak alternatif investasi. Selain di bank, konsumen dapat menanamkan uangnya di sektor properti.⁶

Di Indonesia, setiap masyarakat yang memperoleh manfaat dari bumi dan kekayaan alam, dikenakan kewajiban pajak sebagai imbalan atas kenikmatan yang diperoleh. Sebagai negara hukum yang menjunjung tinggi hak dan kewajiban warga negara, maka pajak ditempatkan sebagai salah satu perwujudan kewajiban warga untuk berperan serta dalam pembiayaan negara.⁷

Pajak adalah pungutan paksa oleh Pemerintah terhadap Wajib Pajak. Karena tidak ada kontraprestasi langsung, maka suatu pungutan pajak harus memenuhi asas legalitas, asas kepastian hukum, asas efisien, asas non distorsi, asas sederhana, dan asas adil.⁸

Pasal 23 ayat (2) UUD 1945 menyatakan bahwa semua pajak-pajak untuk kegunaan kas negara berdasarkan Undang-undang. Pajak merupakan sumber utama untuk kelangsungan suatu Negara, dimana subjek pajak adalah orang individu dan badan hukum. Walaupun sifatnya memaksa namun tetap ada unsur keadilan, artinya pajak dikenakan sesuai kemampuan wajib pajak dan agar tetap pada tujuan utamanya yang walaupun tidak bersifat langsung namun demi kesejahteraan rakyat itu sendiri. Asas adil, berarti bahwa alokasi beban pajak pada berbagai golongan masyarakat harus mencerminkan keadilan.

PBB sebagai salah satu jenis pajak yang berkaitan dengan fungsi *budgeter* dan fungsi regulasi. Sebagaimana diketahui, PBB diatur berdasarkan UU Nomor 12 Tahun 1985. Objek PBB adalah bumi dan bangunan yang berada

1 Data dari Badan Pusat Statistik, http://www.bps.go.id/tab_sub/view.php?tabel=1&id_subyek=12, diakses 10 Januari 2015, jam 11.30 WIB.
2 Sumber : <http://www.datastatistik-indonesia.com/p...>, diakses 10 Januari 2015, jam 12.00 WIB.
3 Keterangan Deputi Bidang Pembiayaan Kementerian Perumahan Rakyat (Kemenpera) Sri Hartoyo dalam acara diskusi "Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) Solusi Penyediaan Perumahan bagi MBR di Perkotaan," Selasa, 2 September 2014, seperti dikutip <http://m.okezone.com/read/2014/09/02/471/1033216/kebutuhan-rumah-di-indonesia-membeludak-31-juta-unit> diakses 10 Januari 2015, jam 12.10 WIB.
4 Zulfi Suhendra, *Rumah di Indonesia*, detikfinance, Kamis 25 September 2014, mengutip keterangan Ketua Dewan Pertimbangan Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman (Apers) Indonesia, Fuad Zakaria, dalam keterangan kepada pers di Jakarta, Kamis, 25 September 2014.
5 Ricky Thong, *Apa Itu Apartemen dan Kondominium atau Condotel*, Rumah Properti123, http://www.rumahproperti123.com/berita-properti.html?id=Apa_itu_Apartemen_dan_

Kondominium_atau_Ccondotel

Kondominium_atau_Ccondotel, diakses 14 Januari 2015, jam 15.10 WIB.

6 *Ibid.*

7 Rochmat Soemitro (1990) dalam Jumsadi Damanik, *Penerapan Sistem Self Assessment dalam Pajak Bumi dan Bangunan*, Semarang, Tesis Program Pascasarjana Ilmu Hukum Universitas Diponegoro (Undip), 1999.

8 *Ibid.*

di wilayah Republik Indonesia. Pasal 33 ayat (2) UUD 1945 menyatakan bahwa “bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai negara” sehingga seseorang yang mendapatkan manfaat dari sumber-sumber tersebut adalah akibat memperoleh hak dari negara. Oleh karena itu wajar apabila ia menyerahkan sebagian kenikmatannya itu kepada negara.⁹

Pemungutan pajak di Indonesia berlaku UU Nomor 12 Tahun 1985 yang berdasarkan sistem *self-assessment* memerlukan kepatuhan dari wajib pajak. Kepatuhan pajak merupakan pelaksanaan atas kewajiban untuk menyetor dan melaporkan pajak sesuai dengan aturan perpajakan. Kepatuhan yang diharapkan dalam sistem *self-assessment* adalah kepatuhan sukarela, bukan dipaksakan.¹⁰

Sistem pemungutan pajak bumi dan bangunan yang berlaku di Indonesia, yaitu:¹¹

- 1) *Official Assessment System*, diterapkan dalam hal pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan juga diterapkan dalam penentuan besarnya PBB, dimana Kantor Pelayanan Pajak (KPP) akan mengeluarkan surat ketetapan pajak mengenai besarnya PBB yang terhutang setiap tahun. Jadi wajib pajak tidak perlu menghitung sendiri, Tetapi cukup membayar PBB berdasarkan Surat Pembayaran Pajak Terutang (SPPT) yang dikeluarkan KPP dimana tempat objek pajak tersebut terdaftar.
- 2) *Self-assessment system* contohnya diterapkan dalam kegiatan menyerahkan Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) dan dalam hal pengisian SPOP

Dalam sistem pajak berasaskan *self-assessment* wajib pajak tidak hanya menjadi objek

tetapi justru menjadi subjek yang diharapkan aktif berpartisipasi dalam sistem perpajakan nasional. Perubahan sistem dari *official assessment* menjadi *self-assessment* adalah untuk memberdayakan wajib pajak dalam sistem perpajakan nasional.¹²

Kepatuhan perpajakan yang menjadi kunci keberhasilan pemungutan pajak terdiri dari kepatuhan pajak formal dan kepatuhan pajak material. Kewajiban menyampaikan laporan pajak sebagai pemenuhan kewajiban pajak formal di Indonesia masih rendah sebagaimana terlihat dari pemasukan Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) di tahun 2006 sebanyak 36,25%, di tahun 2007 sebanyak 38,48%, dan di tahun 2008 sebanyak 44,32%. Data ini menunjukkan tingkat kepatuhan wajib pajak menyampaikan laporan SPT tiga tahun itu hanya rata-rata 39,68%, berarti sebanyak 60,32% wajib pajak tidak menyampaikan SPT.¹³

Rendahnya laporan pajak merupakan indikasi adanya masalah di bidang perpajakan, termasuk pajak bumi dan bangunan (PBB).

B. Permasalahan

Dari uraian di atas, maka permasalahan penelitian ini adalah:

1. Sejauh mana aspek yuridis pengenaan PBB atas kepemilikan satuan unit Condotel?
2. Apa akibat hukum dari ketidakpatuhan membayar PBB kepemilikan Rusun unit Condotel?
3. Bagaimana penerapan sistem pemungutan PBB untuk kepemilikan Condotel, sejauh mana efektivitas sanksi hukum dan memadainya SDM perpajakan?

C. Tujuan Penelitian

adapun maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui aspek yuridis mengenai pengenaan PBB atas kepemilikan satuan Rumah Susun Condotel.
2. Untuk mengetahui akibat hukum dari ketidakpatuhan Wajib Pajak dalam membayar

9 Jumsadi, op.cit.,

10 Chaizi Nasucha, *Reformasi Administrasi Publik*. Jakarta: Grasindo, 2004, hlm. 131.

11 Sri Susilowati, *Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Kantor Pelayanan Pajak Pratama dalam Menjalankan Fungsinya sebagai Aparat Pengelola Pajak Bumi dan Bangunan di Sektor Perdesaan dan Perkotaan (Studi di KPP Pratama Klaten)*. Surakarta: Skripsi Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2010.

12 *Ibid.*

13 Direktorat Jenderal pajak, Tahun 2008.

PBB untuk kepemilikan Rumah Susun Condotel.

3. Untuk mengetahui bagaimana penerapan sistem pemungutan PBB untuk kepemilikan Condotel, dan tingkat efektivitas sanksi hukum dan efektivitas dari sisi memadainya SDM perpajakan.

D. PEMBAHASAN

D.1. Tinjauan Yuridis Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Atas Kepemilikan Satuan Unit Condotel

PBB diatur berdasarkan UU Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 12 Tahun 1994. Kemudian ada pengaturan pajak berdasarkan sektor perkotaan dan perdesaan seperti diatur UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD).

PBB adalah pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah dan atau bangunan.¹⁴ Keadaan subjek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besarnya pajak. Yang dimaksud dengan objek pajak adalah objek pajak yang dimiliki/dikuasai/digunakan oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dalam menyelenggarakan pemerintah.

Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak negara yang sebagian besar penerimaannya merupakan pendapatan daerah yang antara lain dipergunakan untuk penyediaan fasilitas yang dinikmati oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Oleh sebab itu wajar Pemerintah Pusat juga ikut membiayai penyediaan fasilitas tersebut melalui pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan.¹⁵ Mengenai bumi dan/atau bangunan milik perorangan dan/atau badan yang digunakan oleh negara, kewajiban perpajakannya tergantung pada perjanjian yang diadakan.

Objek PBB yang berlaku adalah bumi dan bangunan. Yang termasuk pengertian bumi adalah permukaan bumi (tanah dan perairan) dan tubuh bumi yang ada di darat laut wilayah Indonesia. Sedangkan yang termasuk kategori bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan. Di antaranya adalah rumah tempat tinggal, bangunan tempat usaha, gedung bertingkat, pusat perbelanjaan, dermaga, taman mewah, tempat olah raga, fasilitas lain yang memberi manfaat, jalan tol, kolam renang, galangan kapal/ dermaga, anjungan minyak lepas pantai, jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya dan lain-lain yang merupakan satu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut.¹⁶

Objek pajak yang tidak dikenakan PBB adalah objek yang :¹⁷

1. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan, seperti mesjid, gereja, rumah sakit pemerintah, sekolah, panti asuhan, candi, dan lain-lain.
2. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala atau yang sejenis dengan itu.
3. Merupakan hutan lindung, suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak.
4. Digunakan oleh perwakilan diplomatik berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
5. Digunakan oleh badan dan perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

D.2. Pengenaan PBB untuk Satuan Unit Condotel

Condotel (*condominium hotel*) adalah kegiatan di bidang jasa dengan menawarkan sebuah bangunan (biasanya bertingkat tinggi) sebagai tempat penginapan yang memiliki

14 *Ketentuan Umum yang Perlu Diketahui*, Booklet PBB. <http://www.pajak.go.id/sites/default/files/BookletPBB.pdf>, diakses 25 Februari 2015, jam 19.00 WIB.

15 Penjelasan atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, Pasal 3 ayat (2).

16 *Ibid.*

17 *Ibid.*

fasilitas rumah, hiburan serta layanan mewah dan lengkap seperti hotel berbintang. Kepemilikan Condotel dirancang sebagai hak milik. Pemilik dari kamar Condotel berhak atas *free stay* dan mengambil *fee* dari biaya sewa kamar.¹⁸

Condotel dikelola oleh pihak ketiga (operator), mulai dari desain interior hingga operasionalnya. Tujuannya adalah untuk memenuhi kualifikasi yang telah ditentukan oleh operator dan berlaku di seluruh dunia. Dibandingkan hotel, Condotel memiliki kelebihan tersendiri. Fasilitas dan fleksibilitas Condotel membuat pangsa pasar Condotel semakin luas, karena semakin menjangkau semua orang, sesuai tingkat kemampuan orang. Dilihat dari sisi investasinya, Condotel merupakan peluang investasi yang menguntungkan, dan dilihat dari sisi penghuni (penyewa) Condotel merupakan hunian yang strategis, aman, nyaman, serta berkualitas tinggi.¹⁹

Bangunan Condotel berbentuk *strata title* - bangunan bertingkat yang digunakan secara bersama-sama, sejenis dengan apartemen, kondominium, mall, gedung perkantoran, serta rumah susun. Pada bangunan *strata title* terdapat bagian yang menjadi hak milik masing-masing individu atas ruang pribadi serta ada bagian hak bersama yang menjadi milik bersama. Karena digunakan secara bersama, maka pengenaan PBB-nya perlu perhitungan tersendiri.²⁰

D.3. Kendala Penerapan *Self Assessment System*

UU Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan mempergunakan sistem pemungutan pajak berdasarkan *self-assessment system*, artinya mulai dari perhitungan,

membayar dan melaporkan dilakukan oleh Wajib Pajak. Jadi, Wajib Pajak menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang.²¹

Dalam pelaksanaan, pemungutan pajak berdasarkan *self-assessment system* ini mengandung banyak kelemahan. Memberikan kepercayaan pada Wajib Pajak untuk menghitung, menyetorkan dan melaporkan sendiri pajak terutang, dalam praktiknya sulit berjalan sesuai dengan yang diharapkan malah bahkan sering disalahgunakan.²²

Dalam kenyataan penerapan *self-assessment system* memang masih belum maksimal karena:²³

- a. Masyarakat belum siap menjadi subyek dalam sistem pajak nasional, tidak hanya karena masih rendahnya kesadaran masyarakat untuk membayar pajak tapi juga oleh rendahnya tingkat pengetahuan masyarakat akan pajak.
- b. Sumber daya manusia aparat perpajakan belum siap untuk melaksanakan sistem *self-assessment*. Sarana, prasarana dan data base untuk menggali informasi dari wajib pajak masih belum memadai.

Ketidapatuhan Wajib Pajak dalam *self-assessment system* dapat terjadi bila tidak ada ketegasan dari instansi perpajakan. Kebijakan *self-assessment system* menuntut pemerintah untuk memberikan kepercayaan penuh kepada Wajib Pajak. *Self-assessment system* mewajibkan Wajib Pajak untuk lebih mendalami peraturan perundang-undangan perpajakan agar Wajib Pajak dapat melaksanakan kewajibannya. Namun tidak semua Wajib Pajak mengerti aturan perpajakan yang berlaku. *Self-assessment system* menuntut keaktifan Wajib Pajak untuk dapat menghitung, membayar dan melaporkan sendiri besaran pajaknya memang diharapkan membuat Wajib Pajak merasa turut andil membantu negara dalam

18 Ngk. Gd. A. Khrisna W, I Putu Dharma Warsika, Ariany Frederika, Univeritas Udayana, Denpasar "Analisis Capital Recovery Investasi pada Proyek Condotel the Jimbaran View", *Jurnal Ilmiah Elektronik Infrastruktur Teknik sipil*, Volume 2, No. 1 Februari 2013.

19 Hanlia Andree, *Perlindungan Hukum terhadap Konsumen dalam Kontrak Jual Beli Unit Satuan Rumah Susun yang Dioperasikan sebagai Kondominium Hotel*, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2010, hlm. 5, seperti dikutip Gaby Nurmatami, *Op Cit*, hlm. 3-4.

20 Ortax, *Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas Bangunan Strate Tile*, <http://ortax.org/ortax/?mod=studi&page=show&id=26>, diakses 13 Maret 2015, jam 19.00 WIB.

21 Supadmi dalam Hapsari (2010) dalam Ning Wahyuni, *Ibid*, hlm. 6.

22 Tarjo dan Kusumawati (2006) dalam Ning Wahyuni, *Ibid*, hlm. 6-7.

23 Miyasto, "Sistem Perpajakan Nasional Dalam Era Globalisasi," Pidato Pengukuhan Guru Besar Dalam Ilmu Ekonomi, Pada Fakultas Ekonomi, UNDIP, Semarang, 1997 dalam Indra Hadyanto, *Penyelesaian Sengketa Pajak Bumi dan Bangunan di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Semarang*, Tesis Program Pascasarjana Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, 2007.

meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan warga negara melalui pajak.²⁴

UU Nomor 12 Tahun 1985 tentang *Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)*, dan UU Nomor 12 Tahun 1994 tentang *Perubahan atas Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan*, pada hakikatnya merupakan salah satu sarana perwujudan kegotongroyongan dalam pembiayaan Negara dan pembangunan nasional, sehingga pengenaannya harus memperhatikan prinsip kepastian hukum, keadilan, dan kesederhanaan, serta ditunjang oleh sistem administrasi perpajakan yang memudahkan Wajib Pajak memenuhi kewajiban pajak.²⁵

Sistem *self-assessment* dimaksudkan pula sebagai suatu sistem pemungutan pajak yang menghendaki Wajib Pajak melapor kepada Direktorat Jenderal Pajak, menghitung sendiri pajak terutang, mengisi surat pemberitahuan secara lengkap dan benar, membayar pajak terutang. Dengan kata lain, sistem *self-assessment* melimpahkan kewajiban pajak sepenuhnya kepada Wajib Pajak, sedangkan fiskus (aparatus pemerintah di bidang perpajakan) hanya melakukan pembinaan, pengawasan dan penelitian terhadap kewajiban pajak yang dilakukan oleh Wajib Pajak berdasarkan ketentuan yang digariskan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.²⁶

Ternyata *self-assessment* yang dianut oleh undang-undang perpajakan nasional sekarang ini, tidak sepenuhnya diterapkan dalam UU Pajak Bumi dan Bangunan. Dari berbagai tahap implementasi UU Pajak Bumi dan Bangunan terlihat bahwa lebih banyak menggunakan *official assessment* daripada *self-assessment*. Hal ini sejalan dengan yang dikatakan Rochmat Soemitro, bahwa Pajak Bumi dan Bangunan belum sepenuhnya didasarkan pada asas *self-assessment* seperti yang ada pada Pajak Penghasilan tahun 1984.

Salah satu bukti sistem *self-assessment* belum sepenuhnya diterapkan dalam Pajak Bumi dan Bangunan dapat dilihat dalam Pasal 6 ayat (1) UU Nomor 12 Tahun 1985 bahwa yang dijadikan

dasar pengenaan pajak adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Untuk menentukan besarnya NJOP berdasarkan Pasal 6 ayat (2) Undang-undang ditetapkan setiap 3 tahun oleh Menteri Keuangan, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun sesuai perkembangan daerahnya.²⁷

Dalam melaksanakan sistem *self-assessment*, pemerintah mengeluarkan beberapa kebijakan seperti penyuluhan perpajakan (*tax dissesmination*), pelayanan perpajakan (*tax service*), dan pengawasan perpajakan (*law enforcement*). Hal tersebut harus dapat dilaksanakan secara optimal agar tercipta kepatuhan sukarela (*voluntary compliance*) Wajib Pajak dalam memenuhi kewajiban dan haknya.²⁸ Walaupun demikian, ketidakpatuhan para Wajib Pajak terus saja terjadi.

D.4. Ketidakpatuhan Wajib Pajak

Kepatuhan wajib pajak terlihat dari rasa bersalah dan rasa malu Wajib Pajak atas kewajaran dan keadilan beban pajak yang mereka tanggung, dan pengaruh kepuasan terhadap pelayanan pemerintah.²⁹ Faktor-faktor penyebab ketidakpatuhan Wajib Pajak, bisa sebagian menyangkut pribadi Wajib Pajak itu sendiri, atau sebagian lagi karena dipengaruhi faktor internal Direktorat Jenderal Pajak, misalnya kasus korupsi pajak Gayus Tambunan dan kasus lainnya sangat mempengaruhi kualitas kepercayaan publik terhadap aparat perpajakan. Akibat yang fatal adalah terjadi ketidakpatuhan oleh publik atau Wajib Pajak. Faktor keadilan yang diterima Wajib Pajak juga mempengaruhi tingkat kepatuhan, sehingga Direktorat Jenderal Pajak sudah selayaknya menegakkan kewajiban dan hak Wajib Pajak.

Kewajiban dan hak perpajakan di atas dibagi ke dalam dua kepatuhan meliputi kepatuhan formal dan kepatuhan material. Kepatuhan formal dan material ini diidentifikasi kembali dalam Keputusan Menteri Keuangan No. 544/

24 *Ibid.* Hal. 2.

25 Jumsadi Damanik, *Op Cit*,

26 *Ibid.*

27 *Ibid.*

28 Anonymus, *Op.Cit.*

29 Menurut Erard dan Feinstein yang dikutip oleh Chaizi Nasucha dan di kemukakan kembali oleh Siti Kurnia (2006:111) dalam Bambang Hariyanto, *Ibid.*

KMK.04/2000. Di situ, kepatuhan wajib pajak dapat diidentifikasi³⁰

Berbicara ketidakpatuhan pembayar pajak atau pelanggaran dan penunggakan pajak harus diketahui terlebih dulu apa yang menjadi ketentuan cara pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan. Pasal 9 UU Nomor 12 Tahun 1985 tentang *Pajak Bumi dan Bangunan* menjelaskan bahwa dalam rangka pendataan, Wajib Pajak akan diberikan Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) untuk diisi dan dikembalikan kepada Direktorat Jenderal Pajak. Wajib Pajak yang pernah dikenakan IPEDA tidak wajib mendaftarkan objek pajaknya kecuali kalau dia menerima juga SPOP, maka dia wajib mengisi dan mengembalikannya kepada Direktorat Jenderal Pajak (Pasal 9 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985).³¹

Subjek pajak wajib mendaftarkan objek pajaknya dengan mengisi SPOP dan mengisinya dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditandatangani dan disampaikan kepada Direktorat Jenderal Pajak yang wilayah kerjanya meliputi letak objek pajak, selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal diterimanya Surat Pemberitahuan Objek Pajak oleh subjek pajak.³²

D.5. Akibat Hukum Ketidakpatuhan Wajib Pajak dalam Membayar PBB untuk Kepemilikan Satuan Unit “Condotel”

Sudah kita lihat sistem *self-assessment* memaksa Wajib Pajak untuk aktif mencari informasi perpajakan terbaru, terutama yang berkaitan dengan kegiatan usahanya. Namun, tindakan Wajib Pajak kurang efektif jika tidak dibarengi dengan kebijakan DJP dalam mensosialisasikan setiap informasi yang dipublikasikan ke masyarakat, karena tidak semua Wajib Pajak mengerti peraturan perpajakan tanpa adanya penjelasan dari DJP, sehingga dapat mencegah timbulnya kesalahpahaman antara Wajib Pajak dengan Fiskus.³³

30 Safri Nurmantu dikutip Bambang Hariyanto, *Ibid*.

31 Raden Agus Suparman, *Penjelasan UU PBB*, <http://pajaktaxes.blogspot.com>, diakses 5 April 2015, jam 19.00 WIB.

32 *Ibid*.

33 *Ibid*.

Ada empat faktor yang mempengaruhi Wajib Pajak dalam melakukan kewajiban pajaknya: pengetahuan Wajib Pajak tentang pajak, peraturan perpajakan, manfaat yang dirasakan wajib pajak, serta sikap optimis pada pajak. Kemauan Wajib Pajak untuk memenuhi kewajiban perpajakan akan mendorong penerimaan negara.³⁴

Upaya meningkatkan penerimaan pajak dapat dilakukan dengan ekstensifikasi dan intensifikasi, dilakukan dengan cara perluasan subjek dan objek pajak, atau dengan menjarung Wajib Pajak baru. Meskipun jumlah penerimaan pajak mengalami peningkatan dari tahun ke tahun, namun selalu saja ada faktor yang menghambat sehingga penerimaan pajak belum tergal maksimal. Kendalanya adalah kesadaran dan kepatuhan Wajib Pajak.³⁵

Wajib Pajak memenuhi kewajibannya sangat tergantung pada kesadarannya. Menumbuhkan kesadaran masyarakat tentang kewajiban membayar pajak tidaklah mudah; bisa dikata sebagian rakyat cenderung ingin lolos dari pajak. Kurangnya kesadaran kewarganegaraan dan solidaritas nasional, kurang pula pengertiannya tentang kewajibannya terhadap negara. Sebagian rakyat tidak pernah meresapi kewajibannya membayar pajak, sehingga sulit memenuhinya tanpa menggerutu.³⁶

Banyak alasan yang mempengaruhi perilaku Wajib Pajak seperti itu, misalnya karena lebih memilih menggunakan uangnya untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari ataupun untuk tabungan daripada membayar pajak. Timbulnya persepsi seperti ini karena kesadaran Wajib Pajak masih rendah.³⁷ Pendapat lain mengapa tingkat kesadaran untuk membayar pajak masih rendah, antara lain adalah sebab kultural dan historis, kurangnya informasi dari pemerintah, adanya kebocoran pada penarikan pajak serta suasana

34 Menurut Waitan (2010) dalam Ning Wahyuni, *Pengaruh Kesadaran, Penerapan Self Assessment System dan Pemeriksaan terhadap Kewajiban Membayar Pajak Orang Pribadi*, Skripsi Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Semarang, 2013, hlm. 2.

35 Menurut pendapat Jatmiko (2006) dalam Ning Wahyuni, *Ibid*, hlm. 4.

36 Brotodiharjo (1995) dalam Ning Wahyuni, *Ibid*, hlm. 4-5.

37 Ning Wahyuni, *Ibid*, hlm 5.

individu yang belum punya uang, malas, dan tidak ada imbalan langsung dari pemerintah.³⁸

Cara pemungutan pajak yang sesuai juga mempengaruhi Wajib Pajak dalam memenuhi kewajibannya. Pemungutan pajak memang bukan pekerjaan mudah, disamping peran aktif aparat pajak, juga dituntut kemauan dari para Wajib Pajak sendiri.³⁹

D.6. Konsekuensi *Self-Assessment System*

Self-Assessment System adalah sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang penuh kepada Wajib Pajak untuk menghitung, menyetor, dan melaporkan sendiri besarnya uang pajak. Keberhasilan sistem ini sangat ditentukan oleh kepatuhan sukarela Wajib Pajak dan pengawasan optimal dari aparat pajak.⁴⁰ Dalam sistem *self-assessment*, peran serta masyarakat Wajib Pajak menjadi faktor penentu di dalam keberhasilan pengumpulan pajak.⁴¹ Kepatuhan merupakan suatu keadaan dimana Wajib Pajak memenuhi semua kewajiban dan melaksanakan hak perpajakannya.⁴²

Self Assesment System memberikan kepercayaan kepada Wajib Pajak untuk menghitung sendiri kewajiban perpajakannya. Yang menjadi pertanyaan adalah: seberapa besarkah kejujuran Wajib Pajak? Di sini kemudian timbul celah untuk mengambil keuntungan dalam hal otak-atik pajak terhutang. Kelemahan sistem *self assesment* adalah persis dalam hal Pengawasan ataupun Pemeriksaan kepada Wajib Pajak oleh Pemungut Pajak (Fiskus). Hal ini disebabkan karena jumlah Wajib Pajak lebih banyak daripada jumlah petugas. Fiskus hanya akan melakukan pemeriksaan kepada Wajib Pajak yang status pajak terhutangnya “Lebih Bayar”.

Terjadinya “Lebih Bayar” dalam suatu hutang sudah barang tentu merupakan hal aneh. Sehingga Fiskus menyimpulkan bahwa ada kesemrawutan dalam penghitungan pajak terhutang oleh Wajib Pajak. Banyak Wajib Pajak yang tidak mengerti benar bagaimana sebenarnya perhitungan pajak terutama pajak Tahunan. Sehingga akhirnya menyerahkan perhitungan pajaknya dengan menggunakan jasa Keuangan untuk penghitungan dan pelaporan pajaknya. Nah, dengan keterampilan dan kejelian perusahaan penyedia jasa keuangan ini, maka Wajib Pajak dalam laporan pajaknya lebih banyak berada pada status “Kurang Bayar” karena lebih aman. Logikanya jika bayar hutang kurang, bukankah tinggal bayar kekurangannya saja dan menjadi aman alias petugas pajak (Fiskus) akan menilai bahwa laporan keuangan dan laporan pajaknya adalah Wajar. Padahal belum tentu itu adalah laporan “real”.⁴³

Self Assesment System memberikan konsekuensi berat bagi Wajib Pajak yang tidak memenuhi kewajiban pajak yang dibebankan kepadanya, berupa denda bunga, ataupun kenaikan jumlah pajak terutang. Dalam beberapa hal, hukuman yang dikenakan bahkan sangat berat, seperti sandera pajak (*gijzeling*) ataupun pidana pajak. Oleh karena itu, *Self-Assessment System* mewajibkan Wajib Pajak untuk lebih mendalami peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku agar dapat melaksanakan kewajibannya dengan baik.⁴⁴

Kelemahan lain dari *Self-Assessment System* selama ini adalah ketidak mampuan Direktorat Jenderal Pajak (DJP) untuk melakukan *crosscek* terhadap semua arsip/catatan Wajib Pajak akibat tidak adanya akses langsung ke pihak ketiga seperti perbankan dan instansi lainnya. Sehingga DJP dalam setiap pemeriksaan pajak bertumpu kepada catatan/dokumen yang dilaporkan oleh Wajib Pajak sesuai angka yang tercatat di dalam laporan keuangan yang dilampirkan di Surat Pemberitahuan tahunan (SPT). Ditambah dengan keterbatasan tim pemeriksa pajak yang sekarang berjumlah sekitar 2.300 orang dari jumlah ideal

38 Menurut Suryarini dan Tarmudji (2009:10) dalam Ning Wahyudi, *Ibid*, hlm. 5.

39 Ning Wahyuni, *Op Cit*, hlm. 6.

40 Sul-toni (2013) dalam Wenti Frisca Septiani Putri, *Pengaruh Penerapan Self Assessment System dan Pemeriksaan Pajak terhadap Kepatuhan Wajib Pajak (Studi Kasus pada Kantor Pelayanan Pajak Prattama Bandung Skripsi Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Widyatama*, <http://repository.widyatama.ac.id/xmlui/handle/123456789/3057>, diakses 12 April 2015, jam 20.00 WIB.

41 Jhon Hutagaol (2007) dalam Wenti Frisca Septiani Putri, *Ibid*.

42 Safri Nurmantu (2005) dalam Wenti Frisca Septiani Putri, *Ibid*.

43 *Ibid*.

44 *Ibid*.

7.000 untuk menjangkau sekitar 1,5 juta Wajib Pajak aktif sehingga Wajib Pajak yang tidak diperiksa selama 10 tahun akan bebas atau daluwarsa dari pengenaan pajak atau dianggap telah sesuai dengan yang dilaporkan.⁴⁵

Realita pengecekan yang dilakukan DJP nyaris berkuat pada pemeriksaan mandatori yaitu atas SPT Wajib Pajak yang menyatakan lebih bayar dan rugi, sementara untuk pelaporan lainnya hampir luput dari pemeriksaan. Ada benarnya sinyalemen dari BPK bahwa SPT Wajib Pajak yang dilaporkan berdasarkan sistem *self-assesment* tanpa diiringi pemeriksaan yang objektif dan independen maka kemungkinan pelaporan pajak *understated* dari yang seharusnya.⁴⁶

Walau penerimaan pajak setiap tahun anggaran selalu meningkat namun indikator *tax ratio* yaitu perbandingan antara penerimaan pajak suatu negara dan total pendapatan domestik bruto yang masih berkisar 12 % dibanding negara-negara ASEAN yang sudah di angka 17 % menunjukkan bahwa masih terdapat *tax potential gap* yang perlu digali. Dengan tingkat kepatuhan terhadap peraturan UU Pajak secara sukarela yang masih rendah sulit mengharap tercapainya peningkatan penerimaan pajak secara signifikan.⁴⁷

Apakah sistem pemungutan pajak kurang tepat selama ini? Atau memang aparat pajak tidak bekerja optimal? Sistem *self-assesment* akan optimal apabila terukur dari peningkatan *tax ratio*. Indikator pengujian DJP atas pemenuhan kewajiban pajak dari SPT Wajib Pajak terlihat dari hasil pelaksanaan audit pajak yang jumlahnya relatif rendah kl 1, 2 % dari jumlah Wajib Pajak yang melaporkan SPT setiap tahun.⁴⁸

D.7. Efektivitas Penerapan Sanksi Hukum Atas Pelanggaran Pembayaran PBB

Wajib Pajak yang patuh akan meningkatkan penerimaan sektor pajak. Hal ini menjadi

menarik ketika kepatuhan dilihat berdasarkan Wajib Pajak melaksanakan kewajiban dan hak-hak perpajakannya. Apalagi dengan penerapan administrasi modern membuat *Self-Assessment System* baik bagi Wajib Pajak orang pribadi karyawan dan non karyawan maupun Wajib Pajak badan dituntut dapat melaksanakan kewajibannya sendiri.⁴⁹

Ada dua macam kepatuhan yaitu kepatuhan formal dan kepatuhan material. Kepatuhan formal adalah Wajib Pajak memenuhi kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan Undang-undang perpajakan. Ketentuan material yaitu Wajib Pajak secara substantif memenuhi semua ketentuan material perpajakan, sesuai isi dan jiwa undang-undang perpajakan.

Kepatuhan Wajib Pajak (*tax compliance*) dapat diidentifikasi dari (a) kepatuhan Wajib Pajak dalam mendaftarkan diri; (b) kepatuhan untuk menyetorkan kembali Surat Pemberitahuan (SPT); (c) kepatuhan dalam penghitungan dan pembayaran pajak terutang; (d) kepatuhan dalam pembayaran tunggakan. Kepatuhan pajak merupakan kunci dari keseluruhan sistem perpajakan karena tingkat kepatuhan yang tinggi akan mendongkrak tingkat penerimaan yang tinggi.⁵⁰

Ketika sanksi pidana pajak mulai diterapkan kepada Wajib Pajak, tampaknya penerapan sanksi tersebut menimbulkan keresahan. Persoalan hukum pajak sebagai bagian dari hukum administrasi negara, sejatinya diselesaikan melalui hukum administrasi, bukan hukum pidana. Pendekatan cara pidana, akan menimbulkan keresahan. Namun, keresahan menjadi sedikit terhibur ketika muncul contoh: 3 (tiga) orang saksi ahli memberikan pendapatnya dalam sidang lanjutan dugaan penggelapan pajak oleh PT. Asian

45 Solusi Pajak, *Menggugat Kembali Sistem Perpajakan Berdasarkan Self Assessment*, <http://indotaxclear.blogspot.com/2008/12/menggugat-kembali-sistem-perpajakan.html> 11 Desember 2008, diakses 23 April 2015, jam 20.00 WIB.

46 Ibid.

47 Ibid.

48 Ibid.

49 Nurmantu, (2005:148-149) dalam Riska Noer Fajarwati, Kertahadi, Bondan Catur Kurniawan, *Analisis Peningkatan Kepatuhan Wajib Pajak Sebelum dan Sesudah Penerapan Modernisasi Administrasi Perpajakan (Studi pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama se Malang Raya)*, PS Perpajakan Jurusan Administrasi Bisnis, Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya).

50 Menurut Chaizi Nasucha seperti yang telah dikutip oleh Sofyan (2005:45).

Agri Group senilai Rp. 1.259.000.000.000,00 di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.⁵¹

Ketiga saksi ahli adalah M. Yahya Harahap (ahli Pidana), Philipus M. Hadjon (Ahli Tata Negara dan Administrasi Negara) dan Sunarto (ahli Pajak). Yahya Harahap, yang mantan Hakim Agung, berpendapat bahwa kesalahan atau kekeliruan mengisi Surat Pemberitahuan (SPT) yang diatur dalam Pasal 8 *jo* Pasal 12 UU No. 6 Tahun 1983 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan – UU KUP sebaiknya diselesaikan secara administrasi yang bermuara ke Pengadilan Pajak. Begitupun Philipus menekankan bahwa tindakan sanksi pidana bersifat *ultimum remedium*. Tujuan pajak bukan untuk menghukum pelaku, tetapi mengakhiri pelanggaran dan memulihkan keadaan. Sunarto sebagai ahli pajak, lebih menekankan kewenangan Dirjen Pajak yang bisa menerbitkan Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Tambahan berkali-kali. Penerbitan bisa dilakukan sebagai upaya penegakan hukum pajak sesuai Undang-undang Pajak.⁵²

E. KESIMPULAN DAN SARAN

E.1. Kesimpulan

1. Condotel berkembang pesat beberapa tahun terakhir, sehingga terkait dengan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dan PBB untuk satuan unit Condotel masuk ke dalam UU Nomor 12 Tahun 1985 tentang *Pajak Bumi dan Bangunan* sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 12 Tahun 1994. Kemudian ada pengaturan pajak berdasarkan sektor, yaitu sektor perkotaan dan pedesaan di mana PBB dimasukkan ke dalam sektor pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah atau pemerintah kota seperti diatur UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD). Penerapan PBB untuk kepemilikan Condotel berlaku

seperti halnya PBB untuk bentuk bangunan bertingkat (*strata title*). Jadi secara peraturan perundang-undangan berlaku UU tentang perpajakan, UU tentang PBB, dan peraturan perundang-undang tentang Rumah Susun.

2. Sistem *self-assessment* memberikan konsekuensi berat bagi Wajib Pajak, artinya jika Wajib Pajak tidak memenuhi kewajiban Perpajakan yang dipikul kepadanya, sanksi akan berat. Oleh karena itu sistem ini mewajibkan wajib pajak untuk lebih mendalami peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku agar Wajib Pajak dapat melaksanakan kewajibannya dengan baik.

3. Dari sisi efektivitas sanksi hukum, terjadinya berbagai kasus pajak tentang PBB dan mereka diberi sanksi, mulai dari sanksi administrasi sampai sanksi pidana, yang secara empiris tidaklah terlalu efektif membuat para Wajib Pajak lain lebih maksimal kepatuhannya terhadap kewajiban perpajakan. Secara absolut besaran PBB memang meningkat dari tahun ke tahun, akan tetapi secara target pencapaian belum maksimal. Sanksi sosial seperti penyevelan gedung yang belum memenuhi kewajiban membayar PBB di wilayah DKI Jakarta dan memampangkan nama-nama perusahaan pemilik gedung tersebut di media massa, cukup efektif mendorong para penunggak pajak untuk membayar tunggakan mereka. Hal ini sesuai dengan hasil penelitian Siahaan (2005) dan Mustikasasi (2007) bahwa tekanan sosial orang sekitar (*perceived social pressure*) mempengaruhi niat *tax professional* untuk berperilaku patuh.

E.2. Saran

1. Hasil penelitian ini fokus pada kajian yuridis normatif tentang PBB yang dikenakan terhadap Condotel, maka untuk peneliti-peneliti lain bisa meneliti lebih lanjut tentang sejauh mana pendekatan yang tepat dalam sistem pemungutan PBB terhadap Condotel dan objek pajak lain, karena sistem perpaduan *official assessment system* dan *self-assessment*

51 *Harian Seputar Indonesia*, “Sengketa Pajak Bukan Ranah Pengadilan Umum”, 23 Maret 2011; *Harian Suara Pembaruan*, “Negara Rugi Pidanakan Kasus Pajak”, 23 Maret 2011.

52 *Ibid.*

system untuk pemungutan pajak jenis PBB, belum sepenuhnya efektif.

2. Hasil penelitian ini dapat dijadikan “pintu masuk” (*starting point*) bagi pemangku kepentingan – dalam hal ini Direktorat Jenderal Pajak (DJP) – dalam mengkaji kembali system *official assessment* dan *self assessment* dengan penajaman dari sisi pendekatan, yaitu adanya klasifikasi “system kelas” untuk para Wajib Pajak. Sistem ini dapat menimbulkan kebanggaan bagi para Wajib Pajak yang patuh dan sanksi sosial bagi yang tidak patuh. Hal ini akan mendorong setiap Wajib Pajak mencapai kelas tertinggi. Kelas tertinggi klasifikasi kepatuhan pajak PBB ini akan dipakai oleh perusahaan sebagai sebuah “award” atau ISO yang bernilai bagi perusahaan di mata eksternal mereka.

DAFTAR KEPUSTAKAAN

A. Buku dan Jurnal

- Baharuddin Aritonang, *UUD 1945 Naskah Asli dan Perubahannya*. Jakarta: Penerbit Pustaka Pergaulan, 2004
- B. Bawono Kristiaji, Toni Febriyanto, dan Yanuar F. Abiyunus, *Inside Tax*, Edisi 14 Maret 2013.
- Chaizi Nasucha, *Reformasi Administrasi Publik*. Jakarta: Grasindo, 2004.
- Gary S. Becker, “Crime and Punishment: An Economic Approach,” *Journal of Political Economy* Vol 76, No. 2 (Maret-April, 1968), 169-217.
- Hanlia Andree, *Perlindungan Hukum terhadap Konsumen dalam Kontrak Jual Beli Unit Satuan Rumah Susun yang Dioperasikan sebagai Kondominium Hotel*, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2010
- Indra Ismawan, *Memahami Reformasi Perpajakan*. Jakarta: Media Komputindo, 2001
- M. Hisyam, *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial, Asas-Asas*. Jakarta: FEUI, Jakarta, 1996, hal. 203.
- M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*. Bandung: CV. Mandar Maju, 1994
- Ngk. Gd. A. Khrisna W, I Putu Dharma Warsika, Ariany Frederika, Univeritas Udayana, Denpasar, “Analisis Capital Recovery Investasi pada Proyek Condotel the Jimbaran View,” *Jurnal Ilmiah Elektronik Infrastruktur Teknik sipil*, Volume 2, No. 1 Februari 2013

- P. J. A. Adriani, dalam R. Santoso Brotodihardjo, *Pengantar Ilmu Hukum pajak*. Jakarta: PT. Rafika Aditama, cet ke-19, 1998
- P.J.A. Adriani, dalam Bohari, *Pengantar Perpajakan*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985
- Rimsky K. Juddisseno, *Perpajakan*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 1996
- Rochmat Soemitro, SH, *Pajak Bumi dan Bangunan*. Bandung: Refika Aditama, 2001
- Roni Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Ghalia, 1987
- Soerjono Soekanto, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum (Suatu Percobaan Penerapan Metode Yuridis-Empiris untuk Mengukur Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum Mahasiswa Hukum Terhadap Peraturan Lalu Lintas*. Jakarta: CV. Rajawali, 1982
- Soetandyo Wigyosobroto, *Mengkaji dan Meneliti Hukum dalam Konsepnya sebagai Realitas Sosial*, 1995
- Wirawan B Ilyas dan Richard Burton, *Hukum pajak*, Jakarta: Salemba Empat, 2001

B. Tesis, Disertasi, Karya Tulis Ilmiah

- Anastasia Aginta Surbakti, Mutia Fadila, Maufi Imaduddin Muhtadi, *Menghadapi MEA 2015, SDM (Pajak) Indonesia Harus Bagaimana?* Mahasiswa Vokasi Administrasi Pajak, Universitas Indonesia, Students Corner.
- Indra Hadyanto, *Penyelesaian Sengketa Pajak Bumi dan Bangunan di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Semarang*. Tesis Program Pascasarjana Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, 2007
- Carola Ditta Surya Putri, *Analisis Pengaruh Pengetahuan Umum, Tingkat Ekonomi, dan Pengetahuan Pajak terhadap Kepatuhan PBB Masyarakat Desa dan Kota dengan Variabel Moderating Kontrol Petugas Desa/ Kelurahan (Studi Kasus pada Kabupaten Demak)*> Skripsi Program Sarjana pada Program Sarjana Fakultas Ekonomi Universitas Diponegoro.
- Harjanti Puspa Arum, *Pengaruh Kesadaran Wajib Pajak, Pelayanan Fiskus, dan Sanksi Pajak terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Orang Pribadi yang Melakukan Kegiatan Usaha dan Pekerjaan Bebas (Studi di Wilayah KPP Pratama Cilacap)*. Skripsi Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Diponegoro, 2012.
- Hasannudin, *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Kepatuhan Wajib Pajak dalam PBB Variabel Moderating Sikap Wajib Pajak atas Sanksi Denda*

(Studi Empiris pada Wajib Orang di Kota Tidore Kepulauan)

- Jumsadi Damanik, *Penerapan Sistem Self Assessment dalam Pajak Bumi dan Bangunan*, Semarang. Tesis Program Pascasarjana Ilmu Hukum Universitas Diponegoro (Undip), 1999.
- Kartika Sekundina, *Faktor-faktor Berpengaruh ...* FE UI, 2009.
- Miyasto, *Sistem Perpajakan Nasional Dalam Era Globalisasi*. Pidato Pengukuhan Guru Besar Dalam Ilmu Ekonomi, Pada Fakultas Ekonomi, UNDIP, Semarang, 1997
- Ning Wahyuni, *Pengaruh Kesadaran, Penerapan Self Assessment System dan Pemeriksaan terhadap Kewajiban Membayar Pajak Orang Pribadi*. Skripsi Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Semarang, 2013
- Riana Widiastuti, *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Kepatuhan Pajak Bumi dan Bangunan P-2 (Studi pada Wajib Pajak Orang Pribadi di Kabupaten Klaten)*. Skripsi Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Diponegoro Semarang, 2014.
- Riska Noer Fajarwati, Kertahadi, Bondan Catur Kurniawan, *Analisis Peningkatan Kepatuhan Wajib Pajak Sebelum dan Sesudah Penerapan Modernisasi Administrasi Perpajakan (Studi pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama se Malang Raya)*. PS Perpajakan Jurusan Administrasi Bisnis, Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya.
- Sri Susilowati, *Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Kantor Pelayanan Pajak Pratama dalam Menjalankan Fungsinya sebagai Aparat Pengelola Pajak Bumi dan Bangunan di Sektor Perdesaan dan Perkotaan (Studi di KPP Pratama Klaten)*. Surakarta, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2010.
- Viyantri Putri Widyatama, "Perbuatan Melanggara Hukum dalam Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan," *Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Mataram*, Mataram 2013.
- Wenti Frisca Septiani Putri, *Pengaruh Penerapan Self Assessment System dan Pemeriksaan Pajak terhadap Kepatuhan Wajib Pajak (Studi Kasus pada Kantor Pelayanan Pajak Prattama Bandung)*. Skripsi Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Widyatama
- Yesi Mutia Basri, Raja Adri Satriawan Surya, Resy Fitriyanti, Rahmat Novriyan, Tengku Septiani Tania, *Studi Ketidakpatuhan Pajak : faktor yang mempengaruhinya (Kasus pada Wajib Pajak Orang Pribadi yang terdaftar di KPP Pratama Tampan Pekanbaru)*. Universitas Riau, 2014.

C. Artikel dan Data Website

- Adam Dosa Pertama, *Problematika Penerapan Sistem Perpajakan Indonesia*, <http://ekonomi.kompasiana.com/moneter/2012/07/16/problematika-penerapan-sistem-perpajakan-indonesia-478240.html> , diakses 20 April 2015, jam 20.00 WIB
- Adi Febrianto Sudrajat, *Definisi Pertelaan dalam Hukum Properti*, Hukumonline.com.
<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/c13592/definisi-pertelaan-dalam-hukum-properti>, diakses 20 Maret 2015, jam 20.00 WIB
- Andi Rusli, TEMPO.CO, *Modus Mafia Pajak 2014, Apa yang Terbanyak?* <http://www.tempo.co/read/news/2015/01/29/090638458/Modus-Mafia-Pajak-2014-Apa-yang-Terbanyak>, diakses 29 Maret 2015, jam 19.00 WIB
- Anna Suci Perwitasari, KONTAN, *Penggelapan Pajak Mall of Indonesia, Dirjen Pajak: Kasus MOI Penyimpangan Pajak PBB*, Selasa 08 Januari 2013, 23:32 WIB. <http://nasional.kontan.co.id/news/dijen-pajak-kasus-moi-penyimpangan-pajak-pbb> , diakses 1 April 2015, jam 19.00 WIB
- Anonymus, *Sistem Administrasi Pajak*, Manajemen Keuangan, Sekolah Tinggi Akuntansi Negara, Tangerang Selatan, http://www.academia.edu/4310962/sistem_Adm_Pajak , diakses 21 Maret 2015, jam 20.00 WIB
- Aseanty Pahlevi, TEMPO.CO. *PPATK: Separuh Kasus Pajak Terkait Pencucian Uang*, <http://www.tempo.co/read/news/2014/11/13/087621667/PPATK-Separuh-Kasus-Pajak-Terkait-Pencucian-Ua> Catatan Ekstens, *Mengenal Sanksi Pajak*, posted pada Senin, 20 Oktober 2014, diakses 1 April 2015, jam 19.00 WIB <http://ekstensifikasi423.blogspot.com/2014/10/mengenal-sanksi-pajak.html>
- Bambang Hariyanto, *Pengertian Kepatuhan Wajib Pajak menurut Ahli*, <http://www.bambanghariyanto.com/2012/06/pengertian-kepatuhan-wajib-pajak.html>, diakses 25 Maret 2015, jam 14.00 WIB
- Buku Panduan Hak dan Kewajiban Wajib Pajak*, http://www.pajak.go.id/sites/default/files/HKWP-Bab2_0.pdf
- Badan Pusat Statistik, http://www.bps.go.id/tab_sub/view.php?tabel=1&id_subyek=12, diakses 10 Januari 2015, jam 11.30 WIB Direktorat Jenderal pajak, Tahun 2008.
- Eddi Wahyudi, *Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)*, <http://eddiwahyudi.com/perspektif-pajak-sebagai-sarana-pendukung-pembangunan/pajak-bumi->

- dan-bangunan-pbb/, diakses 20 Februari 2015, jam 16.00 WIB
- Femina Pesona, *Melirik Investasi Vila & Condotel*, Condotel adalah singkatan dari condominium hotel, yaitu sejenis apartemen mewah yang disewakan dalam bentuk servicehotel. <http://www.pesona.co.id/karier.uang/keuangan.bisnis/melirik.investasi.vila.Ccondotel/004/003/68>, diakses 14 Januari 2015, jam 14.00 WIB
- F.Janatun, 2012, <http://eprints.uny.ac.id/7889/3/BAB%202-09409134015.pdf>, diakses pada 21 Januari 2015, 10:00 WIB
- Grace Gandhi, Jayadi Supriadin, TEMPO.CO. *4 Ribu Perusahaan Asing Ngeplang Pajak*. <http://www.tempo.co/read/news/2015/01/14/087634932/4-Ribu-Perusahaan-Asing-Ngeplang-Pajak>, diakses 29 Maret 2015, jam 19.00 WIB
- Harian Seputar Indonesia*, "Sengketa Pajak Bukan Ranah Pengadilan Umum", 23 Maret 2011; *Harian Suara Pembaruan*, "Negara Rugi Pidanakan Kasus Pajak", 23 Maret 2011
- Investa2, *Nunggak PBB, 40 Bangunan Perusahaan Disegel*, <http://www.infovesta.com/infovesta/news/readnews.jsp?id=e9860e6e-901e-11e4-a47b-e41f13c31ba2> sumber Kontan.co.id, diakses 3 April 2015, jam 19.00 WIB
- Jeanie Laowe, *Sistem Pemungutan Pajak*, 10 Februari 2015, jam 16.00 WIB
- Jualan Properti, *Pajak dalam Membeli Apartemen*, <http://jualanproperti.weebly.com/properti-article/pajak-dalam-membeli-apartemen>, diakses 15 Maret 2015, jam 19.00 WIB
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan, *Pedoman Umum Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan*
- *Ketentuan Umum yang Perlu Diketahui*, Booklet PBB. <http://www.pajak.go.id/sites/default/files/BookletPBB.pdf>, diakses 25 Februari 2015, jam 19.00 WIB
- *Menimbang antara Official Assessment dan Self Assessment*, <https://duppy003.wordpress.com/2011/12/27/menimbang-antara-official-assessment-dan-self-assessment/>, diakses 12 April 2015, jam 19.00 WIB
- Ortax, *Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas Bangunan Strate Tile*, <http://ortax.org/ortax/?mod=studi&page=show&id=26>, diakses 13 Maret 2015, jam 19.00 WIB
- P.Oentung, 2012, <http://eprints.uny.ac.id/7987/3/BAB%202-09409134033.pdf>, diakses 30 Januari 2015, jam 16.00 WIB
- Pengertian Condotel, <http://propertinesa.blogspot.com/2013/02/pengertian-kondotel-condotel-condominium.html>, diakses 14 Januari 2015, jam 15.30 WIB
- Pusat KebijakanPendapatan Negara-BadanKebijakanFiskal ...
- *Solusi Pajak, Menggugat Kembali Sistem Perpajakan Berdasarkan Self Assessment*, <http://indotaxclear.blogspot.com/2008/12/menggugat-kembali-sistem-perpajakan.html> 11 Desember 2008, diakses 23 April 2015, jam 20.00 WIB
- *Strategi Meningkatkan Kepatuhan Wajib Pajak*, <http://www.pajak.go.id/content/strategi-meningkatkan-kepatuhan-wajib-pajak>, diakses 29 April 2015, jam 20.00 WIB
- Raden Agus Suparman, *Penjelasan UU PBB*, <http://pajaktaxes.blogspot.com>, diakses 5 April 2015, jam 19.00 WIB
- Ricky Thong, *Apa Itu Apartemen dan Condominium atau Condotel*, Rumah Properti123, http://www.rumahproperti123.com/berita_properti.html?id=Apa_itu_Apartemen_dan_Kondominium_atau_Ccondotel, diakses 14 Januari 2015, jam 15.10 WIB
- *Sejarah Pajak di Indonesia*, <https://tsaniataxindonesia.wordpress.com/sejarah-pajak-di-indonesia/>, diakses 10 April 2015, jam 19.00 WIB
- Tim Statistik Sektor Riil Direktorat Statistik Ekonomi dan Moneter Bank Indonesia, <http://www.bi.go.id/id/umkm/penelitian/nasional/kajian/Documents/4fefe71305264ef68cc22a199af8a64cBeritaPropertiTahun2011.pdf>, diakses 12 Januari 2015, jam 14.00 WIB.
- Zulfi Suhendra, *Rumah di Indonesia*, detikfinance, Kamis 25 September 2014
- <http://chedemityr.blogspot.com/2012/02/hak-atas-satuan-rumah-susun-strata.html>, diakses 15 Maret 2015, jam 19.00 WIB
- <http://www.datastatistik-indonesia.com/p...>, diakses 10 Januari 2015, jam 12.00 WIB
- <http://memulaibisnisproperti.com/Investasi-properti-bagi-orang-asing>, diakses 18 Maret 2015, jam 19.00 WIB
- <http://m.okezone.com/read/2014/09/02/471/1033216/kebutuhan-rumah-di-indonesia-membeludak-31-juta-unit>, diakses 10 Januari 2015, jam 12.10 WIB

D. Peraturan Perundang-undangan

Undang-undang 1945

UU Nomor 6 Tahun 1983 tentang *Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan* diubah dengan UU Nomor 9 Tahun 1994 tentang *Perubahan atas*

*Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang
Tata Cara Perpajakan;*
UU Nomor 12 Tahun 1985 tentang *Pajak Bumi dan
Bangunan* diubah dengan UU Nomor 12 Tahun
1994 tentang *Perubahan atas Undang-undang
Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan
Bangunan.*