

**PELAKSANAAN PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
APARTEMEN BERDASARKAN PERATURAN GUBERNUR DKI JAKARTA
NOMOR 132 TAHUN 2018 TENTANG PEMBINAAN PENGELOLAAN
RUMAH SUSUN MILIK**

Hasita Zhafirah Saraswati

(Mahasiswa Program S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)
(e-mail: hasita_zs@yahoo.co.id)

Dr. Endang Pandamdari, S.H., C.N., M.H.

(Corresponding Author)

(Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Meraih Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Magister Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Doktor (Dr.) pada Fakultas Hukum Universitas Trisakti)
(e-mail: epandamdari@yahoo.com)

Abstract

Land and Building Tax (PBB) is a tax that is imposed on each building that is or is an object of tax. The land and building tax on apartments is regulated in DKI Jakarta Governor Regulation No. 132 of 2018, in Article 88 it is explained that the land and building tax is the cost of the apartment units that must be paid personally by the owner or occupant of the apartment. This thesis research uses a qualitative approach and descriptive type. The research data collection technique was carried out by interviewing competent lecturers in tax law. The results obtained are the collection of land and apartment building tax based on the DKI Jakarta governor's regulation, which is paid personally by the owner or occupant of the apartment after the issuance of the tax notification letter (SPPT) by the relevant agency. In the land and building tax collection activities, of course there is a need for cooperation and communication between the taxpayer, the government, and also the management so that the land tax collection and apartment construction runs well so that there are no deficiencies in its implementation.

Keywords: *Land and Building Tax, Apartment, Taxpayer*

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kebutuhan utama seorang makhluk hidup yaitu manusia ialah rumah, rumah berdasarkan penjelasan di dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 sebagai sebuah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat untuk tinggal, sarana dalam pembina sebuah keluarga, serta aset yang sangat penting bagi pemiliknyanya dan juga sebagai tempat berlindung dari macam bahaya serta tempat

untuk beristirahat¹. Semakin tinggi kebutuhan manusia terhadap rumah, merupakan hal serius bagi pemerintah, karena ketersediaan lahan yang semakin berkurang di wilayah DKI Jakarta. Perkembangan dalam sektor perumahan menimbulkan dampak yang baik, yaitu dengan diciptakannya hunian layak huni dan terjangkau tanpa harus membutuhkan luas lahan yang banyak, hunian ini ialah apartemen. Apartemen merupakan sebuah tempat tinggal yang ada pada satu lantai sebuah bangunan bertingkat besar serta mewah yang dilengkapi dengan sebuah fasilitas penunjang. Berdasarkan pengertian yang ada dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, maka dasar hukum dari apartemen menggunakan undang-undang rumah susun, dikarenakan arti dari apartemen tidak sama sekali berbeda dari rumah susun yang telah dijelaskan. Apartemen pertama di Jakarta dipelopori oleh apartemen berada di kawasan Jendral Sudirman yang dikenal dengan nama Apartemen Ratu Plaza. Apartemen ratu plaza merupakan apartemen yang menggunakan konsep hunian *mix-used building*, yang artinya hunian dengan pusat perbelanjaan². Apartemen yang dibangun oleh *developer* atau pengembang, kemudian apartemen yang sudah selesai dibangun tersebut dibeli oleh konsumen, maka pada saat itu juga beban tanggung jawab atas kepemilikan apartemen beralih ke pemilik atau penghuni apartemen. Biaya yang ada dalam apartemen dan ditanggung oleh pemilik atau penghuni adalah biaya pajak bumi bangunan.

Pengenaan pajak bumi bangunan pada apartemen terdapat dalam Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 dalam Pasal 88 ayat (2). Pasal tersebut menjelaskan bahwa pembayaran pajak bumi bangunan apartemen dibayarkan secara pribadi oleh pemilik atau penghuni apartemen karena biaya

¹ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*, Pasal 1 angka 7.

² Anonim, "Lampiran Sejarah Flat di Indonesia (*Indonesia Apartemen*)", <http://thesis.binus.ac.id/Asli/Lampiran/2008-2-00067-AR%20Lampiran.pdf>, diakses pada tanggal 20 Maret 2020 pukul 13:50 WIB, hlm.1.

pajak bumi bangunan menjadi tanggungjawab masing-masing pemilik atau penghuni³. Pajak bumi bangunan apartemen ialah pajak negara yang akan dikenakan kepada setiap bangunan sebagai objek pajak berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994. Pajak bumi bangunan merupakan sebuah pajak yang besar untuk negara karena pajak bumi bangunan dapat menambahkan penerimaan devisa bagi pemerintah dalam bidang perpajakan.

Tagihan atas pajak bumi bangunan dilayangkan setiap tahun⁴. Pembayaran tagihan untuk pajak bumi bangunan haruslah dibayarkan pada jangka waktu selama 6 (enam) bulan semenjak surat pemberitahuan pajak terhutang dikeluarkan instansi pajak terkait dan juga diterima wajib pajak. Apabila tagihan pajak bumi bangunan tersebut belum dibayarkan dalam jangka waktu yang ditetapkan, maka wajib pajak akan dikenakan sebuah denda yang sudah terdapat di dalam peraturan yang berlaku.

Pajak bumi bangunan merupakan salah satu pajak dari negara yang dikenakan kepada bangunan sebagai objek pajak berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994. Pajak bumi bangunan merupakan pajak yang bersifat kebendaan, yang artinya besaran pajak yang terhutang ditentukan dengan keadaan dari sebuah objek pajak. Pajak bumi bangunan merupakan juga pajak besar untuk negara karena menambah penerimaan devisa negara bagi pemerintah Indonesia pada bidang perpajakan.

Pengenaan Pajak bumi bangunan apartemen termasuk kedalam sektor perdesaan dan perkotaan, berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, menjelaskan bahwa pajak bumi bangunan merupakan pajak daerah yang sangat berpotensi untuk menyumbangkan Pendapatan Asli Daerah. Hal ini dikarenakan bumi beserta

³ Indonesia, *Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 132 Tahun 2018*, Pasal 88 Ayat (2).

⁴ Erik Lie. "Pajak Bumi dan Bangunan Untuk Apartemen", *Rukamen*, Jakarta, 20 September 2016.

bangunannya sangat memberikan keuntungan ekonomi yang besar dan baik untuk setiap orang atau badan hukum yang mendapatkan manfaat, maka sangatlah wajar apabila orang dan badan hukum yang mendapatkan manfaat dari bangunan itu diwajibkan untuk berkontribusi dengan cara membayar pajak yang sudah ditetapkan sebelumnya oleh pemerintah.

Pajak bumi bangunan apartemen yang dikelola oleh kabupaten atau kota telah diahlikan menjadi pajak kabupaten atau kota⁵ Pembagian atas hasil dari pengenaan pajak bumi bangunan untuk pemerintah pusat pembagiannya sebesar 10% sedangkan untuk pemerintah daerah pembagiannya sebesar 90%.

Pengenaan pajak bumi bangunan apartemen tentunya perlu memperhatikan aspek-aspek yang diperhitungkan, aspek tersebut ialah berupa tergantung dari luas bangunan dan sarana serta prasarana yang dimanfaatkan oleh pemilik atau penghuni apartemen, selain itu letak dari apartemen apakah terletak di kawasan pusat kota menjadi salah satu penentu dalam pengenaan pajak bumi bangunan yang akan dibayarkan. Sarana serta prasana yang dimaksud meliputi fasilitas jalanan yang diakses oleh penghuni apartemen, tangga, *lift*, kolam renang, dan fasilitas yang ada di area parkir yang digunakan oleh pemilik ataupun penghuni dari apartemen tersebut⁶.

Berdasarkan latar belakang yang sudah diuraikan di atas, maka penulis sangat tertarik untuk menganalisa, mengetahui, serta membahas secara jelas mengenai pelaksanaan pemungutan pajak bumi bangunan apartemen. Maka diangkatlah jurnal dengan judul “PELAKSANAAN PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN APARTEMEN BERDASARKAN PERATURAN GUBERNUR DKI JAKARTA NOMOR 132 TAHUN 2018 TENTANG PEMBINAAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN MILIK”.

⁵ Anastasia Diana dan Lilis Setiawati. *Perpajakan Panduan Pembelajaran dan Penerapan*. Cetakan ke-2. (Yogyakarta: ANDI, 2018), hlm. 477.

⁶ Erik Lie. *Op.Cit.*

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka ditemukan beberapa pokok permasalahan untuk dibahas dan diteliti lebih lanjut. Adapun pokok permasalahannya adalah:

1. Bagaimana pelaksanaan pemungutan pajak bumi dan bangunan di apartemen berdasarkan Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 2018?
2. Faktor apa yang mempengaruhi keberhasilan pemungutan pajak bumi dan bangunan pada apartemen di wilayah DKI Jakarta?

C. Metode Penelitian

Penelitian hukum adalah kegiatan yang didasarkan pada metode, sistematika, serta pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari gejala hukum tertentu dalam menganalisa dan melakukan sebuah pemeriksaan terhadap fakta hukum untuk memecah permasalahan⁷ untuk membahas permasalahan penulisan ini, maka untuk penulisan jurnal ini penulis akan menggunakan metode:

1. Jenis penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif, yang dimana merupakan suatu proses menemukan aturan hukum, asas hukum yang digunakan untuk menjawab suatu permasalahan hukum⁸.

2. Jenis dan Sumber Data

- a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung oleh penulis pada saat berada di lapangan yang berasal dari narasumber yaitu Dr. Nabitatus Sa'dah, S.H., M.H. yang merupakan Akademisi (Dosen) dari Fakultas Hukum Universitas Diponegoro dan Hamdani, S.H.,

⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2007), 6.

⁸ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2015), 34.

M.H. yang merupakan Akademisi (Dosen) Fakultas Hukum Universitas Tarumanagra sekaligus sebagai Pejabat Direktorat Jendral Pajak Kementerian Keuangan Cabang KPP Pratama Pasar Minggu. Pengumpulan data primer dilakukan dengan wawancara oleh para narasumber berupa pertanyaan yang disusun sehingga narasumber dapat menjawabnya secara terbuka dan terfokus pada permasalahan yang akan diteliti nantinya.

b. Data Sekunder

Data dalam studi pustaka yang dilakukan untuk penelitian dengan mempelajari serta mengumpulkan data yang ada hubungannya dengan penelitian seperti buku hukum, jurnal hukum, serta peraturan perundang-undangan yang menyangkut mengenai permasalahan yang akan diteliti. Data sekunder pada penelitian ini dikelompokkan menjadi 3 (tiga) jenis, yaitu:

- 1) Bahan hukum primer, merupakan bahan hukum mengikat.
- 2) Bahan hukum sekunder, merupakan bahan penjelasan dari bahan hukum primer⁹ seperti hasil-hasil dari penelitian, buku hukum, dan jurnal-jurnal hukum yang memiliki kaitannya dengan permasalahan yang akan diteliti.
- 3) Bahan tersier, merupakan bahan hukum penunjang dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder¹⁰

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian dalam jurnal ini dengan menggunakan teknik wawancara.

4. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian bersifat deskriptif yaitu penelitian yang bertujuan

⁹ *Ibid.*, hlm. 52.

¹⁰ *Ibid.*, hlm. 52.

untuk memberikan penjelasan berupa gambaran mengenai pelaksanaan pengenaan pajak bumi bangunan di apartemen yang akan diteliti.

5. Teknik Analisis Data

Menggunakan metode kualitatif yaitu dengan menggambarkan dan menjelaskan mengenai permasalahan yang diteliti dalam bentuk kalimat yang telah diperoleh melalui wawancara dengan narasumber maupun dengan studi dokumentasi¹¹.

II. PEMBAHASAN

A. Analisis Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Apartemen Berdasarkan Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 2018

Sebelum penulis membahas lebih lanjut mengenai permasalahan yang terdapat di dalam jurnal ini, penulis akan menjelaskan pengertian pajak secara umum, kemudian sistem pemungutan pajak, serta pajak bumi bangunan secara umum. Pajak adalah sebagai sebuah iuran yang diberikan rakyat kepada negara berdasarkan perundang-undangan dengan tidak mendapat timbal balik yang digunakan untuk membayar pengeluaran pemerintah.

Selain itu, pajak dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan yang berarti pajak ialah sebuah kontribusi wajib dari warga negara atau masyarakat kepada negara yang bersifat sangat memaksa dengan tidak mendapatkan sebuah imbalan dan pendapatan pajak ini digunakan bagi kesejahteraan dan kemakmuran rakyat.¹²

Secara umum pajak merupakan peralihan dari kekayaan rakyat kepada

¹¹ Lexy J Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya Offset, 2007), 6.

¹² Indonesia, *Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umu Dan Tata Cara Perpajakan*, Pasal 1 angka 1.

negara untuk kemakmuran rakyat. Berdasarkan defisini diatas dapat ditarik sebuah kesimpulan bahwa:

1. Dipungut oleh negara;
2. Bersifat sangat memaksa;
3. Berdasarkan perundang-undangan;
4. Tidak mendapat sebuah imbalan; dan
5. Digunakan dalam rangka pengeluaran pemerintah.

Dalam sistem pemerintah sekarang ini yang lebih *modern* untuk pemungutan pajak haruslah sangat memiliki dampak terhadap kesejahteraan dan kemakmuran para warga negara. Maka itu, pajak memiliki fungsi-fungsi yang utama yaitu sebagai:

1. Fungsi anggaran ini berfungsi untuk mengumpulkan uang dari warga negara sebanyak-banyaknya mungkin yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada¹³
2. Fungsi mengatur merupakan fungsi dari suatu pajak sebagai alat untuk mengatur dan melaksanakan suatu kebijakan bagi negara di lapangan ekonomi dan sosial.¹⁴
3. Fungsi pemerataan merupakan sebuah fungsi pajak yang menekankan pada pemerataan serta keadilan untuk masyarakat.
4. Fungsi stabilisasi merupakan fungsi yang digunakan untuk menstabilkan kondisi serta keadaan perekonomian yang bertujuan untuk mengatasi apabila terjadi suatu inflasi, maka pemerintah dapat menetapkan pajak sangat tinggi sehingga uang beredar dimasyarakat dikurang. Sehingga dalam hal negara terjadi deflasi, maka pemerintah diwajibkan untuk menurunkan pajak sehingga uang beredar dimasyarakat ditambahkan.

¹³ Richard Burton dan Wirawan Ilyas, *Hukum Pajak*, (Jakarta: Salemba Empat, 2001), hlm. 8.

¹⁴ Sri Pudyatmoko, *Hukum Pajak*, (Yogyakarta: Andi Offset, 2006), hlm. 19.

Pemungutan pajak dilakukan dengan memberikan kepercayaan kepada wajib pajak (perorangan atau badan hukum) untuk menghitung pajaknya sendiri (MPS) atau dengan memberikan kewenangan kepada pihak lain yang terkait untuk memotong atau memungut pajak dengan menghitung pajak orang lain (MPO) dan ditetapkan pajaknya oleh instansi fiskus yang berwenang. Terdapat sistem pemungutan pajak yang ada di Indonesia, berupa:

1. *Official Assessment*

Sistem pemungutan dengan menentukan pajak dari wajib pajak dengan menerbitkan surat ketetapan pajak berdasarkan pertimbangan besar akan kebutuhan penerimaan anggaran yang harus dikumpulkan dan sesuai kebutuhan negara.

2. *Self Assessment*

Sistem pemungutan ini memberikan kepercayaan untuk wajib pajak menghitung dan menentukan besaran objek pajak sehingga harus mendaftarkannya sendiri untuk mendapatkan NPWP.

3. *Withholding Tax*

Sistem pemungutan yang pembayaran dilakukan melalui pemungutan atas suatu objek pajak yang terhutang pajak, yang dilakukan pihak lain diberikan kewenangan menghitung dan memotong serta memungut pajak orang lain kemudian menyetorkan ke kas negara.

Pajak bumi dan bangunan merupakan pajak negara yang dikenakan pada setiap pemilikan pemegang hak, penguasaan, pemanfaatan, atau pungutan hasil dari tanah dan bangunan baik yang dipermukaan atau dalam tubuh bumi atau yang ada dibawahnya. Pajak bumi dan bangunan ialah pajak yang bersifat kebendaan, artinya besarnya pajak terhutang ditentukan oleh keadaan dari sebuah objek. Pajak bumi bangunan adalah pajak sangat besar bagi negara untuk menambah penerimaan devisa negara bagi pemerintah Indonesia dalam bidang perpajakan.

Pajak bumi bangunan merupakan pajak daerah yang dikenakan oleh pemerintah daerah yang dimana penagihan atas pajak daerah dilakukan pejabat pajak yang telah ditugasi untuk mengelolah pajak-pajak untuk daerah.¹⁵ Pajak daerah terbagi menjadi 2 (dua) yaitu pajak untuk provinsi dan pajak untuk kabupaten kota.

Pajak bumi bangunan perdesaan perkotaan, merupakan pajak atas bumi dan juga bangunan yang dimiliki atau yang dimanfaatkan wajib pajak (orang atau badan hukum), kecuali merupakan kawasan yang digunakan untuk sebuah kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, serta kegiatan usaha pertambangan. Pajak bumi dan bangunan sebelumnya merupakan pajak yang dikelola oleh pemerintah pusat, tetapi setelah diterbitkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, pajak bumi bangunan berubah menjadi pajak bumi bangunan P2 yang menjadi pajak daerah yang dipungut dan dikelola oleh setiap masing-masing daerah dan menjadi salah satu sumber pendapatan asli daerah yang akan digunakan untuk pembangunan daerah masing-masing dengan penuh tanggung jawab dari pemerintah daerah.

Setelah dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah maka untuk penyelenggaraan pemerintahan daerah dilakukan dengan cara memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah disertai dengan pemberian hak dan juga kewajiban dalam menyelenggarakan sebuah otonomi daerah pada sistem penyelenggaraan pemerintahan negara. Hasil dari pajak bumi bangunan P2 dimasukan kedalam pendapatan asli daerah yang akan digunakan seadil mungkin untuk membiayai pembangunan di daerah. Pendapatan asli daerah yang diterima dari pajak bumi bangunan adalah sebuah pendapatan daerah yang sah.

¹⁵ Muhammad Djafar Saidi, *Pembaruan Hukum Pajak*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2014), 25.

Selain pengertian pajak, penulis dalam jurnal ini akan menjelaskan pengertian dari apartemen secara singkat. Apartemen menurut Endy Marlina merupakan sebuah bangunan yang memuat grup hunian berupa *flat* atau rumah bertapak bertingkat yang dapat diwujudkan untuk mengatasi masalah-masalah perumahan akibat padatnya tingkat hunian serta terbatasnya lahan dengan harga yang relatif terjangkau dilingkup perkotaan.¹⁶ Sedangkan berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 diatikan sebagai bangunan bertingkat yang telah dibangun pada lingkungan yang terbagi dalam bagian yang telah distrukturkan secara fungsional, baik horizontal maupun arah vertikal dan juga merupakan satuan-satuan yang masing-masingnya dapat dimiliki serta digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang telah dilengkapi dengan bagian bersama, selain itu juga bagian tanah bersama¹⁷

Apartemen dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah sebagai bangunan bertingkat yang sudah dilengkapi dengan ruang duduk keluarga, kamar untuk tidur, dapur, ruang untuk makan, dan juga kamar mandi dimana terletak pada satu lantai yang sama, bangunan bertingkat yang terbagi menjadi beberapa bagian. Apartemen menurut ahli Ernest adalah sebuah bangunan hunian yang dipisahkan baik secara horizontal maupun vertikal agar tersedianya tempat hunian yang berdiri secara sendiri serta mencakup beberapa bangunan bertingkat rendah atau bertingkat tinggi, serta dilengkapi dengan berbagai fasilitas-fasilitas sesuai dengan standar yang telah ditentukan. Sedangkan menurut Joseph Chiara dan John H apartemen merupakan sebuah unit dari tempat tinggal yang terdiri dari sebuah kamar tidur, kamar mandi, ruang bertamu, dapur, atau ruang keluarga yang berada di satu lantai bangunan berbentuk vertikal yang serbagi ke dalam beberapa unit bagian.

86. ¹⁶ Endy Marlina. *Panduan Perancangan Bangunan Komersial*. (Yogyakarta: Andi Offset, 2008).

¹⁷ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun*, Pasal 1 angka 1.

Secara umum, apartemen diartikan sebagai bangunan bertingkat yang telah memiliki unit hunian yang setiap unitnya terdapat juga ruangan yang menampung aktifitas sehari-sehari penghuni, dan antar penghuni juga saling berbagi fasilitas yang telah disediakan secara bersama.

Berdasarkan pengertiannya, bentuk apartemen memang sama dengan rumah susun yang berbentuk vertikal serta fungsi atau kegunaannya yang memang seperti rumah susun, sehingga dasar hukum untuk apartemen masih mengacu dasar hukum dari rumah susun. Dalam apartemen, tentunya terdapat 2 (dua) sistem kepemilikan yaitu, antara lain:¹⁸

1. Sistem Sewa

Penghuni apartemen membayar biaya sewa atas unit-unit sebuah apartemen yang ditempati kepada pemilik dari apartemen tersebut dan biasanya biaya sewa dapat dibayar perbulan atau dibayar pertahun tergantung kesepakatan yang ada antara penghuni dan pemilik apartemen. Biaya-biaya atas apartemen seperti biaya listrik, air, telepon, pajak bumi bangunan, serta *internet* menjadi tanggung jawab dari penghuni. Sementara itu untuk biaya *maintenance* apartemen ditanggung oleh pemilik apartemen. Penghuni dari apartemen yang tidak tinggal lagi di unit apartemen haruslah mengembalikan unit apartemen kepada pemilik yang sah, kemudian si pemilik apartemen akan mencari kembali penghuni baru untuk menempati unitnya yang sudah kosong.

2. Sistem Beli

Apartemen sistem beli, dibagi menjadi 2 (dua) jenis:

- a. Sistem kepemilikan bersama (*cooperative ownership*)

Menerapkan bahwa setiap penghuni memiliki sebuah saham dalam perusahaan pemilik dari apartemen serta dapat menempati satu

¹⁸ Samuel Paul, *Apartments: Their Design and Development*, (University of Michigan: Reinhold Pub. Co., 1967), hlm. 39-42.

unit apartemen tertentu sesuai dengan ketentuan yang ada sebelumnya. Penghuni apartemen hanya boleh menjual unit apartemennya kepada orang yang dirasa cocok untuk menghuni unit dari apartemennya. Apabila unit apartemennya kosong, saham akan dibagikan secara rata antara penghuni dan juga penghuni haruslah menanggung semua biaya *maintenance* unit apartemen yang telah kosong sampai unit apartemen tersebut ditempati oleh penghuni apartemen yang baru.

b. *Condominium*

Apartemen yang dimana penghuni apartemen menjadi pemilik sah dari unitnya sendiri dan juga penghuni memiliki kepemilikan yang sama dengan penghuni lain terhadap semua fasilitas serta ruang publik yang didapatkan. Penghuni apartemen juga bebas menjualkan, menyewakan apartemen ataupun memberikan kepemilikan apartemennya kepada orang lain. Jika terdapat unit apartemen yang kosong, maka biaya untuk *maintenance* unit apartemen ditanggung pengelola dari apartemen tersebut.

Dalam jurnal ini, penulis akan menganalisa mengenai pelaksanaan pemungutan pajak bumi dan bangunan di apartemen berdasarkan Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 2018. Sebelumnya, penulis akan menjelaskan mengenai Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 yang berhubungan dengan penulisan ini. Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 ini berisikan bagaimana para pemilik ataupun penghuni mengelola apartemen miliknya. Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 terdiri dari 9 (sembilan) BAB dan 106 (seratus enam) Pasal, diantara Pasal yang terdapat dalam Peraturan Gubernur ini ada Pasal yang menjelaskan mengenai biaya atas satuan rumah susun yaitu Pasal 88. Pasal 88 dalam Peraturan Gubernur ini menjelaskan mengenai biaya-biaya atas rumah susun yang terdiri

dari biaya tagihan pajak bumi bangunan, listrik, air, telepon, dan multimedia. Biaya yang berhubungan dengan kepemilikan atas bangunan rumah susun atau apartemen tersebut menjadi tanggung jawab dari pemilik ataupun penghuni dan biaya tersebut haruslah dibayarkan sendiri oleh masing-masing pemilik atau penghuni.

Sehubungan dengan Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 yang mengenai biaya atas satuan rumah susun yang salah satunya biaya atas pajak bumi dan bangunan. Pajak bumi bangunan ialah pajak yang dikenakan pada setiap bumi ataupun bangunan. Pajak bumi bangunan apartemen ditagihkan kepada wajib pajak berdasarkan luas bangunan serta sarana dan prasarana apa saja yang digunakan oleh pemilik. Pajak bumi bangunan apartemen masuk kedalam Pajak bumi bangunan sektor P2 yang dimana dikelola oleh daerah.

Pajak bumi bangunan yang dikenakan pemilik atau penghuni apartemen merupakan pajak langsung. Pengertian dari pajak langsung merupakan pajak yang besaran beban haruslah ditanggung sendiri oleh wajib pajak. Beban tanggung jawab dari pajak langsung ini tidak dapat dialihkan, dapat juga dikatakan bahwa pajak langsung ialah pajak yang harus dibayarkan sendiri secara pribadi oleh pemilik yang bersangkutan.¹⁹ Selain itu pajak langsung dapat diartikan sebagai pajak yang dibayarkan secara langsung oleh pemilik ataupun penghuni apartemen setelah dikeluarkannya surat pemberitahuan pajak terhutang (SPPT) oleh instansi atau lembaga perpajakan terkait.

Berdasarkan penjelasan yang terdapat pada Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 2018, bahwa pajak bumi bangunan ditanggung dan dibayar secara pribadi oleh masing-masing pemilik atau penghuni.

Pemungutan atas pajak bumi bangunan dalam apartemen ini mengacu pada Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009. Berdasarkan undang-undang tersebut,

¹⁹ Peneliti, *Wawancara*, dengan Dosen Mata Kuliah Hukum Pajak Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, (Jakarta, 22 April 2020)

pajak bumi bangunan apartemen masuk ke dalam sektor PBB P2 sehingga yang akan menjadi subjek dalam pajak bumi bangunan P2 ialah orang pribadi atau badan hukum yang memperoleh manfaat atas atau bangunan.²⁰ Pengelolaan pemungutan pajak bumi bangunan sektor P2 untuk apartemen dilakukan oleh pemerintah daerah sesuai dengan perundang-undangan yang ada.

Pemungutan pajak bumi bangunan untuk apartemen ini dilakukan oleh lembaga atau instansi perpajakan pemerintah daerah. Pemungutan pajak baik untuk pemungutan pajak bumi bangunan maupun pajak lain yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dikenal dengan 2 (dua) sistem pemungutan, yaitu pemungutan dengan *self assessment* dan *official assessment*. Maka dari itu, sistem pemungutan dengan *self assessment* dan *official assessment* sangatlah berbeda. Sistem pemungutan *self assessment* dapat diartikan bahwa wajib pajak sendirilah menghitung berapa besaran pajaknya dan wajib pajak sendiri pula yang melaporkannya baik secara *online* maupun datang langsung kepada lembaga perpajakan terkait berdasarkan peraturan yang berlaku. Pengertian untuk sistem pemungutan pajak dengan *self assessment* dapat juga diartikan bahwa dimana nilai besaran atau jumlah pajak terhutang wajib pajak ditentukan berdasarkan perhitungan wajib pajak itu sendiri tanpa harus menunggu adanya surat (kohir) yang diterbitkan oleh pemerintah (instansi perpajakan). Selain itu, untuk sistem pemungutan *official assessment* diartikan sebagai sistem pemungutan dimana wajib pajak membebaskan wewenangan dalam menghitung besaran beban pajak terhutang kepada lembaga pajak yang berwenang.²¹ Bisa pula *official assessment* diartikan bahwa untuk nilai besaran atau pajak terhutang

²⁰ Peneliti, *Wawancara*, dengan Pejabat Direktorat Jendral Pajak Cabang KPP Pratama Pasar Minggu, (Jakarta, 13 Mei 2020)

²¹ Peneliti, *Wawancara*, dengan Dosen Mata Kuliah Hukum Pajak Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, (Jakarta, 22 April 2020)

yang harus dibayar oleh wajib pajak ditentukan berdasarkan surat (kohir) yang diterbitkan pemerintah (instansi perpajakan).²²

Sistem pemungutan pajak baik dengan *self assessment* maupun *official assessment* tentunya memiliki kendala masing-masing. Sistem pemungutan pajak *self assessment* memiliki kendala yang berupa data dari objek pajak ternyata dirasa kurang *valid* karena hal tersebut diakibatkan oleh wajib pajak yang tidak menyampaikan data objek dengan sebenarnya, selain itu diakibatkan juga oleh kurangnya sistem data nasional yang mendukung keterbukaan informasi data penduduk ataupun masyarakat. Kendala dalam sistem pemungutan pajak juga dirasakan oleh sistem pemungutan dengan *official assessment* yang dimana kendalanya berupa kurangnya jumlah dari petugas pajak yang bertugas meneliti dan menganalisis objek pajak serta menghitung pajak terhutang, kendala berikutnya adalah data dari objek pajak kurang *valid* yang disebabkan oleh kurangnya jumlah para petugas pajak dan juga para wajib pajak yang tidak menyampaikan data objek pajak dengan sebenarnya.

Selain sistem pemungutan, tentunya pemungutan pajak bumi bangunan sektor P2 mempunyai mekanisme harus ditaati oleh setiap wajib pajak. Mekanisme pemungutan pajak bumi bangunan sektor P2 diatur di dalam Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 16 Tahun 2011 serta di dalam Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 2002 Tahun 2012 yang dimana menjelaskan bagaimana cara dalam pemungutan pajak bumi dan bangunan, berupa²³:

1. Instansi pajak daerah mengirimkan surat pemberitahuan objek pajak (SPOP) kepada para wajib pajak yang telah menguasai objek suatu pajak;

²² Peneliti, Wawancara, dengan Pejabat Direktorat Jendral Pajak Cabang KPP Pratama Pasar Minggu, (Jakarta, 13 Mei 2020)

²³ Peneliti, Wawancara, dengan Pejabat Direktorat Jendral Pajak Cabang KPP Pratama Pasar Minggu, (Jakarta, 13 Mei 2020)

2. Wajib pajak yang telah menguasai objek sebuah pajak bumi bangunan diharuskan mengisi serta mengirimkan surat pemberitahuan objek pajak kembali kepada instansi perpajakan daerah;
3. Setelah surat pemberitahuan objek pajak diterima kembali oleh instansi pajak daerah, maka instansi pajak daerah harus segera menerbitkan SPPT;
4. Wajib pajak yang telah menerima surat pemberitahuan terhutang segera melunasi tagihan pajak bumi bangunan berdasarkan SPPT dengan waktu paling lambat 6 (enam) bulan sejak saat diterimanya surat pemberitahuan pajak terhutang oleh wajib pajak;
5. Setelah melunasi tagihan pajak bumi bangunan, Gubernur atau instansi pajak daerah juga menerbitkan surat ketetapan pajak daerah (SKPD) semisal wajib pajak tidak juga menyampaikan SPOP.

Pemungutan pajak bumi bangunan apartemen harus mematuhi mekanisme yang ditetapkan oleh lembaga atau instansi pajak daerah yang berwenang. Instansi pajak daerah menerbitkan dan memberikan surat pemberitahuan pajak terhutang kepada wajib pajak yang telah memanfaatkan objek pajak dan juga instansi pajak daerah menetapkan jumlah besaran beban pajak bumi bangunan terhutang telah sesuai atau belum sesuai dengan kondisi dari objek dimanfaatkan sebenarnya. Penerbitan surat pemberitahuan terhutang untuk pemungutan pajak bumi bangunan telah didasarkan atas SPOP yang terdapat di dalam peraturan yang berlaku.

Pajak bumi bangunan apartemen dikenakan harus berdasarkan dengan luas objek pajak yang dikenakan serta sarana dan prasarana apa saja yang digunakan oleh wajib pajak tersebut. Menghitung luasnya objek pajak ini menjadi wewenang dari lembaga atau instansi pajak terkait, dimana lembaga atau instansi pajak menghitung luas objek pajak berdasarkan nilai jualnya, nilai jual dari suatu objek pajak adalah sebuah patokan nilai suatu lahan atau lokasi. Nilai jual objek pajak yang menjadi nilai patokan dalam pemungutan pajak bumi bangunan dapat

berubah setiap tahun, hal ini dikarenakan nilai dari suatu objek pajak sering kali mengikuti harga pasar dari lahan/tanah dan juga untuk objek berupa bangunan dikenakan nilai jual yang tergantung dari bagaimana kondisi bangunannya tersebut dan apa objek bangunan ini terbilangan bangunan yang baru atau bangunan yang sudah lama, selain itu letak dari suatu objek pajak juga menjadi patokan terhadap besaran nilai jual yang akan dikenakan, apakah objek pajak ini berada di daerah kawasan strategis dan memiliki nilai ekonomis yang tinggi. Hal itu yang menyebabkan nilai jual dari suatu objek pajak dapat berubah setiap tahunnya, tetapi dapat pula rata-rata berubah itu selama 3 tahun.

Dasar dari pemungutan pajak bumi bangunan untuk apartemen ada dikawasan DKI Jakarta mengacu pada Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 yang dimana di dalamnya menjelaskan tentang biaya atas pajak bumi bangunan yang telah menjadi tanggung jawab pemilik atau penghuni untuk membayarkan pajak bumi dan bangunannya secara sendiri atau pribadi.

Pajak bumi bangunan apartemen PBB sektor P2 pada hakikatnya menggunakan sistem pemungutan dengan *official assessment*. Sistem pemungutan pajak dengan *official assessment* memberikan kewajiban wajib pajak untuk membebaskan perhitungan besaran nilai dari suatu objek pajak kepada lembaga atau instansi pajak terkait.

Lembaga atau instansi pajak haruslah memeriksa dengan benar apakah luas dari apartemen sebagai objek pajak ini telah sesuai dengan yang ada atau tidak. Selain itu, sarana dan prasarana apa saja yang digunakan oleh pemilik atau penghuni juga menjadi objek dalam menentukan besaran nilai yang akan dikenakan dan dibayarkan oleh wajib pajak sebagai pajak bumi bangunan.

Wajib pajak memanfaatkan objek dari pajak juga harus memberikan data yang sebenarnya kepada lembaga atau instansi pajak mengenai luas dari bangunan apartemen yang dimiliki serta sarana dan prasana apa saja yang digunakan selama tinggal di apartemen tersebut. Hal ini menjadi patokan untuk

instansi pajak guna menentukan besaran dari nilai suatu objek pajak yang dikenakan.

Pemungutan pajak bumi bangunan apartemen ini pada dasarnya dilakukan oleh instansi pajak yang bewenang. Teknis pelaksanaannya juga didasarkan pada aturan yang berlaku mengenai bagaimana mekanisme pemungutan pajak bumi bangunan. Mekanisme dalam hal pemungutan pajak bumi bangunan pada apartemen ini bertujuan untuk memberikan penjelasan bagaimana apabila seorang wajib pajak ingin melakukan pembayaran terhadap pajak bumi bangunan benar tanpa adanya kesalahan.

Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 yang mengenai biaya atas pajak bumi bangunan apartemen ini menjadi patokan para *developer* atau penghuni apartemen, karena dalam pergub ini dijelaskan bahwa pembayaran dilakukan sendiri oleh wajib yang dalam hal ini adalah pemilik atau penghuni apartemen setelah dikeluarkannya surat pemberitahuan terhutang oleh instansi terkait harus dibayarkan selama jangka waktu 6 (enam) bulan setelah surat pajak terhutang dikeluarkan.

Pemungutan pajak didalam pergub sudah jelas bahwa tidak boleh adanya seorang perantara untuk membayarkan tagihan pajak bumi dan bangunan. Namun, pada kenyataannya ada keterkaitan *developer* dalam hal penagihan pajak bumi bangunan di apartemen. Hal tersebut sebenarnya tidak akan menjadi masalah apabila pembayaran tagihan pajak bumi dan bangunan dibayarkan oleh *developer*, karena pajak bumi bangunan merupakan pajak langsung artinya hubungan antara wajib pajak dan pemerintah itu sifatnya langsung tidak ada pihak ketiga sebagai pihak pemungut. Selain itu juga yang dikatakan sebagai pembayar pajak bumi bangunan adalah pemilik atau pihak memanfaatkan objek dari sebuah pajak bumi dan bangunan itu sendiri.²⁴ Maka apabila ada pihak yang

²⁴ Peneliti, Wawancara, dengan Pejabat Direktorat Jendral Pajak Cabang KPP Pratama Pasar Minggu, (Jakarta, 13 Mei 2020)

membayarkan tagihan pajak bumi bangunan dari suatu objek pajak tersebut sebenarnya telah menggugurkan kewajiban dari pembayaran pajak bumi bangunan, tetapi bagi pemerintah kurang begitu penting untuk melihat siapa yang telah membayarkan pajak bumi bangunan tersebut.

Pembayaran pajak bumi bangunan yang dilakukan oleh *developer* juga sebenarnya sudah ada di dalam perjanjian yang biasanya dilakukan oleh pihak pembeli apartemen dan pihak *developer* pada saat melakukan pembelian apartemen, dalam perjanjian tersebut biasanya terdapat penjelasan mengenai bagaimana pembayaran pajak bumi bangunan atau dalam hal ini siapa yang akan membayarkan pajak bumi bangunan tersebut.²⁵

Oleh karena pelaksanaan pemungutan pajak bumi bangunan apartemen berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 tersebut dibayarkan secara pribadi oleh pemilik atau penghuni apartemen atau seseorang yang memanfaatkan objek suatu pajak bumi bangunan terdapat di dalam Pasal 88 Peraturan Gubernur setelah dikeluarkannya surat pajak terhutang oleh instansi terkait dan harus membayarkan pajak bumi bangunan itu dalam jangka waktu selama 6 (enam) bulan. Sehingga, apabila ada seorang pihak ketiga atau bisa disebut sebagai pihak yang membayarkan tagihan pajak bumi bangunan terlebih dahulu tidak akan menjadi masalah, karena pajak bumi bangunan merupakan pajak langsung yang dapat diartikan bahwa hubungan seorang wajib pajak dan pemerintah itu bersifat langsung serta tanggung jawab yang dibebankan dalam pembayaran pajak hanya ada pada seorang wajib pajak dan pemerintah, bukan kepada pihak ketiga tersebut.

B. Analisis Faktor yang Mempengaruhi Keberhasilan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Wilayah DKI Jakarta

²⁵ Peneliti, Wawancara, dengan Dosen Mata Kuliah Hukum Pajak Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, (Jakarta, 22 April 2020)

Dalam penelitian ini penulis akan menganalisa mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi keberhasilan dari pemungutan pajak bumi bangunan pada apartemen wilayah DKI Jakarta. Sebelumnya pemungutan pajak bumi bangunan merupakan kewenangan pemerintah untuk memungutan pajak bumi bangunan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Pemungutan pajak berdasarkan perundangan-undangan merupakan sebuah hasil dari kerja keras para aparat yang bekerja di instansi perpajakan karena mereka yang melakukan pemungutan pajak bumi bangunan dengan hasil yang baik, selain itu juga para aparat instansi perpajakan telah melakukan simulasi bagaimana caranya untuk seorang wajib pajak dapat pula membayarkan pajak bumi bangunan secara pribadi atau secara sendiri. Selain itu, para *developer* sebuah apartemen tentunya juga memberikan tata cara bagaimana untuk wajib pajak membayarkan tagihan pajak bumi dan bangunannya.

Faktor keberhasilan pemungutan pajak bumi bangunan ini berupa adanya jalinan komunikasi serta kerja sama yang baik antara pemilik ataupun penghuni apartemen dengan pihak pengelola.²⁶ Maksud dari adanya jalinan komunikasi yang baik disini adalah agar terciptanya komunikasi yang baik antara pemerintah atau dalam hal ini adalah pejabat instansi perpajakan dan wajib pajak atau pemilik apartemen. Komunikasi yang dimaksudkan adalah mengenai informasi kapan waktu untuk tagihan pajak bumi bangunan harus dibayarkan serta bagaimana tata cara yang harus dilakukan para setiap wajib pajak untuk membayarkan tagihan pajak bumi bangunannya tersebut.

Faktor selanjutnya adalah tentang kerja sama yang baik antara pemilik atau penghuni apartemen dengan pihak pengelola. Maksud dari kerja sama yang baik adalah adanya kerja sama yang dilakukan oleh pemilik atau penghuni memberikan informasi yang tepat dan benar pada objek yang dikenakan pajak

²⁶ Peneliti, Wawancara, dengan Pejabat Direktorat Jendral Pajak Cabang KPP Pratama Pasar Minggu, (Jakarta, 13 Mei 2020)

bumi bangunan, misalnya pemilik memberikan informasi mengenai luas bangunan apartemen yang dimiliki dengan benar dan sarana serta prasarana apa saja yang digunakan atau dimanfaatkan kepada instansi pajak terkait agar instansi pajak dapat menghitung dan menentukan besaran nilai jual dari suatu objek dengan benar. Sedangkan untuk kerja sama pengelola, bentuk kerja samanya adalah memberikan data yang benar untuk objek yang akan dikenakan pajak bumi bangunan serta memberikan pengarahannya wajib pajak apabila ingin membayarkan pajak bumi dan bangunannya secara pribadi agar tidak adanya kesalahan pemungutan pajak bumi bangunan.

Faktor yang telah mempengaruhi keberhasilan dari pemungutan pajak bumi bangunan apartemen wilayah DKI Jakarta ini harus juga dipertahankan karena faktor tersebut menjadi dasar meningkatkan kualitas pemungutan pajak bumi bangunan apartemen agar semakin menjadi lebih baik lagi dari sebelumnya bagi pemilik apartemen dan bagi para *developer*.

Oleh karena itu, faktor mempengaruhi keberhasilan dalam pemungutan pajak bumi bangunan apartemen wilayah DKI Jakarta adalah kerja sama yang baik antara wajib pajak atau penghuni apartemen dengan *developer* dalam memberikan informasi yang sebenarnya atas luas dan sarana serta prasarana yang digunakan, selain itu faktor selanjutnya adalah terciptanya jalinan komunikasi yang baik antara penghuni dan pemerintah dalam hal memberitahukan kapan pembayaran pajak bumi bangunan harus dilakukan, jangka waktu pembayaran, serta komunikasi untuk wajib pajak mengenai tata cara dalam membayarkan tagihan pajak bumi bangunannya tersebut.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan analisis diatas berkaitan dengan penelitian, maka penulis dapat menyimpulkan bahwa dalam Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bumi

Bangunan di Apartemen Berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 tersebut pada dasarnya merupakan pembayaran pajak bumi bangunan harus dibayar secara pribadi oleh seseorang yang memanfaatkan objek dalam hal ini pemilik atau penghuni dari apartemen, karena pajak bumi bangunan merupakan pajak langsung dimana hubungan antara pemerintah merupakan hubungan secara langsung dan tidak ada pihak ketiga sebagai pihak pemungut. Pemungutan pajak bumi bangunan pada apartemen dilakukan didasarkan peraturan perundang-undangan yang menganturnya. Wajib pajak membayarkan tagihan dari pajak bumi bangunan setelah dikeluarkannya surat pemberitahuan terhutang (SPPT) yang dikeluarkan oleh instansi terkait dan jangka waktu pembayaran tagihan pajak bumi dan bangunan hanya selama 6 (enam) bulan, apabila lebih dari jangka waktu akan dikenakan denda dalam tagihan pajak bumi bangunan untuk apartemen. Jumlah tagihan pajak apartemen didasarkan pada luas bangunan serta sarana dan prasarana apa saja yang digunakan oleh wajib pajak atau pemilik dari apartemen.

Faktor mempengaruhi keberhasilan dari pemungutan pajak bumi bangunan pada apartemen wilayah DKI Jakarta adalah adanya jalinan komunikasi serta kerja sama yang baik antara pemilik ataupun penghuni apartemen dengan pihak pengelola. Faktor adanya jalinan komunikasi agar terciptanya komunikasi yang baik antara pemerintah dan wajib pajak atau pemilik apartemen. Komunikasi yang dimaksudkan mengenai informasi kapan waktu untuk tagihan pajak bumi bangunan harus dibayarkan serta bagaimana tata cara untuk membayarkan tagihan pajak bumi dan bangunannya tersebut. Selanjutnya adalah kerja sama yang baik antara pemilik atau penghuni apartemen dengan pihak pengelola, maksud dari kerja sama yang baik adalah wajib pajak dan pihak pengelola memberikan informasi atau data yang benar dan sesuai mengenai luas dari objek pajak serta sarana dan prasarana apa saja yang dimanfaatkan agar pemerintah

dapat menghitung dan menetapkan nilai jual dari suatu objek pajak untuk menentukan besaran tagihanan pajak bumi bangunan.

B. Saran

Berdasarkan dari hasil pembahasan dari permasalahan yang telah diuraikan, maka penulis akan memberikan saran yaitu perlu ada aturan lebih lanjut dalam pemungutan pajak bumi bangunan untuk apartemen, karena Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 tidak juga memberikan aturan lebih lanjut bagaimana cara untuk membayarkan pajak bumi dan bangunan untuk apartemen, Peraturan Gubernur tersebut hanya menjelaskan bahwa pajak bumi bangunan pada apartemen harus dibayarkan secara pribadi karena pajak bumi bangunan itu merupakan tanggung jawab dari pemilik atau penghuni apartemen.

Faktor keberhasilan dari pemungutan pajak bumi bangunan wilayah DKI Jakarta seharusnya dapat ditambah lagi, karena tentunya akan ada banyak faktor akan mempengaruhi keberhasilan dari pemungutan pajak bumi bangunan diluar dari faktor kerja sama dan jalinan komunikasi yang baik antara wajib pajak dan pihak pengelola. Oleh karena itu, pemerintah seharusnya lebih bisa untuk menciptakan faktor keberhasilan dalam pemungutan pajak bumi bangunan untuk apartemen.

IV. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Burton, Richard dan Wirawan Ilyas. *Hukum Pajak*. (Jakarta: Salemba Empat, 2001.)

Diana, Anastasia dan Lilis Setiawati. *Perpajakan Panduan Pembelajaran dan Penerapan*. Cetakan ke-2. (Yogyakarta: Andi, 2018.)

Lie, Erik. "Pajak Bumi dan Bangunan Untuk Apartemen", *Rukamen*, Jakarta, 2016.

- Marlina, Endy. *Panduan Perancangan Bangunan Komersial*. (Yogyakarta: Andi Offset, 2008.)
- Moleong, Lexy J. *Metode Penelitian Kualitatif*. (Bandung: Remaja Rosdakarya Offset, 2007.)
- ND, Mukti Fajar dan Yulianto Achmad. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. (Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2015.)
- Paul, Samuel. *Apartments: Their Design and Development*. University of Michigan: Reinhold Pub. Co., 1967
- Pudyatmoko, Sri. *Hukum Pajak*. (Yogyakarta: Andi Offset, 2006.)
- Ritonga, Anshari. *Pengantar Ilmu Hukum Pajak & Perpajakan Indonesia*. (Jakarta: Pustaka El Manar, 2017.)
- Saidi, Muhammad Djafar. *Pembaruan Hukum Pajak*. (Jakarta: PT RajaGrafindo, 2014.)
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum* Cetakan ke-1. (Jakarta: UI Press, 1984.)

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Republik Indonesia. *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*.
- Republik Indonesia. *Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun*.
- Republik Indonesia. *Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*.

C. Website

- Anonim. "Lampiran Sejarah Flat di Indonesia (Indonesia Apartemen)".
<http://thesis.binus.ac.id/Asli/Lampiran/2008-2-00067-AR%20Lampiran.pdf>. diakses pada tanggal 20 Maret 2020.