

PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB)

Mey Yunanda¹, Noni Artiya Syahputri², Pratiwi Ayu Ningtyas³
Program Studi Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Universitas Islam Negeri Sumatera Utara

Email: meiyunanda2@gmail.com, artiyanoni@gmail.com, pratiwiayuningtyasayu@gmail.com

Submitted: 22 June 2024

Accepted: 1 July 2024

Published: 2 July 2024

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi peran dan efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebagai sumber pendapatan daerah di Indonesia serta dampaknya terhadap pembangunan lokal dan kesejahteraan masyarakat. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak yang dikenakan atas tanah dan bangunan yang ada di Indonesia. PBB merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang penting, yang digunakan untuk membiayai pembangunan dan pelayanan publik di tingkat lokal. Pajak ini dihitung berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dari tanah dan bangunan tersebut. PBB biasanya dikenakan setiap tahun dan wajib dibayar oleh pemilik tanah dan bangunan. Kebijakan terkait PBB diatur oleh pemerintah pusat dan daerah, dengan berbagai ketentuan mengenai tarif, objek pajak, dan prosedur pembayaran. Implementasi PBB bertujuan untuk menciptakan keadilan sosial, mendorong pemanfaatan tanah dan bangunan secara optimal, serta mendukung pembangunan berkelanjutan.

Kata Kunci: Pajak Bumi dan Bangunan

PENDAHULUAN

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah salah satu jenis pajak yang dikenakan terhadap kepemilikan atau pemanfaatan tanah dan bangunan di Indonesia. Pajak ini dikenakan setiap tahun kepada pemilik tanah dan bangunan, dengan dasar perhitungan berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang ditetapkan oleh pemerintah. Sejak diperkenalkannya PBB, tujuan utamanya adalah untuk mendukung pembiayaan pembangunan di daerah serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Melalui pengenaan PBB, diharapkan akan tercipta keadilan dalam pemanfaatan sumber daya tanah dan bangunan, mendorong optimalisasi penggunaannya, serta memastikan bahwa masyarakat yang menikmati manfaat dari infrastruktur dan fasilitas umum turut berkontribusi dalam pembiayaan tersebut.

Pemerintah pusat dan daerah bekerja sama dalam pengelolaan PBB, dengan peran pemerintah pusat dalam penetapan regulasi dan standar, serta pemerintah daerah dalam pelaksanaan pemungutan dan pengelolaan pendapatan dari PBB. Namun, pelaksanaan PBB juga menghadapi berbagai tantangan, seperti penentuan NJOP yang adil dan akurat, serta kepatuhan wajib pajak dalam melakukan pembayaran. Oleh karena itu, terus dilakukan upaya perbaikan sistem administrasi pajak, peningkatan kesadaran masyarakat tentang pentingnya membayar pajak. Secara keseluruhan, PBB merupakan komponen vital dalam sistem perpajakan Indonesia yang tidak hanya berfungsi sebagai sumber pendapatan daerah tetapi juga sebagai alat untuk mendukung pembangunan berkelanjutan dan kesejahteraan masyarakat.

Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif. Penelitian kualitatif merupakan penelitian yang menggunakan latar alamiah dengan maksud menafsirkan fenomena yang terjadi dan dilakukan dengan jalan yang melibatkan berbagai metode yang ada. Penelitian kualitatif berusaha untuk menemukan dan menggambarkan secara

naratif kegiatan yang dilakukan dengan dampak dari tindakan yang dilakukan terhadap kehidupan mereka. Pendekatan kualitatif ini dipilih karena penulis menganggap dengan memakai pendekatan ini dapat mendeskripsikan permasalahan yang diteliti secara menyeluruh, mengenai pajak bumi dan bangunan.

PEMBAHASAN

A. Pengertian dan Dasar Hukum PBB (Pajak Bumi dan Bangunan)

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak negara yang dikenakan terhadap bumi dan/atau bangunan yang dibayarkan setiap tahun berdasarkan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan UU No.12 Tahun 1994. Pengertian Pajak Bumi Dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan terhadap subjek pajak sendiri yang memperoleh manfaat atas bumi termasuk air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya serta manfaat bangunan, diwajibkan membayar pajaknya. Dasar pengenaan pajak Pajak Bumi Dan Bangunan adalah Nilai jual Objek Pajak (NJOP) dan dasar penghitungannya Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) yang ditetapkan serendah-rendahnya 20% dan setinggi-tingginya 40% dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Sedangkan tarif pajak itu sendiri 0,5%. Pada dasarnya penetapan NJOP tiap 3 tahun namun untuk daerah –daerah tertentu menurut perkembangan pembangunan NJOP dapat ditetapkan 1 tahun sekali berdasarkan pertimbangan Gubernur. Untuk objek Pajak non standar diadakan penilaian secara individual sedangkan untuk objek pajak standar dilakukan perhitungan secara massal. Perhitungan massal ini dapat menimbulkan masalah bagi masyarakat khususnya tentang perbandingan NJOP dengan nilai wajarnya. Perbedaan persepsi antara aparat perpajakan dengan masyarakat terhadap suatu nilai sangat mungkin terjadi yang nantinya akan mempertinggi angka dari wajib pajak yang meminta pengurangan ataupun mengajukan keberatan. Hal ini akan menimbulkan pajak yang diterima tidak dapat optimal. Penelitian ini bersifat Eksplanatif yaitu penelitian yang dilakukan untuk menguji kebenaran suatu pendapat atau hipotesis. (Indah, 2003)

PBB merupakan pajak yang bersifat kebendaan, artinya besarnya pajak yang terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi dan/atau bangunan. Dalam perkembangannya PBB sektor pedesaan dan perkotaan menjadi Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) Pasal 77 sampai dengan Pasal 84 mulai tahun 2010.

Dalam bab I UU N0 28 Tahun 2009 memuat tentang Ketentuan Umum yang memberikan penjelasan mengenai istilah-istilah teknis atau definisi PBB:

1. Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Pengertian ini berarti bukan hanya tanah permukaan bumi saja tetapi meliputi tubuh bumi dari permukaan sampai dengan magma, hasil tambang, gas material yang lainnya.
2. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan.

Dalam pasal 77 ayat (2) Undang-Undang PDRD, disebutkan bahwa termasuk dalam pengertian bangunan adalah:

1. jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya dan lain-lain yang satu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut,
2. jalan TOL
3. kolam renang
4. pagar mewah
5. tempat olahraga

6. galangan kapal, dermaga
7. taman mewah
8. tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minya
9. fasilitas lain yang memberikan manfaat (Syarifudin, 2018)

B. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Nilai objek pajak (NJOP) adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, jika tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan anantara harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti (pasal 1 ayat 3 UU No 12/1985 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 12/1994.)

Karena NJOP berkait erat harga transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, sedangkan transaksi dimaksud terjadi atau adanya di masyarakat, maka pada dasarnya yang menentukan NJOP itu sendiri adalah masyarakat. Fiskus dalam hal ini kantor pelayanan pajak bumi dari bangunan sebatas mengumpulkan atau mencari data harga jual, untuk dianalisis dan hasilnya digunakan sebagai bahan penyusunan atau pembentukan Zone Nilai Tanah (ZNT). Dari ZNT yang terbentuk inilah kemudian disusun/ditetapkan klasifikasi/NJOP untuk dipergunakan sebagai dasar pengenaan pajak (PBB).

Secara garis besar, tinggi dan rendahnya NJOP (Tanah) di dalam masyarakat, disamping faktor permintaan dan persediaan, juga dipengaruhi oleh kondisi lingkungan yang serupa antara lain;

1. Tersedianya sarana dan prasarana infrastruktur
2. Perkembangan perekonomian rakyat
3. Perkembangan lingkungan
4. Dan lain sebagainya yang semua itu pada dasarnya merupakan salah satu bukti dari serangkaian keberhasilan pembangunan yang selama ini. (Isroah, 2013)

C. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)

Berdasarkan peraturan dan UU, pengenaan pajak PBB memberikan fasilitas bebas pajak pada objek pajak dengan nilai tertentu yang disebut dengan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP). Jadi NJOPTKP adalah batas NJOP atas bumi dan/atau bangunan yang tidak kena pajak. Besarnya NJOPTKP untuk setiap daerah Kabupaten/Kota setinggi-tingginya Rp 12.000.000,- dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Setiap Wajib Pajak memperoleh pengurangan NJOPTKP sebanyak satu kali dalam satu Tahun Pajak.
- b. Apabila wajib pajak mempunyai beberapa Objek Pajak, maka yang mendapatkan pengurangan NJOPTKP hanya satu Objek Pajak yang nilainya terbesar dan tidak bisa digabungkan dengan Objek Pajak lainnya.

D. Objek PBB

Objek pajak adalah objek pajak yang dimiliki /dikuasai/digunakan oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dalam menyelenggarakan pemerintahan.

- a. Yang menjadi objek pajak adalah bumi dan bangunan.
- b. Yang dimaksud dengan klasifikasi bumi dan bangunan adalah pengelompokan bumi dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman, serta untuk memudahkan penghitungan pajak yang terutang.

Dalam menentukan klasifikasi bumi/tanah diperhatikan faktor-faktor sebagai berikut:

- a. Letak
- b. Peruntukan
- c. Pemanfaatan
- d. Kondisi lingkungan dan lain-lain

Dalam menentukan klasifikasi bangunan diperhatikan faktor-faktor sebagai berikut:

- a. Bahan yang digunakan
- b. Rekayasa
- c. Letak
- d. Kondisi lingkungan dan lain-lain (Sihombing & Sibagariang, 2020)

E. Pengecualian Objek PBB

Termasuk Objek pajak yang dikecualikan dari pengenaan PBB adalah:

1. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum dibidang ibadah, sosial, pendidikan dan kebudayaan nasional yang tidak dimaksudkan memperoleh keuntungan. Misalnya tempat ibadah (mesjid, gereja, dll), social, kesehatan, pendidikan, panti asuhan, candi, dan lain-lain.
2. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala atau yang sejenisnya.
3. Merupakan hutan lindung, suaka alam, hutan wisata, taman nasional, dll.
4. Digunakan oleh Perwakilan Diplomatik, Konsulat, berdasarkan azas timbal balik.
5. Digunakan oleh Organisasi Internasional misalnya Perserikatan Bangsa-Bangsa(PBB), dll yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

F. SUBJEK PAJAK DAN WAJIB PAJAK

Subyek Pajak PBB adalah Orang Pribadi atau Badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan. Lalu bagaimana jika suatu objek pajak diakui oleh beberapa subyek pajak yang secara bersama-sama menjadi wajib pajak?

Apabila suatu objek pajak dimiliki/dikuasai oleh beberapa subjek pajak atau satu belum jelas siapa Wajib Pajaknya, maka hal pertama yang perlu dilakukan adalah melihat perjanjian (agreement) antara para pihak yang berkepentingan terhadap objek pajak tersebut. Dalam perjanjian tersebut biasanya terdapat salah satu pasal yang menunjukan penanggung pajak (PBB). Namun jika dalam perjanjian tersebut tidak disebutkan siapa yang menjadi wajib pajak, maka sesuai UU No 12 tahun 1994 Pasal 4 ayat (3) DirJen Pajak dapat menetapkan subjek pajaknya.

G. Dasar Pengenaan Pajak

Dasar pengenaan pajak adalah nilai jual objek pajak (NJOP). Besarnya Nilai Jual Objek Pajak ditetapkan setiap tiga tahun oleh Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak atas nama Menteri Keuangan dengan mempertimbangkan pendapat Gubernur/Bupati/Walikota (Pemerintah Daerah) setempat.

Dasar perhitungan pajak adalah yang ditetapkan serendah-rendahnya 20% dan setinggi-tingginya 100% dari Nilai Jual Objek Pajak. Besarnya persentase ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah dengan memperhatikan kondisi ekonomi nasional. Pada dasarnya penetapan Nilai Jual Objek Pajak adalah 3 tahun sekali. Namun demikian untuk daerah tertentu yang karena perkembangan pembangunan mengakibatkan kenaikan NJOP cukup besar, maka penetapan nilai jual ditetapkan setahun sekali.

Dalam menetapkan nilai jual, Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak atas nama Menteri Keuangan dengan mempertimbangkan pendapat Gubernur/Bupati/Walikota (Pemerintah Daerah) setempat serta memperhatikan asas self assesment. Yang dimaksud dengan (assesment value) adalah nilai jual yang dipergunakan sebagai dasar penghitungan pajak, yaitu suatu persentase tertentu dari nilai jual sebenarnya.

H. Tarif Pajak

Tarif pajak yang dikenakan atas objek pajak adalah sebesar 0,5% (lima per sepuluh persen).

I. Cara Menghitung Pajak

Besarnya pajak terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif pajak dengan NJKP.

$$\begin{aligned} \text{Pajak Bumi dan Bangunan} &= \text{Tarif pajak} \times \text{NJKP} \\ &= 0,5\% \times [\text{Persentase NJKP} \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})] \end{aligned}$$

Contoh :

Wajib pajak A mempunyai sebidang tanah dan bangunan yang NJOP-nya Rp20.000.000,00 dan NJOPTKP untuk daerah tersebut Rp12.000.000,00, maka besarnya pajak yang terutang adalah:

$$\begin{aligned} &= 0,5\% \times 20\% \times (\text{Rp}20.000.000,00 - \text{Rp} 12.000.000,00) \\ &= \text{Rp}8.000.000 \end{aligned}$$

J. Tahun Pajak, Saat, dan Tempat yang Menentukan Pajak Terutang

1. Tahun pajak adalah jangka waktu 1 (satu) tahun takwim. Jangka waktu satu tahun takwim adalah dari 1 Januari sampai dengan 31 Desember.
2. Saat yang menentukan pajak yang terutang adalah menurut keadaan objek pajak pada tanggal 1 Januari.

Contoh:

- a. Objek pajak pada tanggal 1 Januari 2010 berupa tanah dan bangunan. Pada tanggal 10 Januari 2010 bangunannya terbakar, maka pajak yang terutang tetap berdasarkan keadaan objek pajak pada tanggal 1 Januari 2010, yaitu keadaan sebelum bangunan tersebut terbakar.
- b. Objek pajak pada tanggal 1 Januari 2010 berupa sebidang tanah tanpa bangunan di atasnya. Pada tanggal 20 Agustus 2010 dilakukan pendataan, ternyata di atas tanah tersebut telah berdiri suatu bangunan, maka pajak yang terutang untuk tahun 2010

- tetap dikenakan berdasarkan keadaan pada tanggal 1 Januari 2010. Sedangkan bangunannya baru akan dikenakan pada tahun 2011.
3. Tempat pajak yang terutang:
 - a. Untuk daerah Jakarta, di wilayah Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta.
 - b. Untuk daerah lainnya, di wilayah kabupaten atau kota.
 - c. Tempat pajak yang terutang untuk Batam, di wilayah Provinsi Riau.

K. Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP), Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), dan Surat Ketetapan Pajak (SKP)

1. Dalam rangka pendataan, subjek pajak wajib mendaftarkan objek pajaknya dengan mengisi SPOP. Dalam rangka pendataan, Wajib Pajak akan diberikan SPOP untuk diisi dan dikembalikan kepada Direktorat Jenderal Pajak. Wajib Pajak yang pernah dikenakan IPEDA tidak wajib mendaftarkan objek pajaknya kecuali kalau ia menerima SPOP, maka dia wajib mengisinya dan mengembalikannya kepada Direktorat Jenderal Pajak. Dalam rangka pendataan, Wajib Pajak akan diberikan SPOP untuk diisi dan dikembalikan kepada Direktorat Jenderal Pajak. Wajib Pajak yang pernah dikenakan IPEDA tidak wajib mendaftarkan objek pajaknya kecuali kalau ia menerima SPOP, maka dia wajib mengisinya dan mengembalikannya kepada Direktorat Jenderal Pajak.
2. SPOP harus diisi dengan jelas, benar, lengkap dan tepat waktu, serta ditandatangani dan disampaikan kepada Dirjen Pajak yang wilayah kerjanya meliputi letak objek pajak selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal diterimanya SPOP oleh subjek pajak.

Yang dimaksud dengan jelas dan benar adalah:

Jelas dimaksudkan agar penulisan data yang diminta dalam SPOP dibuat sedemikian rupa sehingga tidak menimbulkan salah tafsir yang dapat merugikan negara maupun Wajib Pajak sendiri. Benar berarti data yang dilaporkan harus sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, seperti luas tanah dan/atau bangunan, tahun dan harga perolehan dan seterusnya sesuai dengan kolom-kolom/pertanyaan yang ada pada Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP).

3. Dirjen Pajak akan menerbitkan SPPT berdasarkan SPOP yang diterimanya. SPPT diterbitkan atas dasar SPOP, tetapi untuk membantu Wajib Pajak SPPT dapat diterbitkan berdasarkan data objek pajak yang telah ada pada Direktorat Jenderal Pajak.
4. Direktur Jenderal Pajak dapat mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak dalam hal-hal sebagai berikut:
 - a. Apabila SPOP tidak disampaikan dan setelah ditegur secara tertulis tidak disampaikan sebagaimana ditentukan dalam Surat Teguran.
 - b. Apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang (seharusnya) lebih besar dari jumlah pajak yang dihitung berdasarkan SPOP yang disampaikan oleh Wajib Pajak.

Wajib Pajak yang tidak menyampaikan SPOP pada waktunya, walaupun sudah ditegur secara tertulis juga tidak menyampaikan dalam jangka waktu yang ditentukan dalam Surat Teguran itu, Direktur Jenderal Pajak dapat menerbitkan Surat Ketetapan Pajak (SKP) secara jabatan.

Apabila berdasarkan pemeriksaan atau keterangan lain yang ada pada Direktorat Jenderal Pajak ternyata jumlah pajak yang terutang lebih besar dari jumlah pajak

dalam SPPT yang dihitung atas dasar SPOP yang disampaikan Wajib Pajak, Direktur Jenderal Pajak menerbitkan SKP secara jabatan.

- 5. Jumlah pajak yang terutang dalam SKP sebagaimana dimaksud dalam nomor 4 huruf (a) adalah pokok pajak ditambah dengan denda administrasi sebesar 25% dihitung dari pokok pajak.

Sanksi administrasi yang dikenakan terhadap Wajib Pajak yang tidak menyampaikan SPOP, dikenakan sanksi sebagai tambahan terhadap pokok pajak yaitu sebesar 25% dari pokok pajak.

SKP ini berdasarkan data yang ada pada Direktorat Jenderal Pajak memuat penetapan objek pajak dan besarnya pajak yang terutang beserta denda administrasi yang dikenakan kepada Wajib Pajak.

Contoh:

Wajib Pajak A tidak menyampaikan SPOP

Berdasarkan data yang ada, Direktur Jenderal Pajak mengeluarkan SKPKB yang berisi:

- a. Objek pajak dengan luas dan nilai jual
- b. Luas objek pajak menurut SPOP
- c. Pokok pajak Rp2.000.000,00
- d. Sanksi Administrasi: Rp500.000,00

Jumlah pajak yang terutang dalam SKP Rp2.500.000,00

- 6. Jumlah pajak yang terutang dalam SKPKB sebagaimana dimaksud dalam no. 4 huruf (b) adalah selisih pajak yang terutang berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain dengan pajak terutang yang dihitung berdasarkan SPOP ditambah denda administrasi sebesar 25% dari selisih pajak yang terutang.

Sanksi administrasi dikenakan terhadap Wajib Pajak yang mengisi SPOP tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya

Contoh:

Berdasarkan SPOP diterbitkan SPPT	Rp2.000.000
Berdasarkan pemeriksaan pajak yang seharusnya terutang	Rp2.500.000
Selisih	Rp 500.000

Denda Administrasi 25% × Rp500.000	Rp 125.000
Jumlah pajak yang terutang dalam SKPKB	Rp 625.000

Untuk lebih memperjelas uraian di muka, berikut diberikan bagan mengenai sistem penagaan PBB dan bagaimana SPOP, SPPT, dan SKP dikeluarkan. (Mardiasmo, 2019)

L. Tata Cara Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan

- 1. Pembayaran langsung ke tempat pembayaran (Bank Persepsi atau Kantor Pos)
 - a. Pada saat membayar WP cukup menunjukan SPPT/SKP/STP PBB atau menyebutkan nomor objek paja(No. SPPT/SKP/STP PBB)
 - b. Bank atau Kantor Pos dan Giro tempat pembayaran mencocokkan dengan DHKP dan STTS PBB, memberi tanda lunas pada DHKP dan melegalisir STTS dengan memaraf, membubuhkan cap dengan stempel dinas serta tanggal pelunasan, kemudian menyerahkan bagian WP yang sudah dilegalisir kepada yang bersangkutan.

c. Pembayaran melalui petugas pemungut (PP)

- 1). Petugas pemungut (PP) menyerahkan tanda terima sementara (TTS) kepada WP serta mencatat hasil penerimaan PBB ke dalam DPH (Daftar Penerimaan Harian)
 - 2) Dalam waktu 1 x 24 jam, PP harus menyetor uang hasil penerimaan PBB dan WP ke TP yang ditunjuk dengan menggunakan DPH, kecuali bagi daerah yang sulit sarana dan prasarananya selambat-lambatnya dalam jangka waktu tujuh hari harus disetor ke TP.
 - 3) TP meneliti dan melegalisir STTS dan DPH serta menyerahkan STTS bagian WP dan DPH kepada PP.
 - 4). Selambat-lambatnya tujuh hari setelah diterimanya pembayaran dari WP, Petugas Pemungut sudah harus menyampaikan STTS bagian WP kepada yang bersangkutan
2. Pembayaran dengan cek melalui pemindahbukuan/transfer dan melalui kiriman uang dengan syarat-syarat:
- a. Pembayaran PBB baru sah, apabila telah dilakukan kliring.
 - b. WP berkewajiban melakukan NOP (Nomor Objek Pajak).

M. Sanksi Pajak Bumi dan Bangunan Bagi Wajib Pajak

1. Apabila SPOP tidak disampaikan dan setelah ditegur secara tertulis tidak disampaikan sebagaimana ditentukan dalam Surat Teguran, ditagih dengan Surat Ketetapan Pajak. Jumlah pajak yang terutang dalam Surat Ketetapan Pajak adalah pokok pajak ditambah dengan denda administrasi sebesar 25% (dua puluh lima persen) dihitung dari pokok pajak.
Apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang lebih besar dari jumlah pajak yang dihitung berdasarkan SPOP yang disampaikan oleh Wajib Pajak, ditagih dengan Surat Ketetapan Pajak. Jumlah pajak yang terutang dalam Surat Ketetapan Pajak adalah selisih pajak yang terutang berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain dengan pajak yang terutang yang dihitung berdasarkan Surat Pemberitahuan Objek Pajak ditambah denda administrasi sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari selisih pajak yang terutang.
2. Pajak terutang yang pada saat jatuh tempo pembayaran tidak dibayar atau kurang dibayar dikenakan denda administrasi sebesar 2% (dua persen) sebulan, yang dihitung dari saat jatuh tempo sampai dengan hari pembayaran untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.
3. Karena kealpaannya sehingga menimbulkan kerugian pada negara dalam hal:
4. a. Tidak mengembalikan/menyampaikan SPOP kepada Direktorat Jenderal Pajak.
b. Menyampaikan SPOP, tetapi isinya tidak benar atau tidak lengkap dan/atau melampirkan keterangan tidak benar.
4. Karena kesengajaannya sehingga menimbulkan kerugian pada negara dalam hal:
 - a. Tidak mengembalikan/menyampaikan SPOP kepada Direktorat Jenderal Pajak
 - b. Menyampaikan SPOP, tetapi isinya tidak benar atau tidak lengkap dan/atau melampirkan keterangan yang tidak benar
 - c. Memperlihatkan surat palsu atau dipalsukan atau dokumen lain yang palsu atau dipalsukan seolah-olah benar.
 - d. Tidak memperlihatkan atau tidak meminjamkan surat atau dokumen lainnya.

e. Tidak menunjukkan data atau tidak menyampaikan keterangan yang diperlukan.
Untuk sebab kealpaan:
Dipidana dengan pidana kurungan selama-lamanya 6 (enam) bulan atau denda setinggi-tingginya sebesar 2 (dua) kali pajak yang terutang. Kealpaan berarti tidak sengaja, lalai, kurang hati-hati sehingga perbuatan tersebut mengakibatkan kerugian bagi negara.
Untuk sebab kesengajaan:
Dipidana dengan pidana penjara selama-lamanya 2 (dua) tahun atau denda setinggi-tingginya 5 (lima) kali pajak yang terutang.
Sanksi pidana ini akan dilipatkan dua, apabila seseorang melakukan lagi tindak pidana di bidang perpajakan sebelum lewat 1 (satu) tahun, terhitung sejak selesainya menjalani sebagian atau seluruh pidana penjara yang dijatuhkan atau sejak dibayarkan denda. Untuk mencegah terjadinya pengulangan tindak pidana perpajakan, maka bagi mereka yang melakukan tindak pidana sebelum lewat 1 (satu) tahun sejak selesainya menjalani sebagian atau seluruh pidana penjara yang dijatuhkan atau sejak dibayarnya denda, dikenakan pidana lebih berat ialah dua kali lipat dari ancaman pidana.

2. Sanksi Bagi Pejabat

a. Sanksi Umum

Apabila tidak memenuhi kewajiban seperti yang telah diuraikan di muka dikenakan sanksi menurut peraturan perundangan yang berlaku, antara lain:
Peraturan Pemerintah No. 53 Tahun 2010 tentang Disiplin Pegawai Negeri Sipil, Staatsblad 1860 No. 3 tentang Peraturan Jabatan Notaris.

b. Sanksi Khusus

Bagi pejabat yang tugas pekerjaannya berkaitan langsung atau ada hubungannya dengan objek pajak ataupun pihak lainnya yang:

- a. Tidak memperlihatkan atau tidak meminjamkan dokumen yang diperlukan.
- b. Tidak menunjukkan data atau tidak menyampaikan keterangan yang diperlukan.

Dipidana dengan pidana kurungan selama-lamanya 1 tahun atau denda setinggi-tingginya Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah).

Catatan:

Tindak pidana yang telah diuraikan di muka tidak dapat dituntut setelah lampau waktu 10 tahun sejak berakhirnya Tahun Pajak yang bersangkutan. Penyimpangan terhadap ketentuan Pasal 78 KUHP (Kitab Undang-Undang Hukum Pidana) dimaksudkan untuk menyesuaikan dengan kewajiban menyimpan dokumen perpajakan yang lamanya 10 (sepuluh) tahun.

N. Pajak Daerah

Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 Tentang perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2000 Tentang Pajak dan Retribusi Daerah, mendefinisikan bahwa Pajak Daerah adalah Iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan daerah.

Menurut Raharjo (2009:72) bahwa Pajak Daerah yaitu kewajiban penduduk masyarakat menyerahkan sebagian dari kekayaan kepada daerah disebabkan suatu keadaan, kejadian atau perbuatan yang memberikan kedudukan tertentu, tetapi bukan sebagai suatu sanksi atau hukum. Menurut Undang-Undang No 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang di tetapkan dengan pembatasan tarif paling tinggi berbeda untuk setiap jenis pajak.

Jenis dan Tarif Pajak Provinsi adalah sebagai berikut:

- 1).Pajak Kendaraan Bermotor ditetapkan paling tinggi 5%
- 2).Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor ditetapkan paling tinggi 10%
- 3).Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor ditetapkan paling tinggi 5%
- 4).Pajak Air Permukaan ditetapkan paling tinggi 20%
- 5).Pajak rokok ditetapkan paling tinggi 10%

Jenis dan Tarif Pajak Kabupaten/Kota adalah sebagai berikut:

- 1).Pajak Hotel ditetapkan paling tinggi sebesar 10%
- 2).Pajak Restoran ditetapkan paling tinggi sebesar 10%
- 3).Pajak Hiburan ditetapkan paling tinggi sebesar 35%
- 4).Pajak Reklame ditetapkan paling tinggi sebesar 25%
- 5).Pajak Penerangan Jalan ditetapkan paling tinggi sebesar 10%
- 6).Pajak Mineral bukan Logam dan Batuan ditetapkan paling tinggi sebesar 25%
- 7).Pajak Parkir ditetapkan paling tinggi sebesar 30%
- 8).Pajak Air Tanah ditetapkan paling tinggi sebesar 20%
- 9).Pajak Sarang Burung Wallowet ditetapkan paling tinggi sebesar 10%
- 10).Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan ditetapkan paling tinggi sebesar 0,3%
- 11).Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ditetapkan Paling tinggi sebesar 5%.

Undang-undang nomor 28 tahun 2009 mengatur dengan jelas bahwa untuk dapat dipungut pada suatu daerah, setiap jenis pajak daerah harus ditetapkan dengan peraturan daerah. Peraturan daerah tentang suatu pajak tidak dapat berlaku surut dan tidak boleh bertentangan dengan kepentingan umum atau ketentuan perundang-undangan yang lebih tinggi. Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 menetapkan sistem pemungutan pajak untuk setiap Pajak Daerah adalah yaitu Dibayar sendiri oleh Wajib Pajak, Ditetapkan oleh kepala daerah dan Dipungut oleh pemungut pajak.

O. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Menurut Undang-Undang No. 28 tahun 2009, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten/kota. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau yang diletakkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.

Diterbitkannya Undang-undang No. 28/2009 tersebut, maka pemerintah daerah mempunyai tambahan sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) baru yang berasal dari pajak daerah, sehingga jenis pajak kabupaten/kota bertambah dari 7 menjadi 11 jenis pajak. Tambahan pajak tersebut adalah Pajak Air Tanah (pengalihan dari provinsi), Pajak

Sarang Burung Walet (baru), PBB Pedesaan & Perkotaan (baru), Bea Perolehan Hak Atas Tanah & Bangunan (baru). Berdasarkan UU No. 28/2009, pengalihan PBB Sektor Pedesaan dan Perkotaan efektif diberlakukan Januari 2014, namun sebelumnya ada beberapa daerah yang mulai sejak 2011 sebagai percontohan atau pilot projek.

Pengalihan PBB-P2 mempunyai banyak manfaat diantaranya penerimaan sepenuhnya masuk ke pemerintah kabupaten/kota dan akan meningkatkan pendapatan asli daerah. Sebelum pengalihan, pembagian PBB adalah 90% untuk pemerintah daerah dan 10% untuk pemerintah pusat (UU No.17 Tahun 2000), sedangkan setelah pengalihan 100% untuk pemerintah daerah (UU No 28 Tahun 2009). Dampak yang dirasakan diantaranya adalah pemerintah daerah semakin bersemangat dalam meningkatkan penerimaan dari pemungutan PBB-P2 serta manfaatnya dapat sepenuhnya oleh daerah dan masyarakat.

Pengalihan kewenangan pengelolaan PBB-P2 ini dapat menimbulkan beberapa dampak luas baik dampak positif maupun dampak negatif. Dampak positifnya adalah peningkatan akurasi data objek dan subjek pajak PBB-P2 oleh daerah, memiliki potensi peningkatan PBB-P2 melalui penentuan NJOP jika memungkinkan, melakukan pemberdayaan local taxing power dengan penentuan tarif dan pengelolaan administrasi yang efektif. Dampak negatif yang ditimbulkan diantaranya gejala di masyarakat akibat kenaikan NJOP dan kenaikan tarif maksimum, perlu pengeluaran tambahan untuk biaya pemungutan pajak, serta akan tercipta kesenjangan penerimaan PBB-P2 antar daerah.

Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB P2) ditetapkan paling tinggi sebesar 0,3 % yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah. Dasar pengenaan pajaknya adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP). Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan jika tidak terdapat transaksi jual beli ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek pajak lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru atau pengganti. Besarnya Nilai Jual Objek Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) ditetapkan pemerintah kabupaten / kota dengan peraturan daerah sebesar RP 10.000.000,00 untuk setiap wajib pajak. (Rohmah, Nahak, Budiherwanto, Susianti, & Khiriani, 2022).

KESIMPULAN

1. PBB merupakan pajak yang bersifat kebendaan, artinya besarnya pajak yang terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi dan/atau bangunan.
2. Nilai objek pajak (NJOP) adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, jika tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan antara harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti (pasal 1 ayat 3 UU No 12/1985 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 12/1994.)
3. NJOPTKP adalah batas NJOP atas bumi dan/atau bangunan yang tidak kena pajak. Besarnya NJOPTKP untuk setiap daerah Kabupaten/Kota setinggitingginya Rp 12.000.000,-
4. Objek pajak adalah objek pajak yang dimiliki /dikuasai/digunakan oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dalam menyelenggarakan pemerintahan.

5. Termasuk Objek pajak yang dikecualikan dari pengenaan PBB adalah Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum dibidang ibadah, sosial, pendidikan dan kebudayaan nasional yang tidak dimaksudkan memperoleh keuntungan
6. Subyek Pajak PBB adalah Orang Pribadi atau Badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.
7. Dasar perhitungan pajak adalah yang ditetapkan serendahrendahnya 20% dan setinggi-tingginya 100% dari Nilai Jual Objek Pajak.
8. Tarif pajak yang dikenakan atas objek pajak adalah sebesar 0,5% (lima per sepuluh persen)
9. Apabila SPOP tidak disampaikan dan setelah ditegur secara tertulis tidak disampaikan sebagaimana ditentukan dalam Surat Teguran, ditagih dengan Surat Ketetapan Pajak. Jumlah pajak yang terutang dalam Surat Ketetapan Pajak adalah pokok pajak ditambah dengan denda administrasi sebesar 25% (dua puluh lima persen) dihitung dari pokok pajak
10. Pajak Daerah yaitu kewajiban penduduk masyarakat menyerahkan sebagian dari kekayaan kepada daerah disebabkan suatu keadaan, kejadian atau perbuatan yang memberikan kedudukan tertentu, tetapi bukan sebagai suatu sanksi atau hukum.
11. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.
12. Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) ditetapkan paling tinggi sebesar 0,3 % yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah.

DAFTAR PUSTAKA

- Isroah. (2013). *Perpajakan*. Yogyakarta: UNY Press.
- Mardiasmo. (2019). *Perpajakan*. Yogyakarta: Yogyakarta: Andi.
- Rohmah, T. N., Nahak, A. L., Budiherwanto, I., Susianti, & Khiriani, A. (2022). Analisis Pemungutan Pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan terhadap pendapatan asli daerah di kabupaten Klaten. *e-jurnal Perspektif dan Pembangunan Daerah*, 161-163.
- Sari, I. S. (2003). Analisis Kewajaran Nilai Jual Objek pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Probolinggo. *Jurnal UNIKOM*, 14.
- Sihombing, S., & Sibagariang, S. A. (2020). *Perpajakan Teori dan Aplikasi*. Bandung: WIDINA BHAKTI PERSADA BANDUNG.
- Syarifudin, A. (2018). *Buku Ajar Perpajakan*. Kebumen: STIE Putra Bangsa.