

## PAJAK BUMI BANGUNAN (PBB)

PASHARANI LIS  
Akuntansi  
pasharanilis@gmail.com

### Abstrak

PBB adalah pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah dan atau bangunan. Keadaan subjek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besarnya pajak. Pajak yang satu ini wajib dibayar setiap tahunnya, paling lambat sebelum tanggal 31 Agustus. Kewajiban membayar PBB juga tertera pada UU No. 12/1994. Sebenarnya, tidak semua tanah dan bangunan yang ada dapat menjadi objek dalam Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), ada beberapa objek yang tidak masuk ke dalam objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), objek tersebut dilihat berdasarkan manfaat dan kegunaannya, yaitu: Dipergunakan untuk kepentingan umum di bidang-bidang diantaranya Sosial, Ibadah, Kesehatan, Kebudayaan, Pendidikan dan Sejarah. Dalam Penelitian ini peneliti menggunakan metode literatur atau studi kepustakaan dilakukan dengan mencari data atau informasi riset melalui membaca jurnal ilmiah, buku-buku referensi dan bahan-bahan publikasi yang tersedia di perpustakaan maupun internet. Berdasarkan hasil Penelitian yang telah dilakukan bahwa Harga lahan dapat dikaitkan dengan sewa lahan seperti halnya nilai aktiva dengan nilai hasil jasa yang diakibatkan oleh penggunaan aktiva tersebut. Suatu aktiva fisik tersebut bernilai karena aktiva itu akan memberi hasil atau manfaat selama suatu periode tertentu. Objek PBB adalah Bumi dan/atau Bangunan.

**Kata kunci:** Pajak Bumi Bangunan (PBB), Metode Literatur

---

### PENDAHULUAN

Pajak bumi dan bangunan memiliki peranan penting dan manfaat yang besar bagi kehidupan masyarakat (Yusuf, 2021) (Ribhan & Yusuf, 2016). Pajak memiliki peran yang sangat penting terhadap kelangsungan masyarakat, terutama di Indonesia. Setiap harta yang dimiliki wajib pajak dikenakan pajak sesuai dengan peraturan yang ada (Anggarini, Putri, et al., 2021) (Putri, 2021). Pajak terdiri dari pajak bumi dan bangunan, pajak tersebut merupakan pajak yang dikenakan atas harta tak bergerak. Pajak bumi adalah pengenaan pajak atas permukaan bumi (lahan) berdasarkan UU nomor 12 Tahun 1985 (Putri &

Ghazali, 2021). Sedangkan pajak bangunan adalah pengenaan pajak atas konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada lahan; konstruksi teknik tersebut dapat dimanfaatkan sebagai tempat tinggal, atau tempat berusaha, atau tempat yang dapat diusahakan berdasarkan UU nomor 12 Tahun 1985 (Lina & Permatasari, 2020) (LIA FEBRIA LINA, 2019). Pajak merupakan iuran wajib yang dibayar oleh rakyat dengan dasar hukum yang jelas dan dikelola oleh Pemerintah untuk menjalankan roda pemerintahan dan melakukan pembangunan dengan tujuan untuk mensejahterakan rakyat. (Fadly & Alita, 2021) Peranan pajak dalam suatu negara adalah sebagai salah satu pendapatan negara yang dapat menjadi aset Negara (Ahluwalia et al., 2021) (Damayanti et al., 2020). Selain itu pajak pada dasarnya mengandung dua sifat, yaitu budgeter (memasukkan) dan non budgeter (mengatur) (Maryana & Permatasari, 2021). Budgeter atau yang berarti memasukkan adalah sifat yang mutlak dimiliki oleh pajak (Anggarini, 2021). Hal ini dapat dikatakan karena dengan adanya pajak maka ada uang yang masuk ke kas negara yang nantinya dikelola dengan tujuan membangun masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 (Nugroho, 2021). Sifat budgeter juga sangat berkaitan dengan fungsi sosial dalam batas-batas keadilan dan perikemanusiaan yang terpancar dari nilai-nilai pancasila (Fitranita & Wijayanti, 2020) (Khamisah et al., 2020). Sifat pajak yang lain adalah non budgeter yang berarti mengatur. Dengan adanya pemasukan kas negara yang berasal dari pajak maka pembangunan akan dapat terus berjalan seiring dengan pengelolaan pajak yang baik, adil dan transparan (Octavia et al., 2020). Semakin besar pajak yang diterima maka diperlukan pengelolaan yang lebih dan pembangunan pun akan terus berjalan (Nani & Ali, 2020) (Rahmawati & Nani, 2021). Dalam Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) pajak mempunyai peranan yang sangat vital dimana pajak sebagai pendapatan terbesar Negara (Nani et al., 2021) (Nani, 2019). Besar kecilnya pajak yang diterima oleh negara akan sangat menentukan laju perkembangan roda pemerintahan khususnya dalam melaksanakan pembangunan (Nani & Lina, 2022). Ada beberapa macam pajak yang diterima oleh kas negara salah satunya adalah pajak bumi dan bangunan (PBB) (Lina & Nani, 2020). Pajak bumi dan bangunan merupakan iuran wajib kepada kas negara atas dasar kepemilikan, penguasaan dan perolehan manfaat dari bumi dan bangunan (Novita & Husna, 2020b). Apabila dilihat lebih mendetail pajak bumi adalah pengenaan pajak atas permukaan bumi (lahan) dan pajak bangunan adalah pengenaan pajak atas konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada lahan tersebut (*View of Exploring the Relationship*

*between Formal Management Control Systems, Organisational Performance and Innovation\_ The Role of Leadership Characteristics.Pdf*, n.d.). Aplikasi SIG dengan dukungan teknologi penginderaan jauh dapat dimanfaatkan dalam menentukan nilai jual obyek pajak pada suatu daerah (Nani, 2020). Penafsiran pajak bumi tersebut dapat dilakukan dengan interpretasi citra penginderaan jauh dengan menggunakan parameter-parameter yang mempengaruhi nilai harga lahan (Novita et al., 2020) (Pratama et al., 2022). Dengan data citra penginderaan jauh, saat ini pemerintah juga dapat menilai apakah penentuan besaran NJOP pajak bumi dan bangunan (PBB) di setiap daerah sudah tepat atau belum dengan fakta yang dari waktu ke waktu mengalami perubahan sesuai dinamika pembangunan. Oleh karena itu, penginderaan jauh dapat diterapkan untuk menentukan besar NJOP pajak bumi dan bangunan di setiap daerah (Novita & Husna, 2020a). Kemampuan Sistem Informasi Geografi untuk mengelola data skala makro maupun mikro cocok di aplikasikan kedalam bentuk perhitungan nilai Jual Objek Pajak, disamping kemampuan untuk mengelola data. Keluaran data dari Aplikasi Sistem Informasi Geografi penentuan Nilai Jual Objek Pajak mampu memberikan gambaran pendapatan negara atau penentuan kebijakan mengenai Pajak bumi dan Bangunan dari sektor pajak dalam skala kecil.

## **KAJIAN PUSTAKA**

### **PAJAK BUMI BANGUNAN (PBB)**

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak negara yang dikenakan terhadap bumi dan atau bangunan berdasarkan Undang-undang nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang nomor 12 Tahun 1994. PBB adalah pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah dan atau bangunan. Keadaan subjek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besarnya pajak. Pajak yang satu ini wajib dibayar setiap tahunnya, paling lambat sebelum tanggal 31 Agustus. Kewajiban membayar PBB juga tertera pada UU No. 12/1994. Sebenarnya, tidak semua tanah dan bangunan yang ada dapat menjadi objek dalam Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), ada beberapa objek yang tidak masuk ke dalam objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), objek tersebut dilihat berdasarkan manfaat dan kegunaannya, yaitu: Dipergunakan untuk kepentingan umum di bidang-bidang berikut ini :

#### **1. Sosial**

2. Ibadah
3. Kesehatan
4. Kebudayaan
5. Pendidikan
6. Sejarah

### **Objek PBB**

Objek PBB adalah “Bumi dan atau Bangunan”:

- a. Bumi Permukaan bumi (tanah dan perairan) dan tubuh bumi yang ada di pedalaman serta laut wilayah Indonesia. Contoh: sawah, ladang, kebun, tanah, pekarangan, tambang.
- b. Bangunan Konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan. Contoh: rumah tempat tinggal, bangunan tempat usaha, gedung bertingkat, pusat perbelanjaan, emplasemen, pagar mewah, dermaga, taman mewah, fasilitas lain yang memberi manfaat, jalan tol, kolam renang, anjungan minyak lepas pantai (Suwarni & Handayani, 2021).

### **2. Objek Pajak yang Tidak Dikenakan PBB**

Objek pajak yang tidak dikenakan PBB adalah objek yang :

- a. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum dibidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan, seperti mesjid, gereja, rumah sakit pemerintah, sekolah, panti asuhan, candi (Fauzi et al., 2021).
- b. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala atau yang sejenis dengan itu. Merupakan hutan lindung, suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak.
- c. Digunakan oleh perwakilan diplomatik berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
- d. Digunakan oleh badan dan perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan (Lina & Ahluwalia, 2021).

### **Subjek Pajak dan Wajib Pajak**

Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata:

- a. Mempunyai suatu hak atas bumi, dan atau;
- b. Memperoleh manfaat atas bumi, dan atau;
- c. Memiliki bangunan, dan atau;
- d. Menguasai bangunan, dan atau;
- e. Memperoleh manfaat atas bangunan Wajib pajak adalah subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak (Larasati Ahluwalia, 2020).

### **Dasar Pengenaan PBB**

Dasar pengenaan PBB adalah “Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)”. NJOP ditetapkan per wilayah berdasarkan keputusan Menteri Keuangan dengan mendengar pertimbangan Bupati/Walikota serta memperhatikan:

- a. Harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar;
- b. Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya;
- c. Nilai perolehan baru;
- d. Penentuan Nilai Jual Objek Pajak pengganti.

### **Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)**

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 (Ahluwalia, 2020).

## **METODE**

Dalam artikel ini, metode yang digunakan adalah metode literatur. Metode literatur atau studi kepustakaan dilakukan dengan mencari data atau informasi riset melalui membaca jurnal ilmiah, buku-buku referensi dan bahan-bahan publikasi yang tersedia di perpustakaan maupun internet (Dhiona Ayu Nani, 2021). Adapun sifat dari penelitian ini adalah analisis deskriptif, yakni penguraian secara teratur data yang telah diperoleh, kemudian diberikan pemahaman dan penjelasan agar dapat dipahami dengan baik oleh pembaca (Lina et al., 2021). Penulis menggunakan beraneka variasi sumber pustaka dan data sensus internet yang membeberkan seputar Tanggungjawab sosial dalam manajemen. Untuk memperoleh data/isu penulis mengolah data dari beraneka variasi sumber isu internet (Ameraldo & Ghazali, 2021). Berbagai macam variasi dan sumber rujukan yang tersedia menciptakan penulisan artikel ilmiah ini berjalan dengan baik.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan bahwa Dasar penghitungan PBB adalah Nilai Jual Kena Pajak (NJKP). Besarnya persentase NJKP adalah sebagai berikut :

- a. Objek pajak perkebunan adalah 40%
- b. Objek pajak kehutanan adalah 40%
- c. Objek pajak pertambangan adalah 40%
- d. Objek pajak lainnya (pedesaan dan perkotaan):
- e. Apabila NJOP-nya  $\geq$  Rp1.000.000.000,00 adalah 40%
- f. Apabila NJOP-nya  $<$  Rp1.000.000.000,00 adalah 20%

7. Tarif PBB Besarnya tarif PBB adalah 0,5%

8. Rumus Penghitungan PBB Rumus penghitungan PBB = Tarif x NJKP

a. Jika NJKP = 40% x (NJOP - NJOPTKP) maka besarnya PBB = 0,5% x 40% x (NJOP - NJOPTKP) = 0,2% x (NJOP - NJOPTKP)

b. Jika NJKP = 20% x (NJOP - NJOPTKP) maka besarnya PBB = 0,5% x 20% x (NJOP - NJOPTKP) = 0,1% x (NJOP - NJOPTKP)

## **HARGA LAHAN DAN NILAI LAHAN**

Menurut Hadi (2001), harga lahan dapat dipergunakan untuk menganalisis pemanfaatan lahan yaitu suatu pengukuran atas lahan berdasarkan karakteristik lahan. Harga lahan dapat

dikaitkan dengan sewa lahan seperti halnya nilai aktiva dengan nilai hasil jasa yang diakibatkan oleh penggunaan aktiva tersebut (Anggarini, Nani, et al., 2021). Suatu aktiva fisik tersebut bernilai karena aktiva itu akan memberi hasil atau manfaat selama suatu periode tertentu (Fauzi et al., 2020). Demikian juga sewa lahan atau lebih dikenal dengan nilai lahan merupakan suatu harga atau nilai jasa yang dihasilkan oleh lahan selama suatu periode tertentu. Objek PBB adalah Bumi dan/atau Bangunan. Bumi merupakan permukaan bumi (tanah dan perairan) dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Contohnya adalah sawah, ladang, kebun, tanah, pekarangan, tambang, dan lain-lain. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanamkan atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan di wilayah Republik Indonesia. Misalnya rumah tempat tinggal, bangunan tempat usaha, gedung bertingkat, pusat perbelanjaan, jalan tol, kolam renang, anjungan minyak lepas pantai, dan lain-lain (Sekretaris Negara, 1996). Dasar pengenaan PBB adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP ditentukan per wilayah berdasarkan keputusan Kepala Kantor Wilayah DirJ Pajak dengan memperhatikan hal-hal berikut:

- a. Harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar;
- b. Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan telah diketahui harga jualnya;
- c. Nilai perolehan baru;
- d. Penentuan nilai jual objek pengganti. Untuk perekonomian sekarang ini, terutama untuk tidak terlalu membenani wajib pajak didaerah pedesaan tetapi dengan tetap memperhatikan penerimaan khususnya bagi Pemerintah Daerah, maka telah ditetapkan besarnya persentase untuk menentukan besarnya nilai jual kena pajak (NJKP), yaitu :
  1. Sebesar 40% dari NJOP untuk :
    - a. Objek Pajak Perkebunan
    - b. Objek Pajak Kehutanan
    - c. Objek Pajak lainnya, yang wajib pajaknya perorangan dengan NJOP atas bumi dan bangunan sama atau lebih besar dari Rp1.000.000,00
  2. Sebesar 20% dari NJOP untuk :
    - a. Objek pajak pertambahan ;
    - b. Objek Pajak lainnya yang NJOP-nya kurang dari Rp1.000.000,00
      - a. Penggunaan Lahan Lahan merupakan material dasar dari suatu lingkungan (situs), yang diartikan berkaitan dengan sejumlah karakteristik alami yaitu iklim, geologi, tanah, topografi, hidrologi dan biologi (Aldrich, 1981). Arsyad (1989) mengemukakan bahwa

penggunaan lahan (*land use*) adalah setiap bentuk intervensi (campur-tangan) manusia terhadap lahan dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya baik material maupun spiritual. Penggunaan lahan dapat dikelompokkan ke dalam 2 golongan besar yaitu penggunaan lahan pertanian dan penggunaan lahan non- pertanian).

b. Aksesibilitas Lahan Aksesibilitas merupakan faktor yang mendukung atau mempengaruhi penduduk dalam berbagai kegiatannya untuk mendapatkan kemudahan sarana dalam memenuhi kebutuhan hidupnya. Semakin tinggi tingkat aksesibilitas suatu kota terhadap daerah lainnya, maka kota tersebut akan cenderung cepat berkembang. Dalam kamus tata ruang (1997) yang dikeluarkan untuk Departemen Pekerjaan Umum, aksesibilitas lahan didefinisikan sebagai keadaan atau ketersediaan hubungan dari suatu tempat ke tempat lainnya sehingga memberikan kemudahan seseorang atau keadaan untuk bergerak dari suatu tempat ke tempat lainnya dengan aman, nyaman, dan dengan kecepatan yang wajar (Sari & Sukmasari, 2018).

c. Utilitas Umum Utilitas umum adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan yang terdiri dari beberapa fasilitas yang dibutuhkan oleh masyarakat akan mempengaruhi perkembangan wilayah di sekitarnya; semakin lengkap dan baik fasilitas yang mendukung berbagai kegiatan dan kebutuhan masyarakat akan menjadikan harga lahan dari wilayah tersebut makin tinggi pula dan mempengaruhi penduduk untuk memilih lahan tersebut sebagai sarana tempat tinggal atau tempat usaha lainnya, sehingga setiap sarana atau fasilitas akan mendorong wilayah tersebut untuk semakin cepat berkembang (Rosmalasari, 2017).

### **Pengertian Pajak**

Luming Pengertian pajak menurut Undang-Undang No 16 Tahun 2009 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, ialah "Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat." Selanjutnya pengertian pajak menurut Prof. Dr. Rochmat Soemitro, SH., dalam bukunya Dasar-dasar Hukum Pajak dan Pajak Pendapatan adalah sebagai berikut: "Pajak adalah iuran rakyat kepada kas Negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa imbal (kontraprestasi). yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum"



(Suandy, 2011). Dari definisi yang telah dikemukakan di atas maka dapat ditarik kesimpulan bahwa ciri-ciri yang melekat pada pengertian pajak adalah:

1. Juran dari rakyat kepada Negara
2. Pajak dipungut berdasarkan Undang-Undang
3. Pajak dapat dipaksakan
4. Tidak mendapatkan imbalan secara langsung

### **Fungsi Pajak**

Sebagaimana telah diketahui dari ciri-ciri yang melekat pada pengertian pajak, terlihat adanya dua fungsi pajak menurut Suandy (2011) yaitu:

1. Fungsi Finansial (Budgeter) Pajak digunakan untuk memasukkan uang sebanyak-banyaknya ke kas Negara, dengan tujuan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran Negara (Ameraldo et al., 2019). Pemerintah secara konsisten melakukan berbagai upaya membenahan baik aspek kebijakan maupun aspek sistem dan administrasi perpajakan sebagai upaya peningkatan penerimaan perpajakan melalui hal-hal berikut ini: rvie

- a. Amendemen Undang-Undang perpajakan.
  - b. Modernisasi kantor pajak.
  - c. Ekstensifikasi dan intensifikasi.
  - d. Extra effort dalam pemeriksaan dan penagihan pajak.
  - e. Pembangunan data base terintegrasi.
  - f. Penyediaan layanan melalui pemanfaatan teknologi informasi.
  - g. Penegakan kode etik pegawai untuk meningkatkan kedisiplinan dan good governance aparatur pajak.
2. Fungsi Mengatur (*Regulerend*) Pajak digunakan sebagai alat untuk mengatur masyarakat baik di bidang ekonomi, sosial, maupun politik dengan tujuan tertentu. Sebagai contoh peneanaan bea masuk dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah untuk produk produk import tertentu dalam rangka melindungi produk produk dalam negeri.

### **Subjek Pajak Bumi dan Bangunan**

Menurut Undang-Undang No. 28 Tahun 2009, subjek PBB adalah orang pribadi atau Badan yang secara nyata:

1. Mempunyai suatu hak atas Bumi, dan/atau;
2. Memperoleh manfaat atas Bumi, dan/atau;
3. Memiliki menguasai atas Bumi, dan/atau;
4. Memperoleh manfaat atas Bangunan.

## **Objek Pajak Bumi dan Bangunan**

Menurut Undang-Undang No. 28 Tahun 2009, objek PBB adalah:

### 1. Bumi

Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pdalaman serta laut wilayah kabupaten/kota.

### 2. Bangunan

Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/aa. jalan lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya, yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks Bangunan tersebut jalan tol, kolam renang, pagar mewah, tempat olahraga, lumine, galangan kapal, dermaga, servie, taman mewah, tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas. pipa minyak; dan menara.tau perairan pedalaman dan/atau laut.

### **Termasuk dalam pengertian Bangunan adalah:**

Dalam pasal 77 ayat (3) Undang-Undang No. 28 Tahun 2009, disebutkan Objek Pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah objek pajak yang:

- a. digunakan oleh Pemerintah dan Daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan;
- b. digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
- c. digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu.

### **Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan**

Menurut UU No. 28 Tahun 2009, dasar pengenaan PBB-P2 adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Apabila tidak terdapat transaksi jual beli, maka NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek pajak lain yang sejenis atau nilai perolehan baru atau NJOP pengganti. Berdasarkan Peraturan Bupati Kulon Progo Nomor 74 Tahun 2013 tentang Klasifikasi Dan Tata Cara Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, besarnya NJOP ditetapkan setiap tiga tahun dengan Keputusan Bupati atas usulan Kepala Satuan Kerja Perangkat Daerah sesuai dengan perkembangan wilayah tempat objek pajak tersebut berada.

### **Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan**

Penghitungan besaran pokok PBB-P2 yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif dengan NJOP setelah dikurangi NJOPTKP. Besarnya NJOPTKP ditetapkan sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak. Apabila seorang wajib pajak memiliki beberapa objek pajak, maka yang diberikan NJOPTKP hanya salah satu objek pajak yang mempunyai nilai jual paling besar. Sedangkan objek pajak lainnya tetap dikenakan secara penuh tanpa dikurangi dengan NJOPTKP.

### **Tunggakan Pajak**

Tunggakan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah angsuran (pajak) yang belum dibayar atau pajak yang masih belum dilunasi pada atau setelah tanggal pengenaan denda. Tunggakan pajak adalah jumlah piutang pajak yang belum lunas sejak dikeluarkannya ketetapan pajak, dan jumlah piutang pajak yang belum lunas yang sebelumnya dalam masa tagihan pajak, Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Tambahan, Surat Keputusan Pembetulan dan Putusan Banding” (Resmi, 2008) Tunggakan pajak timbul karena disebabkan oleh dua hal, yaitu:

1. Karena pemeriksaan

Pemeriksaan meliputi:

- a. Surat Ketetapan Pajak (SKP). SKP diterbitkan terbatas pada Wajib Pajak tertentu yang disebabkan oleh ketidakbenaran dalam pengisian SPT atau karena ditemukannya data fisik yang tidak dilaporkan oleh Wajib Pajak.
- b. Surat Tagihan Pajak (STP). STP adalah surat untuk melakukan penagihan pajak dan atau sanksi administrasi berupa bunga dan atau denda bagi Wajib Pajak.

2. Karena Wajib Pajak tidak mampu membayar kewajiban Tunggakan timbul karena murni yang bersangkutan atau Wajib Pajak tidak dapat memenuhi kewajiban perpajakannya. Apabila bidang penagihan mendapati adanya tunggakan yang disebabkan karena Wajib Pajak tidak mampu membayar kewajiban, maka akan dilakukan tindakan penagihan aktif sebagai sarana untuk menagih pajak kepada Wajib Pajak.

### **NJOP terhadap Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan**

Menurut UU No. 28 Tahun 2009, dasar pengenaan PBB adalah Nilai Jual Objek Pajak yaitu harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Apabila tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan berdasarkan perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Objek Pajak

pengganti. NJOP ditetapkan setiap tiga tahun dengan Keputusan Bupati atas usulan Kepala Satuan Kerja Perangkat Daerah sesuai dengan perkembangan wilayah tempat objek pajak tersebut berada. Perkembangan wilayah yang pesat setiap tahunnya menyebabkan terjadinya kenaikan NJOP. Semakin besar NJOP maka akan semakin besar ketetapan PBB yang harus dibayar oleh Wajib Pajak (Darwin, 2013)

## **SIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan maka dapat ditarik kesimpulan bahwa Pelaksanaan pemungutan objek bumi dan bangunan pada Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Kabupaten Sidoarjo telah mengikuti Prosedur aturan yang ada dan sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan Pajak Bumi dan Bangunan yaitu Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Jenis klasifikasi Pajak Bumi dan Bangunan terdiri dari 13 jenis yaitu : Perumahan, perkantoran, pabrik, toko/Apotik/ Pasar/ruko,olahraga/rekreasi, hotel/ wisma/ Bengkel/ gedung/ pertanian/ Gedung Pemerintah, Bangunan Parkir, apartemen, Pompa bensin, Tangki minyak, dan gedung sekolah. Dalam penetapan Nilai jual objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan. Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah Nilai jual Objek Pajak (NJOP). NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Tarif PBB perdesaan dan Perkotaan ditetapkan sebesar 0,105 % dan ditetapkan dengan peraturan daerah Kabupaten/ Kota yang bersangkutan. Untuk menentukan klasifikasi bumi dan bangunan adalah pengelompokan bumi dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman serta untuk memudahkan perhitungan pajak yang terutang. Yang pertama Bumi/ Tanah dilihat dari luas tanah, jenis tanah, zona nilai tanah, yang kedua bangunan dilihat dari luas bangunan, Tahun dibangun, Tahun direnovasi, Kondisi pada umumnya,kontruksi, atap, dinding, lantai dan langit-langit. Prosedur penerimaan pajak bumi dan bangunan yaitu yang pertama prosedur penerbitan subjek baru pajak bumi dan bangunan meliputi, prosedur pendataan pajak bumi dan bangunan untuk mengetahui data objek dan subjek pajak termasuk apabila terjadi mutasi pecah,dilakukan pendataan setelah itu hasil pendapatan pajak bumi dan bangunan dan persyaratan dikeluarkannya NOP. Yang kedua yaitu Tata cara pembayaran pajak bumi dan bangunan meliputi, Wajib pajak melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan terutang berdasarkan SPPT atau SKPP pembayaran dilakukan oleh wajib pajak

melalui bank atau tempat lain yang ditunjuk, ditetapkan melalui keputusan bupati. Dan yang terakhir yaitu Tata cara penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan termasuk pajak bumi dan bangunan yang diatur dalam peraturan Direktur Jendral Perbendaharaan. Tata kelola Pajak Bumi dan Bangunan di Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset memiliki standar operasional dan prosedur pelaksanaan pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dalam sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMOP). Berkaitan dengan itu pelayanan tersebut ada hal-hal yang harus dilaksanakan yaitu yang pertama petugas tempat pelayanan, mekanisme pelayanan di Dinas Pendapatan pengelolaan Keuangan dan Aset, dan yang terakhir yaitu mekanisme pelayanan di UPTD. Pelayanan yang baik dan memberikan kemudahan Kepada wajib pajak dalam memenuhi kewajibannya akan menumbuhkkan citra pemerintah daerah di masyarakat.

## REFERENSI

- Ahluwalia, L. (2020). EMPOWERMENT LEADERSHIP AND PERFORMANCE: ANTECEDENTS. *Angewandte Chemie International Edition*, 6(11), 951–952., 7(1), 283.  
[http://www.nostarch.com/javascriptforkids%0Ahttp://www.investopedia.com/terms/i/in\\_specie.asp%0Ahttp://dSPACE.UCUECA.EDU.EC/bitstream/123456789/35612/1/Trabajo de Titulacion.pdf%0Ahttps://educacion.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2019/01/GUIA-METODOL](http://www.nostarch.com/javascriptforkids%0Ahttp://www.investopedia.com/terms/i/in_specie.asp%0Ahttp://dSPACE.UCUECA.EDU.EC/bitstream/123456789/35612/1/Trabajo%20de%20Titulacion.pdf%0Ahttps://educacion.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2019/01/GUIA-METODOL)
- Ahluwalia, L., Permatasari, B., Husna, N., & Novita, D. (2021). *Penguatan Sumber Daya Manusia Melalui Peningkatan Keterampilan Pada Komunitas ODAPUS Lampung*. 2(1), 73–80. <https://doi.org/10.23960/jpkmt.v2i1.32>
- Ameraldo, F., & Ghazali, N. A. M. (2021). Factors Influencing the Extent and Quality of Corporate Social Responsibility Disclosure in Indonesian Shari'ah Compliant Companies. *International Journal of Business and Society*, 22(2), 960–984.
- Ameraldo, F., Saiful, S., & Husaini, H. (2019). Islamic Banking Strategies In Rural Area: Developing Halal Tourism and Enhancing The Local Welfare. *Ikonomika*, 4(1), 109–136.
- Anggarini, D. R. (2021). *Kontribusi Umkm Sektor Pariwisata Pada Pertumbuhan Ekonomi Provinsi Lampung 2020*. 9(2), 345–355.
- Anggarini, D. R., Nani, D. A., & Aprianto, W. (2021). Penguatan Kelembagaan dalam

- Rangka Peningkatan Produktivitas Petani Kopi pada GAPOKTAN Sumber Murni Lampung (SML). *Sricommerce: Journal of Sriwijaya Community Services*, 2(1), 59–66. <https://doi.org/10.29259/jscs.v2i1.59>
- Anggarini, D. R., Putri, A. D., & Lina, L. F. (2021). *Literasi Keuangan untuk Generasi Z di MAN 1 Pesawaran*. 1(1), 147–152.
- Damayanti, D., Sulistiani, H., Permatasari, B., Umpu, E. F. G. S., & Widodo, T. (2020). Penerapan Teknologi Tabungan Untuk Siswa Di Sd Ar Raudah Bandar Lampung. *Prosiding Seminar Nasional Darmajaya*, 1, 25–30.
- Dhiona Ayu Nani, V. A. D. S. (2021). *HOW DOES ECO-EFFICIENCY IMPROVE FIRM FINANCIAL PERFORMANCE? AN EMPIRICAL EVIDENCE FROM INDONESIAN SOEs*. 4(1), 6.
- Fadly, M., & Alita, D. (2021). *Optimalisasi pemasaran umkm melalui E-MARKETING MENGGUNAKAN MODEL AIDA PADA MISS MOJITO LAMPUNG*. 4(3), 416–422.
- Fauzi, F., Antoni, D., & Suwarni, E. (2020). WOMEN ENTREPRENEURSHIP IN THE DEVELOPING COUNTRY: THE EFFECTS OF FINANCIAL AND DIGITAL LITERACY ON SMES' GROWTH. *Journal of Governance and Regulation*, 9(4), 106–115. <https://doi.org/10.22495/JGRV9I4ART9>
- Fauzi, F., Antoni, D., & Suwarni, E. (2021). *MAPPING POTENTIAL SECTORS BASED ON FINANCIAL AND DIGITAL LITERACY OF WOMEN ENTREPRENEURS: A STUDY OF THE DEVELOPING ECONOMY*. 10(2), 318–327. <https://doi.org/10.22495/jgrv10i2siart12>
- Fitranita, V., & Wijayanti, I. O. (2020). Journal Accounting and Finance Edisi Vol. 4 No. 1 Maret 2020. *Accounting and Finance*, 4(1), 20–28.
- Khamisah, N., Nani, D. A., & Ashsifa, I. (2020). Pengaruh Non Performing Loan (NPL), BOPO dan Ukuran Perusahaan Terhadap Return On Assets (ROA) Perusahaan Perbankan yang Terdaftar di Bursa Efek .... : *International Journal of ...*, 3(2), 18–23. <https://ejurnal.teknokrat.ac.id/index.php/technobiz/article/view/836>
- Larasati Ahluwalia, K. P. (2020). Pengaruh Kepemimpinan Pemberdayaan Pada Kinerja Dan Keseimbangan Pekerjaan-Rumah Di Masa Pandemi Ncovid-19. *Manajemen Sumber Daya Manusia*, VII(2), 119–128.



- Evidence from Indonesian Local Government Nani, D. A., & Ali, S. (2020). Determinants of Effective E-Procurement System: Empirical Evidence from Indonesian Local Governments. *Jurnal Dinamika Akuntansi. Jurnal Dinamika Akuntansi Dan Bisnis*, 7(1), 33–50. <https://doi.org/10.24815/jdab.v7i1.15671>
- Nani, D. A., & Lina, L. F. (2022). *Determinants of Continuance Intention to Use Mobile Commerce during the Emergence of COVID-19 In Indonesia : DeLone and McLean Perspective*. 5(3), 261–272.
- Novita, D., & Husna, N. (2020a). Peran ecolabel awareness dan green perceived quality pada purchase intention. *Jurnal Manajemen Maranatha*, 20(1), 85–90.
- Novita, D., & Husna, N. (2020b). The influence factors of consumer behavioral intention towards online food delivery services. *Jurnal Technobiz*, 3(2), 40–42.
- Novita, D., Husna, N., Azwari, A., Gunawan, A., & Trianti, D. (2020). *Behavioral Intention Toward Online Food delivery (The Study Of Consumer Behavior During Pandemic Covid-19)*. 17(1), 52–59.
- Nugroho, R. A. (2021). *SISWA EKTRAKURIKULER KARATE BKC*. 2(2), 13–22.
- Octavia, N., Hayati, K., & Karim, M. (2020). Pengaruh Kepribadian, Kecerdasan Emosional dan Kecerdasan Spiritual terhadap Kinerja Karyawan. *Jurnal Bisnis Dan Manajemen*, 2(1), 130–144. <https://doi.org/10.23960/jbm.v16i2.87>
- Pratama, E. N., Suwarni, E., & Handayani, M. A. (2022). The Effect Of Job Satisfaction And Organizational Commitment On Turnover Intention With Person Organization Fit As Moderator Variable. *Atm*, 6(1), 74–82.
- Putri, A. D. (2021). Maksimalisasi Media Sosial untuk Meningkatkan Pendapatan dan Pengembangan Diri Generasi Z di MAN 1 Pesawaran. *Journal of Social Sciences and Technology for Community Service (JSSTCS)*, 2(2), 37. <https://doi.org/10.33365/jsstcs.v2i2.1180>
- Putri, A. D., & Ghazali, A. (2021). *ANALYSIS OF COMPANY CAPABILITY USING 7S MCKINSEY FRAMEWORK TO SUPPORT CORPORATE SUCCESSION ( CASE STUDY : PT X INDONESIA )*. 11(1), 45–53. <https://doi.org/10.22219/mb.v11i1>



- Rahmawati, D., & Nani, D. A. (2021). PENGARUH PROFITABILITAS, UKURAN PERUSAHAAN, DAN TINGKAT HUTANG TERHADAP TAX AVOIDANCE. *Jurnal Akuntansi Dan Keuangan*, 26(1), 1–11. <https://doi.org/10.23960/jak.v26i1.246>
- Ribhan, R., & Yusuf, N. (2016). Pengaruh Moral Kognitif Pada Kinerja Keperilakuan Dan Kinerja Hasil Tenaga Penjualan. *Jurnal Manajemen Teori Dan Terapan/ Journal of Theory and Applied Management*, 6(1), 67–78. <https://doi.org/10.20473/jmtt.v6i1.2660>
- Rosmalasari, T. D. (2017). Analisa Kinerja Keuangan Perusahaan Agroindustri Go Publik Sebelum dan Pada Masa Krisis. *Jurnal Ilmiah GEMA EKONOMI*, 3(2 Agustus), 393–400.
- Sari, T. D. R., & Sukmasari, D. (2018). c. *Journal of Behavioural Economics, Finance, Entrepreneurship, Accounting and Transport*, 6(1), 22–25.
- Suwarni, E., & Handayani, M. A. (2021). Development of Micro, Small and Medium Enterprises (MSME) to Suwarni, E., & Handayani, M. A. (2021). Development of Micro, Small and Medium Enterprises (MSME) to Strengthen Indonesia's Economic Post COVID-19. *Business Management and Strategy*, 12(2), 19. h. *Business Management and Strategy*, 12(2), 19. <https://doi.org/10.5296/bms.v12i2.18794>
- View of Exploring the Relationship between Formal Management Control Systems, Organisational Performance and Innovation\_ The Role of Leadership Characteristics.pdf*. (n.d.).
- Yusuf, N. (2021). The Effect of Online Tutoring Applications on Student Learning Outcomes during the COVID-19 Pandemic. *Italienisch*, 11(2), 81–88. <http://www.italienisch.nl/index.php/VerlagSauerlander/article/view/100>