



## Analisis Implementasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Bagi Pendapatan Otonomi Daerah di Indonesia

**Abdullah Mubarak Lubis**

Jurusan Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam, Universitas Negeri Islam Sumatera Utara

**Radiansyah**

Jurusan Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam, Universitas Negeri Islam Sumatera Utara

**Maycika Anggreini**

Jurusan Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam, Universitas Negeri Islam Sumatera Utara

*Korespondensi Penulis : [mubarak170704@gmail.com](mailto:mubarak170704@gmail.com)*

**Abstract** *This research explains that land and building tax (PBB) is a crucial fiscal instrument in the global taxation system, with the aim of supporting government spending on public services, regulating land use, and potentially as a redistribution tool. This article addresses the fundamental ideas, goals, and effects of PBB in Indonesia, highlighting its important role in financing national development. The discussion involves aspects of billing, the basis of collection, the collection system, payment procedures, as well as the taxpayer's right to object and appeal. Emphasis is given to key principles, such as openness, fairness, legal certainty, and public participation in the implementation of PBB. Although PBB contributes significantly to economic development, the article also identifies several critical issues, including property value assessment, social inequality, and economic effects that must be taken into account while managing a just and effective tax system. This article offers a thorough analysis of the PBB as a tool for policy that is essential to the welfare of society and the growth of the nation.*

**Keywords:** *Tax, Regional economy, United Nations*

**Abstrak** Penelitian ini menjelaskan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan instrumen fiskal yang penting untuk sistem perpajakan global, dengan tujuan mendukung belanja pemerintah pada layanan publik, mengatur penggunaan lahan, dan berpotensi sebagai alat redistribusi. Artikel ini membahas konsep dasar, tujuan, dan dampak PBB di Indonesia, serta menyoroti peran pentingnya dalam pembiayaan pembangunan nasional. Pembahasannya menyangkut aspek penagihan, dasar pemungutan, sistem pemungutan, tata cara pembayaran, serta hak wajib pajak untuk mengajukan keberatan dan banding. Penekanannya diberikan pada prinsip-prinsip utama seperti keterbukaan, keadilan, kepastian hukum, dan partisipasi masyarakat dalam pelaksanaan PBB. Meskipun PBB berkontribusi signifikan terhadap pembangunan ekonomi, artikel tersebut juga mengidentifikasi beberapa isu penting, termasuk penilaian nilai properti, kesenjangan sosial, dan dampak ekonomi yang perlu dipertimbangkan dalam pengelolaan sistem perpajakan yang efisien dan adil. Artikel ini memberikan gambaran mendalam mengenai PBB sebagai instrumen kebijakan yang berperan penting dalam pembangunan negara dan kesejahteraan masyarakat.

**Kata Kunci:** Pajak, Ekonomi daerah, PBB

### PENDAHULUAN

Pembangunan di tingkat nasional dan daerah saat ini dilaksanakan hanya berdasarkan prinsip-prinsip negara Indonesia yang tertuang dalam UUD 1945, dengan tujuan untuk meningkatkan kesejahteraan dan pembangunan masyarakat. “Kesejahteraan Masyarakat” Oleh karena itu, pembangunan daerah merupakan bagian dari pembangunan nasional, sedangkan

tujuannya adalah untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan menciptakan lapangan kerja baru bagi masyarakat dengan cara mengelola potensi daerah dan masyarakatnya dengan mengembangkan daerah itu sendiri.

Salah satu instrumen fiskal yang paling penting dalam sistem perpajakan suatu negara adalah Pajak Bumi dan Bangunan, atau disingkat PBB. Tanah dan bangunan milik orang pribadi, perusahaan atau organisasi lain dikenakan pajak, yang didasarkan pada nilainya. Konsep dasar di balik PBB adalah kontribusi pemilik property terhadap pembiayaan pelayanan publik seperti infrastruktur, pendidikan, dan layanan kesehatan. PBB telah menjadi bagian integral dari sistem perpajakan di berbagai negara di seluruh dunia, dan perannya dalam menjaga stabilitas ekonomi dan pemerataan pendapatan telah menjadi topik utama dalam hal kebijakan Pengenalan

PBB sering kali dilatarbelakangi oleh tiga faktor utama: pertama, dorongan untuk menciptakan sumber pendapatan yang dapat mendukung pengeluaran pemerintah dalam menyediakan layanan publik. Kedua, PBB digunakan sebagai instrumen untuk mengatur penggunaan lahan dan mencegah spekulasi properti yang berlebihan. Terakhir, PBB memiliki potensi untuk menjadi instrumen redistribusi, mengurangi kesenjangan ekonomi dengan menarik pajak dari pemilik properti yang berharga tinggi dan memberikan manfaat kepada masyarakat yang membutuhkan. Meskipun PBB memberikan manfaat penting dalam hal pembangunan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat, pengenaannya juga memicu berbagai isu, termasuk evaluasi nilai properti, ketidaksetaraan sosial, dan dampak ekonomi yang lebih luas. Oleh karena itu, pemahaman yang mendalam tentang PBB menjadi kunci dalam upaya mengelola sistem perpajakan yang efisien dan adil.

Sebagian besar anggaran pembangunan nasional dan peningkatan kesejahteraan masyarakat Indonesia dibiayai oleh Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) mengenakan PBB pada seluruh bangunan dan tanah yang berada di wilayahnya. PBB hadir untuk mengumpulkan uang dari individu yang memiliki tanah atau bangunan atau yang merupakan penerima manfaat dari kepemilikan tersebut. PBB merupakan sumber pendapatan negara yang besar karena pemerintah menggunakan uang yang dikumpulkan dari PBB untuk mendukung berbagai proyek dan inisiatif pembangunan yang bertujuan untuk meningkatkan standar hidup masyarakat.

Adanya PBB juga bertujuan untuk mendorong pemanfaatan tanah dan bangunan secara optimal, serta mengendalikan ekonomi properti. Dengan membayar PBB, pemilik atau pemegang hak atas tanah dan bangunan juga berkontribusi dalam pembangunan negara.

Dalam konteks sosial ekonomi, PBB juga dapat mempengaruhi status dan kesejahteraan individu atau badan hukum. Pemilik atau penerima manfaat dari tanah dan bangunan akan diwajibkan membayar PBB sesuai dengan nilai dan jenis propertinya. Penting untuk diingat bahwa PBB adalah kewajiban hukum yang harus dipenuhi oleh setiap pemilik atau penerima manfaat dari tanah dan bangunan. Dengan membayar PBB tepat waktu, kami ikut berperan dalam pembangunan negara dan kesejahteraan masyarakat (Kamaroellah, 2017).

## **KAJIAN TEORITIS**

### **Pajak**

Menurut Eddy Supriyanto, pajak merupakan kontribusi kepada masyarakat (2011:2). Pengertian pajak adalah iuran atau pajak yang telah ditentukan sebelumnya yang dikenakan oleh pemerintah kepada warga negara (wajib pajak) agar membayar rutin pemerintah dan biaya pembangunan tanpa kompensasi langsung..

Mardiasmo (2018: 1): mengartikan pajak sebagai sumbangan masyarakat untuk kas negara berdasarkan undang-undang (sah), tanpa menerima imbalan (remunerasi), yang dapat langsung ditunjukkan dan digunakan dalam pembayaran uang negara. Dari sekian banyak definisi pajak ,kita dapat memastikan bahwa pajak meliputi : Pajak dipungut menurut undang-undang.

- a. Kegagalan untuk menerima layanan timbal balik (cacat individu) dapat segera dilaporkan.
- b. Lahir Pemungutan pajak bertujuan untuk membiayai pemerintahan secara keseluruhan untuk menjalankan urusan pemerintahan, baik infrastruktur maupun operasional.
- c. Pengumpulan pajak mungkin berlaku dan bersifat memaksa.
- d. Selain fungsi fiskal yaitu fungsi pemenuhan APBN/APBN yang diperlukan untuk dukungan pemerintah, perpajakan juga berfungsi sebagai alat pengendalian atau pelaksanaan kebijakan pemerintah dalam hal (pemantauan)/pengukuran ekonomi dan sosial.

### **Jenis – Jenis Pajak**

Pemerintah menentukan pembagian pajak antara pemerintah pusat dan daerah. Pembagian penerimaan APBD tersebut terlihat dari jenis pajak pusat yang dipungut oleh daerah, antara lain:a. Pajak Umum/Pajak Negara merupakan pajak yang mempunyai kewenangan memungut kebohongan dari Pemerintah Pusat dan

pelaksanaannya dilakukan oleh Departemen Keuangan melalui Badan Pajak Pusat. Jenis pajak tersebut adalah: pajak penghasilan badan (PPH), pajak pertambahan nilai dan pajak pertambahan nilai (PPN & PPN BM). Pajak perlengkapan, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dan Pajak Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Pajak daerah, yang selanjutnya disebut pajak, adalah suatu kontribusi yang diharapkan dapat diberikan oleh seseorang atau lembaga di daerah di samping imbalan penuh yang dapat dipungut berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan digunakan untuk menunjang pemerintahan daerah dan zona pengembangan. Pajak daerah dibagi menjadi dua bagian: pajak provinsi, yang terdiri dari pajak kendaraan bermotor dan perahu, dan pajak pengalihan harta atas kendaraan dan perahu, serta pajak kendaraan bermotor. Pembayaran dan penggunaan pajak atas air tanah dan air permukaan. pajak negara bagian/kota; Terdiri dari pajak hotel, pajak restoran, pajak hiburan, pajak reklame dan pajak penerangan jalan, pajak golongan C, pajak penjualan, pajak parkir dan pajak lainnya.

### **Pembayar pajak**

Pengertian Wajib Pajak adalah orang sekumpulan orang yang merupakan badan hukum, termasuk wajib pajak dan fiskus, serta mempunyai hak dan kewajiban berdasarkan ketentuan peraturan perundang undangan perpajakan (Erly Suandy, 2008: 107). Wajib Pajak ialah orang-orang atau badan usaha yang melaksanakan kewajiban perpajakannya, termasuk fiskus atau kantor pajak, Sesuai dengan ketentuan undang-undang perpajakan. (Pasal Umum 1 Undang-Undang tentang Tata Cara Perpajakan Nomor 16 Tahun 2000).

### **Pajak Bumi dan Bangunan**

Bumi adalah permukaan serta tubuh bumi yang berada di bawahnya. Kawasan ini mencakup daratan dan perairan dalam (termasuk lahan basah, danau, kolam) dan lautan dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.. Bangunan dan struktur teknis bervegetasi atau terkait selamanya dengan tanah atau air.

PBB merupakan pajak subjektif dalam arti besarnya pajak yang terutang ditentukan berdasarkan kondisi tanah dan/atau bangunan. (UU Nomor 12 Tahun 1994). PBB merupakan pajak yang dikenakan terhadap harta kena pajak baik berupa tanah maupun bangunan. Sedangkan menurut (Waluyo, 2010:196).

### **Objek Pajak**

1. Subyek pajak PBB adalah bumi dan bangunan. Pengelompokan tanah dan bangunan merupakan penggolongan tanah dan bangunan menurut nilainya dan

digunakan sebagai pedoman serta memudahkan penghitungan pajak yang harus dibayar. Faktor-faktor berikut ini diperhitungkan ketika menentukan klasifikasi lahan/tanah: lokasi, tujuan, penggunaan dan lingkungan, dll. Hampir semua tanah dan bangunan yang terletak di wilayah negara kita dapat digolongkan sebagai “objek pajak”. Namun, tanah dan bangunan tertentu mungkin dikecualikan atau dikecualikan dari pajak PBB.

Harta Kena Pajak atau tanah dan bangunan yang tidak termasuk/diatur dalam PBB adalah:

Ini digunakan semata-mata untuk kepentingan umum dan tujuan nirlaba, termasuk:

- a) Dalam rangka peribadatan misalnya: masjid, klenteng dan vihara
  - b) Sosial, misalnya: anak yatim, tanah yayasan.
  - c) Di bagian kesehatan, misalnya: rumah sakit umum.
  - d) Di bagian pendidikan, misalnya: sekolah/madrasah, pesantren bagi umat Islam.
  - e) Di bagian budaya nasional, misalnya: museum, candi.
  - f) Dipakai di kuburan, artefak kuno dan sejenisnya. Cagar alam, hutan alam, wisata alam, taman nasional, padang rumput yang dikuasai desa, tanah negara tanpa hak, dan lain-lain.
  - g) Tanah atau bangunan yang digunakan berdasarkan transaksi oleh utusan atau penasihat diplomatik. Artinya, jika ada tanah/bangunan di NKRI yang tidak mematuhi PBB, maka kita akan memperlakukan tanah/bangunan pemerintah di sana dengan cara yang sama.
  - h) Gedung-gedung tersebut akan digunakan oleh perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan..
2. Barang-barang yang dipakai negara dalam penyelenggaraan negara dan penetapan pajak tunduk pada peraturan perundang-undangan pemerintah. apakah sesuatu, orang atau peristiwa itu baik atau buruk (Hardika, 2006: 77).

## **METODE PENELITIAN**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif yang menggunakan penelitian kepustakaan yaitu membahas penelitian-penelitian terdahulu. Lampu; Kumpulan hasil penelitian program wonder or perish (pop) dan periode 2015-2023.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Pajak daerah merupakan salah satu alat yang dapat digunakan untuk mendorong pembangunan daerah (Murdiansyah et al., 2020). Salah satu pajak daerah yang menunjang pendapatan daerah adalah pajak bumi dan bangunan. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan pajak negara yang dikenakan UU PBB Nomor 12 Tahun 1985 yang kemudian diubah dengan UU Nomor 12 Tahun 1994. Sejak berlakunya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009, Pasal 2 terkait dengan pajak daerah dan daerah, namun tidak terkait dengan pajak bumi dan bangunan di perdesaan maupun di perkotaan kini dianggap sebagai pajak kabupaten/kota. Dengan demikian PBB kini menjadi Pajak Daerah Kabupaten/Kota akibat adanya undang-undang ini. PBB tergolong pajak langsung, artinya wajib pajak ditagih langsung dan sisanya dilunasi pada awal tahun berikutnya.

Tanah atau bangunan adalah tujuan pajak untuk menentukan terutangnya atau tidaknya pajak, maka pajak bumi dan bangunan bersifat obyektif. Dalam istilah lain, setiap tanah dan bangunan akan dihitung dan dikenakan PBB berdasarkan nilai serta karakteristik fisiknya. Pengenaan PBB mempunyai tujuan untuk mendapatkan sumber pendapatan bagi negara dan memotivasi pemanfaatan secara optimal atas tanah dan bangunan. Dengan membayar PBB, masyarakat turut berkontribusi dalam mendukung pembangunan nasional.

### **A. Pemungutan pajak tanah dan konstruksi**

Dua jenis pemungutan pajak tersebut: (1) Pemungutan pajak pasif. Surat Tagihan Pajak (SPT), Surat Ketetapan Pajak (SKP), atau Surat Ketetapan Pajak Tambahan (SKPT) merupakan awal mula kegiatan pemungutan, menurut Mardiasmo. (2) Pengumpulan Informasi Secara Aktif Surat paksa, surat pemerintah yang memenuhi perintah penyitaan serta menanyakan waktu dan tempat pelelangan merupakan standar tindak lanjut tindak lanjut surat teguran awal yang diharapkan. bertahan selama 58 hari (Kamaroellah, 2017)

### **B. Prinsip-prinsip pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)**

Menurut Suharno, ada empat hal penting yang perlu diperhatikan dalam pembahasan Pajak Bumi dan Bangunan (LBT) (Eddy, 2012). (1) Asas Keterbukaan, yaitu peraturan perpajakan harus bersifat lugas, mudah dipahami, dan mudah diterapkan. (2) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang disesuaikan dengan keadaan keuangan Wajib Pajak diterapkan dengan memperhatikan prinsip keadilan, baik secara horizontal maupun vertikal. (3) Agar untuk memberikan wewenang hukum yang substansial kepada PBB, maka pelaksanaannya perlu diatur secara tegas dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan pemerintah,

sesuai dengan Asas Kepastian Hukum. (4) Prinsip Partisipasi Masyarakat, di mana semua lapisan masyarakat, termasuk yang rendah atau tinggi, ikutserta dalam mempromosikan Hukum PBB dan mematuhi batasan hukum dan peraturan terkait.

### C. Sistem pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan

Monopoli pemerintah bukanlah pihak atau unsur yang terkait dalam perpajakan. dimana subjek pajak akan selalu muncul, termasuk cara menghitung, menyeter, dan melaporkan pajak (Wijaya & Nawirah, 2023). Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dipungut melalui Official Assessment System. Artinya, untuk mengetahui berapa Jumlah yang terhutang ke Pajak dan Konstruksi (PBB). setiap tahunnya, Kantor Pelayanan Pajak (KPP) akan mengirimkan Surat Ketetapan Pajak kepada Anda. Membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) melalui Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) yang diterbitkan oleh KPP di wilayah tempat objek pajak didaftarkan membuat wajib pajak tidak perlu lagi menghitung besarnya.

### D. Prosedur pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

#### 1) Penentuan Objek Pajak

Undang undang No. 12 (1985) mengatur mengenai penetapan objek pajak. UU No. 12 Tahun 1994 merevisi tentang hal-hal tersebut, khususnya pada Pasal 9 dan 10 yang menyatakan: Pasal 9 : “a) Dalam rangka pendataan, subyek pajak wajib mendaftarkan obyek pajaknya dengan mengisi Surat Pemberitahuan Obyek Pajak. b) Surat Pemberitahuan Obyek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani dan disampaikan kepada Direktorat Jenderal Pajak yang wilayah kerjanya meliputi letak obyek pajak, selambat-lambatnya 30hari setelah tanggal diterimanya Surat Pemberitahuan Obyek Pajak oleh subyek pajak.c) Pelaksanaan dan tata cara pendaftaran obyek pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) diatur lebih lanjut oleh menteri keuangan.”

Pasal 10 : “a) Berdasarkan Surat Pemberitahuan Obyek Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 Ayat (1) Direktur Jenderal Pajak menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT). b) Direktur Jenderal Pajak dapat mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak dalam hal-hal sebagai berikut : 1. Apabila Surat Pemberitahuan Obyek Pajak tidak disampaikan sebagai mana dimaksud dalam Pasal 9 Ayat (2) dan setelah ditegur secara tertulis tidak disampaikan sebagaimana ditentukan dalam surat teguran. 2. Apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terhutang

lebih besar dari jumlah pajak yang dihitung berdasarkan Surat Pemberitahuan Obyek Pajak yang disampaikan oleh wajib pajak. c) Jumlah pajak yang terhutang dalam Surat Ketetapan Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf a, adalah pokok pajak ditambah dengan denda administrasi sebesar 25% dihitung dari pokok pajak. 17 d) Jumlah pajak yang terhutang dalam Surat Ketetapan Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf b, adalah pokok selisih pajak yang terhutang berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain dengan pajak yang terhutang yang dihitung berdasarkan Surat Pemberitahuan Oyek Pajak ditambah dendaadministrasi ditambah 25% dari selisih pajak yang terhutang.”

2) Penetapan dan perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Pasal 6 Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan Nomor 12 Tahun 1994 (PBB) mengatur mengenai penghitungan dan penghitungan pajak: “(a) Dasar Pengenaan Pajak adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Jika tidak ada transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek sejenis, nilai perolehan baru, atau NJOP Pengganti. (b) Besarnya Nilai Jual Obyek Pajak, seperti yang dijelaskan pada ayat sebelumnya, ditetapkan setiap 3 tahun oleh Menteri Keuangan. Namun, untuk daerah tertentu, penentuan ini dapat dilakukan setiap tahun sesuai dengan perkembangan daerahnya. (c) Dasar perhitungan pajak adalah Nilai Jual Kena Pajak, yang ditetapkan minimal 20% dan maksimal 100% dari nilai jual obyek pajak. (d) Persentase nilai jual kena pajak, sebagaimana dijelaskan dalam ayat sebelumnya, ditetapkan oleh peraturan pemerintah dengan mempertimbangkan kondisi ekonomi masyarakat.”

Harga jual tanah per meter persegi dengan asumsi diketahui luas 1.000 m<sup>2</sup> adalah Rp 950.000,00. Dengan harga jual Rp 916.000/m<sup>2</sup>, tanah ini dinilai kelas A 16. sebelahnya terletak bangunan seluas 400 m<sup>2</sup> dengan banderol harga Rp 1.000.000,00 per m<sup>2</sup>. Dengan nilai jual Rp 968.000/m<sup>2</sup>, gedung ini masuk kategori kelas A 2.

Luas tanah dan bangunan dikalikan dengan nilai relatifnya untuk mendapatkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Jadi, NJOP bumi dapat dihitung dengan rumus:  $1.000 \text{ m}^2 \times \text{Rp}916.000,- = \text{Rp}916.000.000$ .  $1.000\text{m}^2 \times \text{Rp}916.000,- = \text{Rp}916.000.000$ . Sementara NJOP bangunan dapat dihitung dengan  $400 \text{ m}^2 \times \text{Rp}968.000,- = \text{Rp}387.200.000$ .  $400\text{m}^2 \times \text{Rp}968.000,- = \text{Rp}387.200.000$ . Jumlah NJOP keseluruhan adalah  $\text{Rp}916.000.000 + \text{Rp}387.200.000,- = \text{Rp}1.303.200.000$ .

Disusul dengan pengurangan NJOP sebesar Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak

(NJOPTKP) yaitu sebesar Rp. 12.000.000,-ditetapkan oleh pemerintah. Mengurangkan NJOPTKP dari NJOP, diperoleh  $Rp1.303.200.000 - Rp12.000.000 = Rp1.291.200.000$ .

Selanjutnya, hasil tersebut dikalikan dengan tarif pajak sebesar 0,2%, sehingga diperoleh  $Rp1.291.200.000 \times 0,2\% = Rp2.582.400$ . Wajib Pajak wajib membayar sejumlah pajak tersebut.

## 2) Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Menurut Pasal 11 UU No. 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), cara pembayaran PBB adalah sebagai berikut: “(a) Pajak yang terutang berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 ayat 1 harus dilunasi selambat-lambatnya 18 6 bulan sejak tanggal diterimanya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang oleh wajib pajak. (b) Pajak yang terutang berdasarkan Surat Ketetapan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 Ayat (3) dan Ayat (4) harus dilunasi selambat-lambatnya 1 bulan sejak tanggal diterimanya Surat Ketetapan Pajak oleh wajib pajak. (c) Pajak yang terutang yang pada saat jatuh tempo pembayaran tidak dibayar atau kurang dibayar dikenakan denda administrasi sebesar 2% sebulan, yang dihitung dari saat jatuh tempo sampai dengan hari pembayaran untuk jangka waktu paling lama 24 bulan. (d) Denda administrasi sebagaimana dimaksud dalam ayat 3 ditambah dengan hutang pajak yang belum atau kurang dibayar ditagih dengan Surat Tagihan Pajak yang harus dilunasi selambat-lambatnya 1 bulan sejak tanggal diterimanya Surat Tagihan Pajak oleh wajib pajak. (e) Pajak yang terutang dibayar di bank, kantor pos dan giro dan tempat lain yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan. (f) Tata cara pembayaran dan penagihan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), (2), (3), (4), (5) diaturoleh Menteri Keuangan.”

## E. Prosedur Keberatan dalam Pajak Bumi dan Bangunan(PBB)

Wajib Pajak mempunyai pilihan pada permintaan persetujuan dengan cara sebagaimana tercantum di bawah ini kepada walikota, bupati, atau instansi lain yang ditunjuk dalam hal Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) atau Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD) Berutang. (1) Setiap penyampaian tertulis dalam bahasa Indonesia yang didukung oleh dalil-dalil khusus yang didukung oleh data dan dokumen yang menyertainya, harus menyatakan kekhawatiran mengenai kebenaran besaran pajak yang ditetapkan oleh bupati/walikota atau pejabat yang ditunjuk. (2) Keberatan tersebut harus diselesaikan dalam jangka waktu tiga bulan sejak tanggal surat, tanggal pemotongan, atau tanggal penagihan memenuhi batas waktu tersebut karena sebab- sebab di luar kendalanya,

maka persetujuan masih dapat diterima. (3) Setelah membayar sejumlah pajak yang sekurang-kurangnya telah dikuasakan olehnya, Wajib Pajak berhak meminta persetujuan. Surat persetujuan tidak akan diberikan terhadap keberatan yang tidak memenuhi standar ini. Setelah mendapat surat izin, bupati atau walikota mempunyai waktu 12 bulan untuk mengambil keputusan atas persetujuan yang diminta. (6) Keputusan tersebut dapat berakibat menolak usulan, menambah jumlah pajak yang terutang, atau menerima sebagian. (7) Surat izin dianggap telah diterbitkan apabila telah berlalu satu tahun penuh tanpa adanya Keputusan.

#### F. Prosedur Banding dalam Pajak Bumi dan Bangunan

Setelah Bupati/Walikota memberikan putusan atas persetujuannya, Wajib Pajak berhak mengajukan banding atas putusan tersebut secara eksklusif kepada pengadilan pajak dengan cara sebagai berikut: (1) Banding harus diajukan secara tertulis dan dalam waktu tiga bulan sejak keputusan diterima. jelas dibenarkan dalam bahasa Indonesia. Salinan persyaratan yang disepakati harus disertakan dengan aplikasi. Kewajiban pembayaran pajak akan tertunda sampai satu bulan setelah diterbitkannya keputusan banding jika diajukan banding. (3) Apabila permohonan banding atau persetujuan disetujui seluruhnya atau sebagian, maka kelebihan pembayaran pajak dan sisa bunga yang dikenakan tarif dua persen per bulan untuk paling lama 24 bulan akan dikembalikan. (4) Sejak bulan pelunasan sampai dengan keputusan penerimaan atau banding, pembayaran bunga ini dihitung. (5) Wajib Pajak dikenakan sanksi administratif apabila permohonan persetujuannya ditolak atau hanya diberi kuasa sebagian. (6) Denda ini merupakan denda sebesar lima puluh persen dari jumlah yang diperoleh dengan mengurangi pajak yang dibayar sebelum penerapan dari pajak yang ditentukan dalam keputusan persetujuan. Namun jika wajib pajak keberatan, diperbolehkan dikenakan denda administrasi sebesar 50%. (7) Akibat administratif akan diterapkan apabila permohonan banding Wajib Pajak ditolak atau hanya dikabulkan sebagian. Besarnya pajak sebesar 100% yang diputuskan dalam pengadilan, dikurangi pajak yang telah dibayar sebelum permohonan disetujui, merupakan bentuk sanksi berupa denda.

## **KESIMPULAN**

Jenis pajak langsung yang dikenal dengan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) diatur dengan UU No. 12 Tahun 1985 dan direvisi dengan UU No. 12 Tahun 1994. PBB dikenakan terhadap bangunan atau tanah, tujuannya untuk memperoleh pendapatan bagi negara dan

mendorong pemanfaatan secara optimal atas sumber daya tersebut. Pemungutan PBB menggunakan Sistem Ketetapan Resmi, dimana wajib pajak harus membayar jumlah pajak tahunan yang tercantum dalam Surat Ketetapan Pajak yang diterimanya dari Kantor Pelayanan Pajak (KPP). Surat Pemberitahuan Pajak Terkait (SPPT) yang disediakan KPP di wilayah objek pajaknya menjadi dasar pembayaran, sehingga wajib pajak tidak perlu repot memikirkan berapa jumlah yang harus dibayar.

Prosedur pemungutan PBB meliputi beberapa tahap, dimulai dengan Direktur Jenderal Pajak mengakui objek pajak melalui Surat Pemberitahuan Objek Pajak dan menerbitkan Surat Ketetapan Pajak. Berdasarkan harga rata-rata suatu pembelian dan penjualan yang wajar, besarnya ditentukan dengan menggunakan NJOP, atau Nilai Jual Objek Pajak. Nilai perolehan baru atau perbandingan harga dengan barang sejenis dapat digunakan untuk menghitung NJOP jika tidak ada transaksi. Dalam hal pembayaran, wajib pajak memiliki waktu tertentu untuk melunasi pajak yang terhutang. Keberatan terhadap penetapan pajak juga dapat dikeluarkan, dengan tata cara yang telah diatur. Jika terjadi pertengkaran, kepada pengadilan pajak, wajib pajak dapat mengajukan banding. Oleh karena itu, prosedur pemungutan PBB mengikuti aturan yang telah ditetapkan untuk memastikan pajak ini dikenakan secara adil dan jelas hukumnya.

## DAFTAR REFERENSI

- Ahmad Muhajir (2018). Skripsi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam. Universitas Sultan Maulana Hasanudin.
- Dian Ayu Wulandari dan Andi Kartika (2021). Pengaruh Penerimaan Pajak Hotel dan Restoran serta Retribusi Daerah Terhadap Pendapatan Asli Daerah. *Jurnal Manajemen Durvatif*. Vol. 15, No.2 (2021).
- Dukalang Nur Rosela (2021), Pengaruh Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB2) Terhadap Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Gorontalo. *Jurnal Ilmiah Akuntansi FE-UNIBA*. Vol.12 No.13.
- Murdiansyah, I., Wahyuni, N., & Siswanto, S. (2020). Faktor-Faktor Mempengaruhi Kepatuhan Pembayaran Pajak (Studi Kasus Pengusaha Restoran di Kabupaten Lumajang). *BISEI: Jurnal Bisnis Dan ...*, 05(April), 54–63.
- Wijaya, M. A., & Nawirah, N. (2023). Pengaruh Pendapatan, Sosialisasi, Sanksi, Tax Moral, Kemajuan Pembangunan Terhadap Kepatuhan Membayar Pajak Pbb-P2. *Value : Jurnal Manajemen Dan Akuntansi*, 18(1), 101–114. <https://doi.org/10.32534/jv.v18i1.3893>.
- Alawiyah, D. R., Buchari, R. A., & Kudus, I. (2023). Implementasi Kebijakan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Bandung pada Masa Pandemi Covid-19. *JANE - Jurnal Administrasi*

*Negara*, 14(2), Article 2. <https://doi.org/10.24198/jane.v14i2.45060>

Eddy. (2012). 23 *Jurnal Ilmu Politik dan Pemerintahan Lokal* , Volume I Edisi 2, Juli-Desember 2012. *Optimalisasi Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Dalam Peningkatan Pendapatan Daerah (Studi Pemutan Pajak Bumi Dan Bangunan (Pbb)Di Kecamatan Limpasu, I*, 23–39.

Kamaroellah. (2017). *Kepatuhan wajib pajak yang bersumber dari kesadaran masyarakat terhadap kewajibannya untuk membayar pajak tentu bukan sesuatu yang berdiri sendiri. Berbagai persoalan perpajakan yang kerap muncul, baik yang bersumber dari wajib pajak orang pribadi maupun*. 4(1).