

**PEMBAYARAN PAJAK TERTUNDA TERHADAP PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
MENURUT PERATURAN DAERAH KOTA SAMARINDA NOMOR 4 TAHUN 2011  
TENTANG PAJAK DAERAH**

*Heseykiel*

*Fakultas Hukum, Jurusan Ilmu Hukum*

*Universitas 17 Agustus 1945 Samarinda. Indonesia*

**ABSTRAK**

Badan Pendapatan Daerah dalam melaksanakan tugasnya guna meningkatkan realisasi pencapaian Pajak Bumi dan Bangunan sesuai dengan ketentuan umum perpajakan dan bisa bersosialisasi dengan masyarakat/Wajib Pajak dalam proses pembayaran pajak tertunda ataupun pajak terutangnya sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Samarinda nomor 4 tahun 2011 tentang pajak daerah. Sesuai dengan data yang diperoleh dari Badan Pendapatan Daerah kota Samarinda perolehan pajak dari tahun per tahun belum terealisasi secara optimal. Capaian realisasi penerimaan pembayaran piutang terhadap sisa piutang pada tahun 2007 sampai dengan tahun 2017 mengalami pasang surut.

Penulisan ini bertujuan untuk mengetahui proses penyelesaian pembayaran pajak tertunda terhadap PBB sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan dan untuk mengetahui sanksi bagi Wajib Pajak dalam pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tertunda di Badan Pendapatan Daerah Kota Samarinda.

Hasil penelitian yang diperoleh, Proses pembayaran pajak tertunda terhadap Pajak Bumi dan bangunan menurut Peraturan Daerah Kota Samarinda Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah sudah terlaksana dengan baik. Dimana Wajib Pajak bisa mengurus surat keterangan penundaan ataupun surat untuk mengangsur pembayaran pajak

terutangnya. Namun capaian realisasi pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan belum terealisasi dengan baik dan sanksi bagi Wajib Pajak dalam hal pembayaran pajak Pajak Bumi dan Bangunan tertunda sudah merupakan sanksi yang tegas, yang dimana, sanksi yang diberikan kepada Wajib Pajak apabila tidak melakukan pembayaran pajak terutangnya akan dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua persen) apabila pajak terutang tidak atau kurang bayar, pasal 88 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Samarinda Nomor 4 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah bahwa, Wajib Pajak yang karena kealpaannya tidak menyampaikan Surat Pemberitahuan Pajak Daerah atau mengisi dengan tidak benar atau tidak lengkap atau melampirkan keterangan yang tidak benar sehingga merugikan keuangan daerah dapat dipidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun atau pidana denda sebanyak 2 (dua) kali jumlah pajak terutang yang tidak atau kurang bayar.

*Kata Kunci : pajak tertunda, Pajak Bumi dan Bangunan*

**ABSTRACT**

Regional Income Agency in the discharge of his duties in order to improve the realization of the Earth and building Tax in accordance with the General conditions of taxation and can socialize with the people/Taxpayers in the process of tax

payment delayed or payable taxes in accordance with applicable local Samarinda number 4 year 2011 about tax areas. In accordance with the data obtained from the Agency's Regional Income the city of Samarinda tax earnings from year to year is not yet realized optimally. Product realization of payment acceptance receivables against receivables in 2007 up to the year 2017 experienced ups and downs.

The writing is aimed at knowing the process of settlement of the pending tax payments against the Earth and building Tax in accordance with the regulations and to know sanctions for Taxpayers in tax payments of Earth and Building pending in the Body Regional Income Samarinda.

Research results are obtained, the process of tax payment is pending against the Earth and building Tax according to the applicable local Samarinda number 4 Year 2011 About tax areas have already done well. Where Taxpayers can take care of the certificate or letter to delay tax payments in debt. But close to the realization of the

Earth and building tax payment has not yet been realized well and sanctions for Taxpayers in terms of payment of taxes Tax Earth and delayed Building is already a strict sanctions, penalties, which is given to the Compulsory Tax if it does not do payable tax payment will be charged an administrative sanction in the form of an interest rate of 2% (two percent) if the tax payable is not or less pay, article 88 paragraph (1) of the regulation of the regional city of Samarinda number 4 Year 2011 about taxes The area that the Taxpayer, because of negligence does not deliver the notice of tax areas or fill with incorrect or incomplete or incorrect information to attach to the detriment of the financial areas are convicted of confinement the longest one (1) year or criminal fines of as much as 2 (two) times the amount of tax payable that is not or less pay.

*Keyword: Delayed tax, Earth and building Tax*

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Alasan Pemilihan Judul

Menurut Prof. Dr. Rochmat Soemitro, SH pajak adalah iuran rakyat kepada kas Negara berdasarkan Undang-Undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang

digunakan untuk membayar pengeluaran umum.<sup>1</sup> Pajak daerah merupakan salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang dipungut guna membiayai penyelenggaraan Pemerintah Daerah serta meningkatkan

---

<sup>1</sup>Pudyatmoko, Y. sri. 2009. *Pengantar Hukum Pajak*, C.V ANDI OFFSET, Yogyakarta. hlm 1

pelayanan kepada masyarakat. Dalam rangka mewujudkan Otonomi Daerah yang nyata dan dapat dinikmati seluruh lapisan masyarakat serta dapat dipertanggungjawabkan maka, ditetapkan Peraturan Daerah Kota Samarinda Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah (Perda 4/2011).

Pembayaran pajak itu harus dilakukan oleh Wajib Pajak (WP), dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU 28/2009) , pasal 96 ayat 2, setiap WP wajib membayar Pajak yang terutang berdasarkan surat ketetapan pajak atau dibayar sendiri oleh WP berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan.<sup>2</sup> Jumlah pajak terutang menurut Surat Pemberitahuan (SP) yang disampaikan oleh WP adalah

jumlah pajak yang terutang menurut Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan Perpajakan. Apabila Direktur Jenderal Pajak menetapkan jumlah pajak terutang yang semestinya.<sup>3</sup>

WP yang telah menghitung dan membayar besarnya pajak yang terutang secara benar berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan, serta melaporkan dalam surat ataupun surat keputusan dari administrasi perpajakan, serta melaporkan dalam surat pemberitahuan, kepadanya tidak perlu diberikan surat ketetapan pajak ataupun surat keputusan dari administrasi perpajakan. Sampai disini terlihat bahwa untuk menentukan lahirnya utang pajak yang dianut oleh pembuat Undang-Undang adalah ajaran material. Ajaran material adalah sejak dipenuhinya syarat

---

<sup>2</sup> Riyanto, Lukas. 2010. *Undang-Undang Republik Indonesia No. 28 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, SL Media, Jakarta. hlm 60

---

<sup>3</sup> Pudyatmoko, Y. sri. *Op cit.* hlm.138

subjektif dan syarat objektif yang ditentukan Undang-Undang dengan tidak menunggu diterbitkannya SKP.<sup>4</sup>

Berdasarkan catatan sejarah diketahui bahwa di Cina dan Romawi telah memungut pajak sebagai sumber pendapatan tetap bagi negara untuk menjalankan roda pemerintahan. Hal tersebut dilakukan juga oleh beberapa negara Eropa kuno, Inggris, Belanda, Perancis dan banyak negara lain, tentunya dengan cara sistem dan mekanisme yang lebih teratur<sup>5</sup>.

Sistem yang digunakan relatif masih sederhana sehingga masih memberatkan segolongan masyarakat bawah. Pajak properti dengan nama atau istilah sistem pengelolaan, sistem pengenaan yang beragam bentuknya sudah

lama dipungut. Di Inggris, pajak properti sudah dikenal sejak abad ke-12, Zimbabwe sejak tahun 1890 dan Malaysia atau Penang sejak tahun 1801. *Eckert* menyebutkan bahwa pajak properti termasuk jenis pajak yang paling tua hingga sekarang masih eksis di sekitar 130-an negara, yang mana masing-masing negara memiliki kepentingan yang bervariasi dan perkembangan yang berbeda-beda.<sup>6</sup> PBB merupakan pajak properti di Negara Indonesia yang pernah diidentikkan dengan *pajak lempung* karena objek pajak utamanya berupa tanah (bumi) dengan WP yang meliputi seluruh golongan rakyat jelata sampai dengan pejabat tinggi negara, sementara kontribusi finansial untuk penerimaan negara masih relatif kecil dibandingkan dengan jenis pajak lainnya.<sup>7</sup>

---

<sup>4</sup>Pudyatmoko, Y. sri. *Op cit.* hlm 139

<sup>5</sup>Heru Supriyanto. 2017. *Cara Menghitung PBB Sektor P3, Sektor Lainnya, dan Bea Meterai*. PT. Indeks, Jakarta. hlm 3

---

<sup>6</sup>*Ibid*

<sup>7</sup>*Ibid.* hlm 4

Di Indonesia, dasar peneanaan PBB Sektor P2 (Pedesaan dan Perkotaan) adalah UU 28/2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, sementara dasar peneanaan PBB Sektor P3 (Perkebunan, Pertambangan dan Perhutanan) dan sektor lainnya Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994, Undang-Undang tersebut dapat juga disebut dengan Undang-Undang PBB.<sup>8</sup>

Sesuai dengan data yang diperoleh dari Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) kota Samarinda perolehan pajak dari tahun per tahun belum terealisasi secara optimal. Capaian realisasi penerimaan pembayaran piutang terhadap sisa piutang pada tahun 2007 sampai dengan tahun 2017 mengalami pasang surut. Pada

tahun 2007 pencapaian realisasi penerimaan pembayaran PBB sekitar 3,82% dan pada tahun 2011 naik menjadi 8,92%. Pencapaian realisasi penerimaan pembayaran piutang terhadap sisa piutang tahun 2007 sampai dengan tahun 2017 di tahun 2012 turun yaitu 3,26%, dan pada tahun 2017 naik sebesar 18,92%<sup>9</sup>. Dari data ini dapat kita lihat bahwa pencapaian perolehan PBB belum terealisasi secara optimal.

Data tersebut menunjukkan masih terdapat masyarakat yang kurang memiliki kepatuhan dan kesadaran dalam memenuhi kewajiban perpajakan. Kurangnya kepatuhan WP dalam memenuhi kewajiban pajak disebabkan karena masyarakat belum menyadari adanya kewajiban warga negara untuk membayar pajak sesuai

---

<sup>8</sup>*Ibid.*

---

<sup>9</sup> Data diperoleh berdasarkan prariset di Badan Pendapatan Daerah provinsi Kalimantan Timur Samarinda pada jumat 8 february 2019

dengan Undang-Undang Perpajakan di Indonesia.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 (UU 9/2015) tentang Pemerintah Daerah dan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1999 (UU 25/1999) tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah.

Tujuan utama dari kedua Undang-Undang tersebut bukan hanya pada keinginan untuk melimpahkan kewenangan dan pembiayaan dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah, tetapi yang lebih penting adalah keinginan untuk meningkatkan efisiensi dan efektif pengelolaan sumber daya keuangan daerah dalam rangka peningkatan kesejahteraan dan pelayanan kepada masyarakat.

Untuk itu semangat desentralisasi, demokratisasi, transparansi, dan akuntabilitas menjadi sangat dominan dalam mewarnai proses penyelenggaraan pemerintah pada umumnya dan proses pengelolaan keuangan daerah pada khususnya.<sup>10</sup>

Berdasarkan latar belakang tersebut maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang :**“PEMBAYARAN PAJAK TERTUNDA TERHADAP PAJAK BUMI DAN BANGUNAN MENURUT PERATURAN DAERAH KOTA SAMARINDA NOMOR 4 TAHUN 2011 TENTANG PAJAK DAERAH”**

## **B. Perumusan dan Pembatasan Masalah**

Berdasarkan alasan pemilihan judul diatas, maka rumusan masalah dalam skripsi ini adalah :

---

<sup>10</sup>Lukas Riyanto. 2010. *Undang-Undang Republik Indonesia No. 28 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. SL Media, Jakarta. hlm 161

1. Bagaimana proses penyelesaian pembayaran pajak tertunda terhadap PBB sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perpajakan ?
2. Bagaimana sanksi WP pajak dalam hal pembayaran PBB tertunda?

### C. Metode Penelitian

Dalam Metode penelitian adanya diperlukan data dokumen dan untuk memperdalam data-data atau penjelasan secara subjektif, maka penulis menggunakan metode penelitian hukum. Menurut Bambang Sunggono, S.H, M.S dalam bukunya metode penelitian hukum menjelaskan: “suatu kreatif dari dan terus berkembang dalam kajian hukum, yang dipandang sebagai *“legal research”*, kemudian dikembangkan menjadi penelitian hukum”.

## BAB II

### KERANGKA TEORITIS

#### A. Pengertian Pajak

Penduduk negara berkewajiban membayar pajak kepada negara <sup>11</sup> . Pengertian pajak dirumuskan oleh Prof. Dr. Rochmat Soemitro sebagai iuran rakyat kepada negara berdasarkan Undang-Undang (dapat dipaksakan), yang langsung dapat ditunjuk dan digunakan untuk membiayai pembangunan. Sedangkan Menurut Dr. Soeparman Soemahamijaya pajak adalah iuran wajib berupa uang atau barang yang dipungut oleh penguasa berdasarkan norma-norma hukum guna menutup biaya produksi barang-barang dan jasa-jasa kolektif dalam mencapai kesejahteraan umum.<sup>12</sup> Jadi, dari pengertian-pengertian diatas tersebut dapat di simpulkan bahwa unsur pajak yang melekat pada pengertian pajak adalah:

- a. Pajak merupakan iuran dari rakyat kepada negara;
- b. Pajak dipungut berdasarkan Undang-Undang, sifat

<sup>11</sup> H. Bohari. 2002. Pengantar Hukum Pajak. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta. Cetakan ke IV. Hlm. 21-22

<sup>12</sup>*Ibid*, hlm. 24-25

pemungutan pajak adalah dipaksakan;

- c. Tidak ada kontraprestasi secara langsung oleh pemerintah dalam pembayaran pajak; dan
- d. Digunakan untuk membiayai pengeluaran Negara.<sup>13</sup>

## B. Pemungutan PBB

Pemungutan adalah perbuatan mengambil sesuatu. Dalam pelaksanaan pemungutan PBB diharapkan bahwa masyarakat menyadari akan pentingnya membayar pajak, karena pajak yang kita bayar tersebut akan dikembalikan lagi kepada kita secara tidak langsung dan hasilnya pun akan dinikmati oleh seluruh lapisan masyarakat..

Adapun pemungutan yang dimaksud dalam penelitian ini adalah kegiatan pemungutan PBB oleh kolektor yang berwenang terhadap setiap WP yang sudah terdata di Bapenda Kota Samarinda secara rutin, sesuai dengan besarnya

ketetapan dan peraturan Perundang-Undangan.

### 1. Asas-asas Pemugutan Pajak

Asas-asas (*principles*) adalah sesuatu yang dapat kita jadikan alasan, dasar atau tumpuan untuk menjelaskan sesuatu masalah, lazimnya sesuatu pemungutan pajak harus dilandasi dengan asas-asas yang merupakan ukuran untuk menentukan adil atau tidaknya suatu pemungutan pajak.<sup>14</sup> Adam Smith mengemukakan 4 (empat) asas pemungutan pajak yang lazim dikenal dengan “*four canons taxation*” atau “*the four taxims*” dengan uraian sebagai berikut

1. *Equality* ( asas persamaan)
2. *Certainty* (asas kepastian)
3. *Compenience of Payment* ( asas menyenangkan).
4. *Law Cost of Collection* ( asas efesiensi).<sup>15</sup>

Masalah keadilan pemungut pajak dibedakan menjadi dua yaitu :

1. Keadilan Horizontal
2. Keadilan Vertikal.<sup>16</sup>

---

<sup>13</sup>Supramono dan Theresia Woro Damayanti.2010. *Perpajakan Indonesia-mekanisme dan perhitungan*. CV. Andi Offset. Yogyakarta. hlm.2

---

<sup>14</sup>*Ibid*

<sup>15</sup>*Ibid*, hlm. 41-42

Terdapat beberapa asas yang dapat dipakai oleh negara sebagai asas dalam menentukan wewenangnya untuk mengenakan pajak, khususnya untuk pengenaan pajak penghasilan. Asas utama yang paling sering digunakan oleh negara sebagai landasan untuk mengenakan pajak adalah:

1. Asas domisili atau disebut juga asas kependudukan (*domicile/residence rinciple*).<sup>17</sup>
2. Asas sumber.<sup>18</sup>
3. Asas kebangsaan atau asas nasionalitas atau disebut juga asas kewarganegaraan (*nationality/citizenship principle*).<sup>19</sup>

## 2. Teori-Teori Pemungutan Pajak

Pemungutan pajak yang dilaksanakan oleh suatu negara khususnya Indonesia didasarkan beberapa teori-teori tersebut:

1. Teori Asuransi

2. Teori kepentingan
3. Teori daya pikul .
4. Teori Bakti
5. Teori Asas Daya Beli.<sup>20</sup>

## C. Pengertian PBB

Sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 UU PBB bahwa, Bumi adalah permukaan bumi (perairan) dan tubuh bumi yang berada dibawahnya. Sedangkan bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal, atau tempat berusaha, atau tempat yang dapat diusahakan.

Dilihat dari penjelasan di atas, PBB adalah pajak negara yang sebagian besar penerimaannya merupakan pendapatan daerah yang antara lain dipergunakan untuk penyediaan fasilitas yang dinikmati oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

---

<sup>16</sup>*Ibid.* hlm. 3

<sup>17</sup>Kesit Bambang Prakosa. 2005. *Hukum Pajak*. Eoknesia.Cetakan ke-I.Yogyakarta. Hlm.16

<sup>18</sup>*Ibid*

<sup>19</sup>*Ibid*

---

<sup>20</sup>Supramono dan Theresia Woro Damayanti.*Op cit.* hlm. 2-3

#### **D. Sistem dan Prosedur Pemungutan PBB**

Pasal 96 Undang-Undang Republik Indonesia No. 28 Tahun 2009 menjabarkan bahwa pemungutan pajak dilakukan dengan sistem, antara lain:

- 1) Pemungutan pajak dilarang diborongkan;
- 2) Setiap WP wajib membayar pajak yang terutang berdasarkan surat ketetapan pajak atau dibayar sendiri oleh WP berdasarkan peraturan Perundang-Undangan Perpajakan;
- 3) WP memenuhi kewajiban pepajakan berdasarkan penetapan Kepala Daerah dibayar dengan menggunakan SKPD atau dokumen lain yang dipersamakan;
- 4) Dokumen lain yang dipersamakan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berupa

karcis dan nota perhitungan; dan

- 5) WP yang memenuhi kewajiban pepajakan sendiri dibayar dengan menggunakan SPTPD, SKPDKB, dan/atau SKPDKBT.<sup>21</sup>

Tata cara pemungutan PBB berdasarkan Perda Kota Samarinda Nomor 4 tahun 2011 Tentang Pajak Daerah, Pasal 67 adalah sebagai berikut:

- 1) pemungutan pajak dilarang diborongkan.
- 2) setiap WP wajib membayar pajak yang terutang berdasarkan surat ketetapan pajak atau dibayar sendiri oleh WP.
- 3) jenis pajak yang dipungut berdasarkan Penetapan Walikota adalah:
  - a. pajak air tanah;
  - b. pajak reklame; dan
  - c. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.
- 4) jenis pajak yang dibayarkan sendiri oleh WP adalah:
  - a. pajak hotel;
  - b. pajak restoran;
  - c. pajak hiburan;
  - d. pajak penerangan jalan;
  - e. pajak mineral bukan logam dan batuan;
  - f. pajak parkir;

---

<sup>21</sup>*Ibid.* hlm 59-60

- g. pajak sarang burung walet; dan
- h. bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

## **E. Klasifikasi Pajak**

Klasifikasi adalah pengelompokan nilai jual rata-rata atas permukaan bumi berupa tanah dan bangunan yang digunakan sebagai pedoman untuk memudahkan penghitungan, PBB yang terutang. Faktor yang menentukan klasifikasi objek pajak:

1. Bumi
  - a. Peruntukan
  - b. Letak
  - c. Pemanfaatan
  - d. Kondisi lingkungan
  - e. Dan lain-lain.
2. Bangunan
  - a. Bahan bangunan
  - b. Rekayasa
  - c. Letak
  - d. Kondisi lingkungan
  - e. Dan lain-lain<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup>Muhamma Djafar Saidi.,2007. *Pembaruan Hukum Pajak*. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta. hlm 54-56

Adapun klasifikasi pajak secara umum yaitu sebagai berikut:

1. Menurut Golongannya
  - a. Pajak langsung;
  - b. Pajak tidak langsung.<sup>23</sup>
2. Menurut Sifatnya
  - a. Pajak subjektif;
  - b. Pajak objektif.
3. Menurut Lembaga Pemungutnya
  - a. Pajak pusat;
  - b. Pajak daerah;
  - c. Pajak provinsi;
  - d. Pajak Kabupaten/Kota.

## **F. Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan**

Berdasarkan Perda 4/2011 Tentang Pajak Daerah, Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah 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

---

<sup>23</sup>*Ibid*

pertambahan<sup>24</sup>. Perda 4/2011 tentang Pajak Daerah Pasal 48 Ayat 4 (empat) yang termasuk dalam pengertian bangunan disini adalah:

- a. Jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan, seperti hotel, pabrik dan emplasemennya yang merupakan suatu kesatuanF. dengan kompleks bangunan tersebut;
- b. Jalan tol;
- c. Kolam renang;
- d. Pagar mewah;
- e. Tempat olahraga;
- f. Galangan kapal, dermaga;
- g. Tempat penampungan atau kilang minyak, air dan gas, pipa minyak; dan
- h. Menara.

Sedangkan subjek PBB adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi,

dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan<sup>25</sup>. Jika subjek pajak dalam waktu lama berada di luar wilayah letak objek pajak sedangkan perawatannya dikuasakan kepada orang atau badan, orang atau badan yang diberi kuasa dapat ditunjuk sebagai WP oleh Direktur Jenderal Pajak.<sup>26</sup>

### **G. Dasar Hukum Pengenaan PBB.**

Adapun dasar hukum Pengenaan PBB adalah sebagai berikut:

- a. Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- b. Undang –Undang Nomor 91 Tahun 2010 Tentang Jenis Pajak Daerah yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah.
- c. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 2016 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah.

---

<sup>24</sup> Peraturan Daerah Kota Samarinda Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah pasal 48 ayat 2

---

<sup>25</sup>*Ibid.* pasal 49 ayat 1

<sup>26</sup>Supramono danTheresia Woro Damayanti. *Op cit.* hlm. 139-140

- d. Keputusan Menteri Keuangan No. 552/KMK.04/2002 tentang Pembagian Hasil Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan antara Pemerintah Pusat dan Daerah.
- e. Peraturan Daerah Nomor 02 Tahun 2013 Tentang Pajak Pumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

## **H Dasar Pengenaan dan Cara Menghitung Pajak Terutang**

Sebelum menentukan dasar pengenaan dan cara menghitung besarnya PBB terutang perlu dipahami terlebih dahulu pengertian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Pengertian NJOP sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang PBB.

Besarnya NJOP tersebut digunakan sebagai dasar pengenaan PBB yang ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun oleh Menteri Keuangan, kecuali untuk daerah tertentu yang ditetapkan setiap tahun

sesuai perkembangan daerahnya. Dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.03/2010 pada tanggal 27 Agustus 2010 Tentang Penentuan Klasifikasi dan Besarnya NJOP Sebagai Dasar Pengenaan PBB.<sup>27</sup>

Mengingat bahwa pajak merupakan sumber yang paling penting bagi pembiayaan pembangunan, oleh sebab itu diperlukan usaha-usaha untuk melakukan intensifikasi<sup>28</sup> pemungutan.

## **I. Dasar Hukum Pemungutan PBB Perdesaan dan Perkotaan.**

Dasar hukum pemungutan PBB Perdesaan dan Perkotaan pada suatu kabupaten/kota adalah sebagai berikut:

- a. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
- b. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 55 tahun 2016 Tentang Ketentuan Umum dan

---

<sup>27</sup>Waluyo. 2009. Perpajakan Indonesia. Salemba Empat. Jakarta. hlm. 160-161

<sup>28</sup>Intensifikasi adalah usaha meningkatkan pendapatan dengan tidak menambah sumber penerimaan baru tetapi mengelola sumber penerimaan dengan baik

Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah; dan  
c. Peraturan Daerah Kota Samarinda Nomor 4 tahun 2011 tentang Pajak Daerah.

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Proses Penyelesaian Pembayaran Pajak Tertunda Terhadap PBB Sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan Tentang Perpajakan.**

##### **1. Dasar-dasar pembayaran pajak tertunda**

Dasar penghitungan pajaknya adalah Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) yang ditetapkan serendah-rendahnya 20% (dua puluh Persen) dan setinggi-tingginya 100% (seratus persen) dari NJOP. Besarnya persentase NJKP ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2002 Pasal 1 huruf a dan b Tentang Penetapan Besarnya NJKP Untuk Penghitungan PBB<sup>29</sup>.

---

<sup>29</sup>*Ibid.*

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 2016 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah Pasal 16 Ayat 1 bahwa, dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sejak terhutangnya pajak, Kepala Daerah dapat menerbitkan SKPDKB, SKPDKBT, dan SKPDN untuk jenis pajak yang dibayar sendiri berdasarkan penghitungan oleh WP sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 ayat (2) dan ayat (4)<sup>30</sup>.

Peraturan Daerah Kota Samarinda Pasal 69 ayat (1) bahwa, dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terhutangnya pajak, Walikota dapat menerbitkan:

##### **a. SKPDKB dalam hal:**

1. Jika berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain, pajak terhutang tidak atau kurang bayar;

---

<sup>30</sup>Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 2016 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah

2. Jika SPTPD tidak disampaikan kepada Walikota dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari dan setelah ditegur secara tertulis tidak disampaikan pada waktunya sebagaimana ditentukan dalam surat teguran; dan

3. Jika kewajiban mengisi STPD tidak dipenuhi, pajak yang terhutang dihitung secara jabatan.

b. SKPKBT jika ditemukan data baru, dan atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang;

c. SKPDN jika jumlah pajak yang terhutang sama besarnya dengan jumlah kredit pajak atau pajak tidak terhutang dan tidak ada kredit pajak.<sup>31</sup>

## **2. Proses Pembayaran Pajak Tertunda**

Dalam peraturan perundang-undangan PBB setiap WP harus mendaftarkan pajaknya dengan mengisi Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) dan mengirimkan ke kantor Inspektur PBB tempat letak obyek kena pajak. Data yang harus didaftarkan dapat dilihat pada SPOP.

## **3 Penyelesaian Pembayaran Pajak Tertunda**

Dalam penelitian hasil wawancara dengan pihak yang berwenang di Bapenda Kota Samarinda, proses penyelesaian pembayaran pajak tertunda tidaklah terlalu rumit yaitu dengan memberikan keringanan kepada WP dalam

---

<sup>31</sup> Perda Kota Samarinda Nomor 4 tahun 2011 Tentang Pajak Daerah

mengurus surat untuk pembayaran pajak terhutangnya. WP harus membuat keterangan penundaan pembayaran pajak yang dimana di atur dalam peraturan perundang-undangan tentang perpajakan.

Ketetapan pajak dan pajak yang dapat diajukan permohonan penundaan atau angsuran pembayaran oleh WP antara lain berikut ini :

1. Surat Tagihan Pajak.
2. Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar.
3. Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Tambahan, dan
4. Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, Putusan Banding, yang menyebabkan jumlah pajak yang terutang bertambah.

Pengajuan penundaan dan angsuran pajak dapat dilakukan oleh WP dengan tata cara sebagai berikut:

1. Pengajuan Permohonan;

2. Penelitian;
3. Keputusan angsuran atau penundaan pajak; dan
4. Bunga pada mengangsur atau menunda pembayaran pajak.

Atas hasil penelitian permohonan penundaan dalam jangka waktu 10 hari sejak permohonan diterima dengan lengkap kepala KPP dapat menerbitkan surat keputusan atas permohonan penundaan atau angsuran yang berupa:

1. Menerima seluruhnya; atau
2. Menerima sebagian; atau
3. Menolak.

#### **4 Pembayaran Pajak Tertunda dalam Praktiknya**

Pembayaran PBB dalam Bapenda Kota Samarinda sudah berjalan dengan baik sesuai dengan Perda Kota Samarinda Pasal 67 bagian kesatu (tata cara pemungutan) yaitu:

1. Pemungutan pajak dilarang diborongkan; dan
2. Setiap WP wajib membayar pajak yang terutang berdasarkan

ketetapan pajak atau bayar sendiri oleh WP.

Bapenda Kota Samarinda merupakan kantor yang bergerak dibidang perpajakan untuk pelayanan umum dengan tujuan memperoleh penerimaan dalam melakukan kegiatan pemungutan pajak daerah termasuk pelaporan dan pembayaran pajak daerah. Pembayaran PBB WP bisa melakukan pembayaran dengan dua cara, yakni *online* dan *offline*.

Apabila WP melakukan pembayaran pajak melalui media *online* yang disediakan Bank seperti Anjungan Tunai Mandiri/*Automated Teller Machine* (ATM) yang merupakan pelayanan pembayaran kepada nasabah dengan menggunakan alat/perangkat mesin dan pengoperasiannya dikendalikan secara otomatis melalui di komputer. Tahapan pembayaran PBB melalui ATM sebagai berikut:

- a. Cari menu pembayaran;
- b. Cari menu pajak kemudian masukkan Nomor Objek

Pajak dan Tahun pembayaran PBB, kemudian akan muncul informasi tentang Objek Pajak, tagihan, dan namanya; dan

c. Tekan tombol bayar.

Apabila melakukan pembayaran melalui metode *online* ada satu hal yang harus di ingat, yakni bukti pembayaran karena merupakan barang bukti pembayaran PBB yang sah melalui metode pembayaran *online* yang melalui ATM.

## **5. Sanksi Bagi Wajib Pajak dalam Hal Pembayaran PBB Tertunda**

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Umum Perpajakan (UU KUP), sanksi perpajakan terdiri dai sanksi administrasi dan sanksi pidana.

### **1. Sanksi administrasi**

Sanksi administrasi perpajakan terdiri dari sanksi denda, sanksi bunga dan sanksi denda. Sanksi tersebut dikenakan untuk

berbagai jenis pelanggaran aturan:

- a. Pengenaan Bunga;
- b. Sanksi Kenaikan;
- c. Sanksi Denda.

## 2. Sanksi Pidana

Sanksi ini merupakan jenis sanksi terberat dalam dunia perpajakan, biasanya sanksi pidana dikenakan bila WP melakukan pelanggaran berat yang menimbulkan kerugian pada pendapatan negara dan dilakukan lebih dari satu kali sesuai dengan UU KUP Pasal 39 Ayat 1.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Kesimpulan Berdasarkan pada analisa yang telah dilakukan dalam penelitian ini, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Proses pembayaran pajak tertunda terhadap PBB

menurut Peraturan Daerah Kota Samarinda Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah sudah terlaksana dengan baik. Dimana WP bisa mengurus surat keterangan penundaan ataupun surat untuk mengangsur pembayaran pajak terutangnyaa.Namun capaian realisasi pembayaran pajak PBB belum terealisasi dengan baik.

2. Sanksi bagi WP dalam hal pembayaran pajak PBB tertunda sudah merupakan saknsi yang tegas. Yang dimana, sanksi yang diberikan kepada WP apabila tidak melakukan pembayaran pajak terutangnya akan dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua

persen) apabila pajak terutang tidak atau kurang bayar. Sanksi pidana bagi WP, salah satunya seperti yang tercantum dalam pasal 88 ayat (1) Perda Kota Samarinda Nomor 4 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah bahwa, WP yang karena kealpaannya tidak menyampaikan SPTPD atau mengisi dengan tidak benar atau tidak lengkap atau melampirkan keterangan yang tidak benar sehingga merugikan keuangan daerah dapat dipidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun atau pidana denda sebanyak 2 (dua) kali jumlah pajak terutang yang tidak atau kurang bayar.

## **B. Saran**

1. Diharapkan Bapenda Kota Samarinda, Walikota dan DPRD untuk dapat lebih baik lagi dalam menerapkan perencanaan untuk menentukan target penerimaan PBB harus sesuai dengan potensi yang ada di Kota Samarinda.
2. Diharapkan Bapenda Kota Samarinda harus lebih selektif untuk menggali potensi PBB dengan cara lebih sering melakukan pengecekan langsung ke lapangan.
3. Diharapkan Bapenda Kota Samarinda harus melakukan sosialisasi intensif kepada WP atau masyarakat tentang Perda 4/2011 Kota Samarinda tentang Pajak Daerah.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **A. BUKU**

Pudyatmoko, Y. sri. 2009. *Pengantar Hukum Pajak*, C.V ANDI OFFSET, Yogyakarta.

Supriyanto, Heru. 2017. *Cara Menghitung PBB Sektor P3, Sektor Lainnya, dan Bea Meterai*. PT. Indeks, Jakarta.

Bambang ,Sunggono. 2005. *Metode Penelitian Hukum*. Raja Grafindo Persada. Jakarta. Cetakan IV.

Bahder , Johan Nasition. 2008. *Metode Penelitian Hukum*. Mandar Maju, Bandung. Cetakan I.

Theresia Woro Damayanti, Supramono. 2010. *Perpajakan Indonesia~Mekanisme dan Perhitungan*. CV. ANDI OFFSET, Yogyakarta.

## **B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3569)

Undang-Undang Republik Indonesia No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 5049)

Keputusan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.03/2010 pada tanggal 27 Agustus 2010 Tentang Penentuan Klasifikasi dan Besarnya NJOP Sebagai Dasar Pengenaan PBB.

Samarinda Tahun 2019 Nomor 2)