

**PROSEDUR PENERBITAN SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK
TERUTANG (SPPT) ATAS PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2) PADA UNIT PELAKSANA
TEKNIS (UPT) PAJAK DAERAH KELAS A CIAWI KABUPATEN
BOGOR**

Nina Alya¹, Ayi Jamaludin Aziz²

Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Djuanda Bogor

Email : c.2110494@unida.ac.id, ayi.jamaludin.aziz@unida.ac.id

ABSTRAK

Laporan ini membahas mengenai Prosedur Penerbitan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) atas Pajak Bumi Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di UPT Pajak Daerah Kelas A Ciawi, Kabupaten Bogor. Penelitian ini bertujuan untuk memahami prosedur penerbitan dan distribusi SPPT serta tantangan yang dihadapi dalam penerapan sistem PBB-P2. Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif dengan pendekatan deskriptif, di mana penelitian ini menggambarkan realitas penerbitan dan pemungutan PBB-P2 berdasarkan data yang tersedia. Hasil penelitian menunjukkan bahwa, meskipun prosedur penerbitan SPPT telah dijalankan secara efektif dan efisien, namun masih terdapat masalah dalam pengumpulan pajak dari para wajib pajak. Sehingga, dibutuhkan peningkatan pengawasan dan sosialisasi untuk meningkatkan efektivitas penerbitan dan pemungutan PBB-P2.

Kata Kunci: SPPT, PBB-P2, Prosedur Penerbitan, UPT Pajak Daerah, Kabupaten Bogor

PENDAHULUAN

Pemerintah Republik Indonesia harus mengelola perekonomiannya dengan efektif, karena akan mempengaruhi kemajuan pembangunan negara dan kesejahteraan masyarakat dalam mencapai tujuan sesuai yang telah diatur oleh undang-undang. Salah satu aspek atau sumber dalam penyelenggaraan dan pembiayaan pembangunan negara berasal dari pajak. Pajak adalah sumber pembiayaan pembangunan nasional dengan tujuan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Dengan demikian, pajak juga dapat dianggap sebagai instrumen yang digunakan pemerintah untuk mencapai tujuan pendapatan yang diterima negara, secara langsung maupun tidak langsung. Pendapatan yang diperoleh dari pajak kemudian digunakan untuk mendanai kegiatan rutin pemerintah serta untuk pembangunan sosial dan ekonomi masyarakat. Untuk mencapai kesejahteraan

bagiseluruh rakyat Indonesia, kerjasama dan kesadaran yang baik antara pihak yang menarik pajak dan wajib pajak sangatlah penting.

Pajak terdiri dari berbagai jenis, satu diantaranya yaitu Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Menurut Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 11 Tahun 2023, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah pajak atas tanah dan bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau digunakan oleh individu atau badan. Tanah mencakup permukaan bumi serta perairan pedalaman. Sementara itu, bangunan merupakan struktur yang dibangun atau dilekatkan secara permanen diatas atau dibawah permukaan tanah.

Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) menerapkan dua metode penetapan, yaitu *Self Assessment* dan *Official Assessment*. Metode ini diterapkan dalam prosedur yang berbeda, dimana *Self Assessment* digunakan ketika wajib pajak memberikan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP), sementara *Official Assessment* digunakan untuk menentukan besaran Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) melalui Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT).

Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) merupakan surat yang dimaksudkan dalam menginformasikan jumlah PBB-P2 yang wajib dibayarkan oleh wajib pajak. SPPT berperan penting dalam proses penerbitan dan pemungutan PBB-P2. Dokumen ini berisi informasi tentang objek pajak, jumlah pajak yang perlu dibayar, serta jangka waktu pembayaran. Sebagai instrumen utama dalam interaksi antara pemerintah daerah dan wajib pajak, keakuratan dan kejelasan SPPT sangatlah penting untuk memastikan kepatuhan wajib pajak dan pengelolaan yang efektif dari sisi administratif.

Unit Pelaksana Teknis (UPT) Pajak Daerah Kelas A Ciawi, sebagai bagian dari struktur administratif pemerintah daerah, memiliki tanggung jawab dalam pendistribusian SPPT kepada wajib pajak di wilayahnya. UPT juga memiliki peran kunci dalam memastikan bahwa proses penerbitan PBB-P2 berjalan lancar dan efisien.

Namun, dalam prakteknya, proses penerbitan PBB-P2 melalui SPPT seringkali menghadapi berbagai tantangan. Beberapa di antaranya termasuk kesulitan dalam pendataan objek pajak, pemrosesan administratif, dan penyampaian informasi kepada wajib pajak. Oleh karena itu, penting untuk melakukan evaluasi mendalam terhadap prosedur penerbitan PBB-P2 melalui SPPT di UPT Pajak Daerah Kelas A Ciawi diharapkan akan dapat ditemukan solusi yang tepat guna meningkatkan efisiensi, kepatuhan, dan pelayanan kepada wajib pajak. Selain itu, diharapkan dapat memberikan masukan bagi perbaikan kebijakan dan praktik terbaik dalam pengelolaan pajak daerah, serta membantu meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD) secara keseluruhan.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis melaksanakan Kuliah Kerja Lapangan (KKL) dengan judul **“Prosedur Penerbitan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Atas Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Pada Unit Pelaksana Teknis (UPT) Pajak Daerah Kelas A Ciawi Kabupaten Bogor”**.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menerapkan metode kuantitatif dengan pendekatan deskriptif. Tujuan dari penelitian ini untuk menggambarkan bagaimana prosedur penerbitan SPPT yang dilakukan oleh UPT Pajak Daerah Kelas A Ciawi. Data yang digunakan pada penelitian ini termasuk data primer, yaitu observasi, wawancara, dan dokumentasi. Serta data sekunder, yaitu data dan dokumen terkait prosedur penerbitan SPPT.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Perhitungan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2)

Menurut Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2023, Dasar Pengenaan Pajak (DPP) pada PBB-P2 adalah nilai jual objek pajak (NJOP) yang telah diatur oleh Perda setempat. NJOP

diselenggarakan setiap 3 tahun sekali, serta masa Pajak PBB-P2 umumnya berlangsung dalam waktu satu tahun kalender.

Cara perhitungan :

Cara Perhitungan	= Tarif pajak x DPP
Tarif Pajak	= Bervariasi
Dasar Pengenaan	= Jumlah yang diterima atau seharusnya diterima

Sumber : Perda Kabupaten Bogor Nomor 11 Tahun 2023

Contoh studi kasus perhitungan PBB-P2

Seorang ibu rumah tangga mempunyai rumah seluas tanah 100 m², selain itu luas bangunan 50 m². Ketahuilah bahwa harga tanah adalah Rp 1.000.000 per m² dan harga bangunan adalah Rp 650.000 per m². Berikut dasar perhitungan angka PBB-P2 :

Tanah	: 100 m ² x Rp 1.000.000	= Rp 100.000.000
Bangunan	: 50 m ² x Rp 650.000	= Rp 32.500.000
Total Nilai NJOP		= Rp 132.500.000

NJOPTKP sebesar Rp 10.000.000

Maka NJOP perhitungan PBB-P2 adalah Rp 132.500.000 - Rp 10.000.000 =
Rp 122.500.000

Dasar pengenaan PBB-P2 : 70%

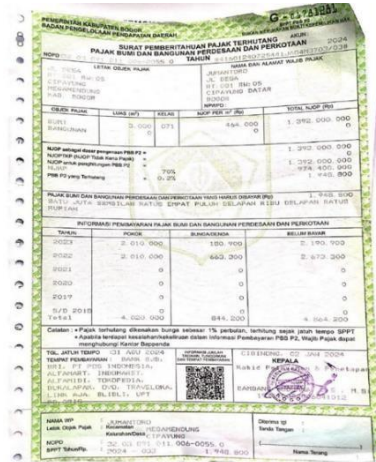
70% x Rp 122.500.000 = Rp 85.750.000

Tarif untuk nilai sampai Rp 1.000.000.000 yaitu 0,15%. Sehingga, PBB-P2 yang perlu dibayarkan adalah 0,15% x Rp 85.750.000 = Rp 128.625.

2. Prosedur Penerbitan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT)

Terdapat 7 prosedur dalam penerbitan SPPT di UPT Pajak Daerah Kelas A Ciawi, diantaranya sebagai berikut.

- a. Penerimaan SPPT dari Badan Pengelolaan dan Pendapatan Daerah (BAPPENDA) Kabupaten Bogor



Sumber : UPT Pajak Daerah Kelas A Ciawi, 2024

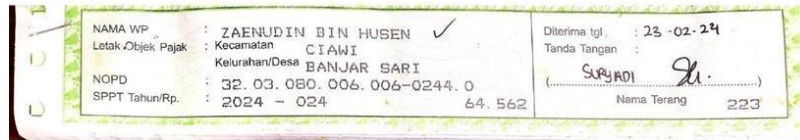
Gambar 1 SPPT PBB-P2

SPPT diterbitkan oleh BAPPENDA, kemudian didistribusikan ke UPT Pajak Daerah Kelas A Ciawi. Setelah SPPT diterima oleh UPT, mereka akan menginventaris dan mengelompokkan SPPT tersebut ke dalam beberapa kelompok buku. Terdapat 5 buku sebagai berikut.

1. Buku 1 berisi jumlah PBB-P2 terutang dari Rp 0 sampai dengan Rp 100.000.
2. Buku 2 berisi jumlah PBB-P2 terutang dari Rp 101.000 sampai dengan Rp 500.000.
3. Buku 3 berisi jumlah PBB-P2 terutang dari Rp 501.000 sampai dengan Rp 2.000.000.
4. Buku 4 berisi jumlah PBB-P2 terutang dari Rp 2.001.000 sampai dengan Rp 5.000.000.
5. Buku 5 berisi jumlah PBB-P2 terutang dari Rp 5.001.000 ke atas.

Buku 1 dan 2 didistribusikan kembali oleh UPT ke desa, agar desa dapat memberikannya langsung kepada Wajib Pajak. Namun, buku 3, 4, dan 5 diberikan langsung kepada Wajib Pajak oleh UPT.

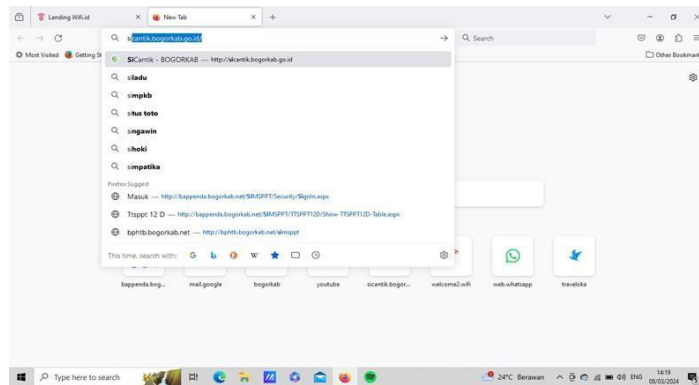
- b. Setelah SPPT diserahkan kepada masing-masing wajib pajak, UPT menyimpan kertas potong sebagai bukti SPPT telah diterima wajib pajak. Kertas potong tersebut mencakup nama penerima, tanggal penerimaan, dan keterangan tambahan jika ada.



Sumber : UPT Pajak Daerah Kelas A Ciawi, 2024

Gambar 2 Kertas Potong SPPT PBB-P2

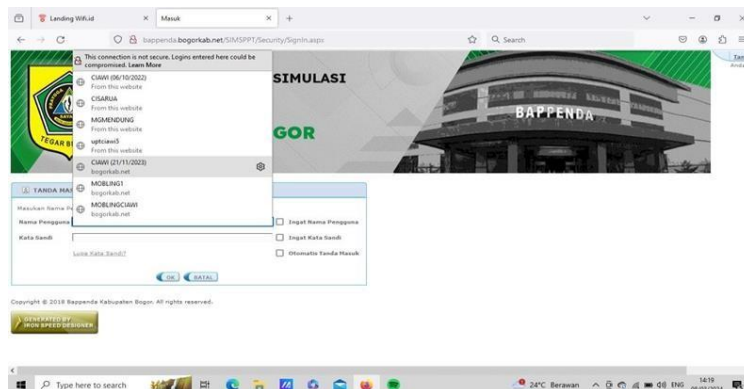
- c. Kertas potong yang disimpan oleh UPT kemudian dimasukkan ke dalam sistem informasi yang telah disediakan. Langkah pertama adalah membuka situs web (<https://bappenda.bogorkab.net//SIMSPPT/Security/SignIn.aspx>) melalui mesin pencari seperti Google, Mozilla, atau yang lainnya.



Sumber : UPT Pajak Daerah Kelas A Ciawi, 2024

Gambar 3 Website SPPT PBB-P2

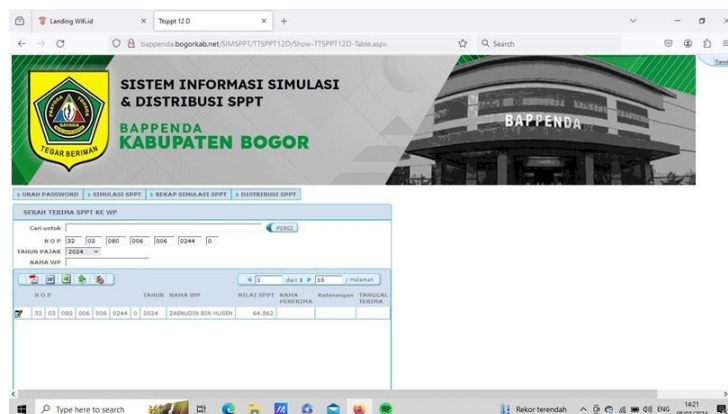
- d. Langkah kedua adalah memasukkan kata sandi atau password sesuai dengan data yang akan diinput, yakni terkait Kecamatan Cisarua, Kecamatan Megamendung, dan Kecamatan Ciawi. Sebagai contoh, penulis akan memasukkan kata sandi atau password untuk Kecamatan Ciawi.



Sumber : UPT Pajak Daerah Kelas A Ciawi, 2024

Gambar 4 Memasukkan kata sandi atau *password*

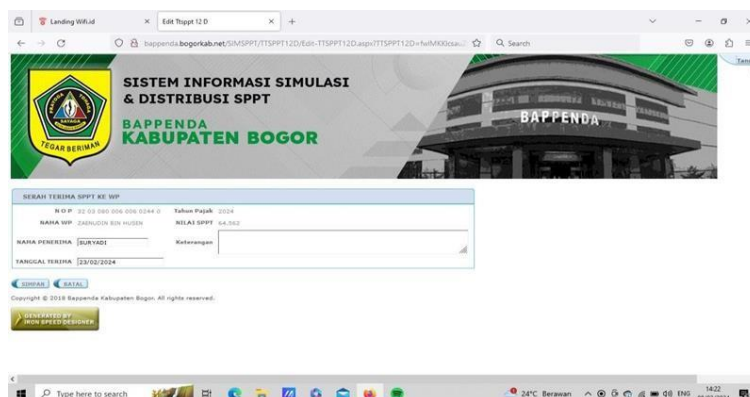
- e. Langkah ketiga, jika tampilan situs web sudah sesuai dengan gambar di bawah, masukkan Nomor Objek Pajak (NOP) sesuai yang tercantum di SPPT. Jika NOP yang dimasukkan benar, maka akan muncul nama wajib pajak beserta jumlah yang terutang.



Sumber : UPT Pajak Daerah Kelas A Ciawi, 2024

Gambar 5 Input NOP sesuai yang tercantum di SPPT

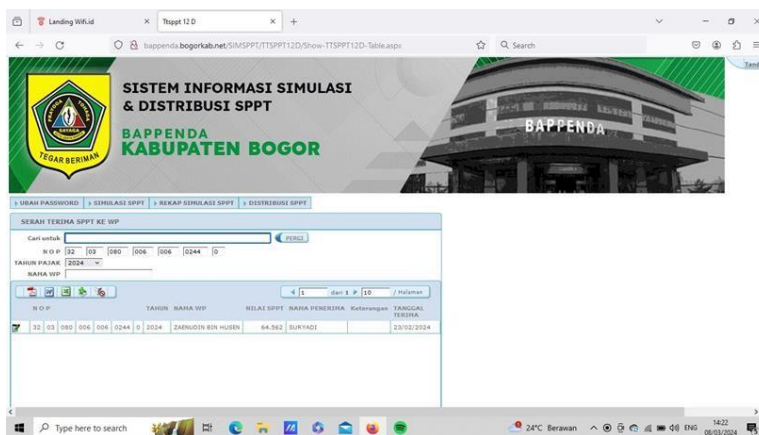
- f. Langkah keempat, klik ikon edit untuk menambahkan atau memasukkan nama penerima, tanggal diterima, dan keterangan tambahan jika diperlukan. Setelah itu, klik tombol enter jika semua informasi sudah benar.



Sumber : UPT Pajak Daerah Kelas A Ciawi, 2024

Gambar 6 Input nama penerima, tanggal diterima, dan keterangan

- g. Jika semua data telah diinput dengan benar dan proses telah selesai, maka data tersebut akan otomatis terekam atau tersimpan. Data yang telah diinput dapat digunakan sebagai bukti jika terjadi masalah seperti wajib pajak menganggap belum menerima SPPT, terlambat membayar karena tidak menerima SPPT, dan masalah sejenisnya.



Sumber : UPT Pajak Daerah Kelas A Ciawi, 2024

Gambar 7 Data yang telah terekam atau tersimpan

6. Permasalahan Yang Dihadapi UPT Pajak Daerah kelas A Ciawi

Berdasarkan fenomena permasalahan dan pelaksanaan KKL yang telah penulis lakukan dalam Prosedur Penerbitan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) beberapa masalah, diantaranya :

1. Ketidaksesuaian data : Terkadang data yang tercatat dalam SPPT tidak sesuai dengan kondisi sebenarnya, seperti luas lahan atau nilai objek pajak.
2. Keterlambatan dan ketidakpatuhan pembayaran : Wajib pajak seringkali mengalami keterlambatan dalam membayar pajak, baik karena faktor ekonomi, kesadaran akan kewajiban pajak, maupun upaya untuk menghindari kewajiban pajak.
3. Ketidakpahaman wajib pajak : Sebagian wajib pajak mungkin tidak memahami dengan baik tata cara pembayaran pajak atau informasi yang tercantum dalam SPPT.

7. Pemecahan Masalah Yang Dilakukan UPT Pajak Daerah kelas A Ciawi

Prosedur pemecahan masalah yang diselesaikan Badan Pengelolaan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Bogor melalui Unit Pelaksana Teknis (UPT) Pajak Daerah Kelas A ciawi yaitu :

1. Melakukan verifikasi dan validasi data secara berkala untuk memastikan kesesuaian antara data yang tercantum dalam SPPT dengan kondisi sebenarnya.
2. Perlu adanya sosialisasi menyeluruh kepada Wajib Pajak PBB-P2, khususnya pada pengusaha atau pemilik properti, mengenai kewajiban membayar PBB-P2.
3. Apabila wajib pajak tidak melaporkan data dan tidak membayar pajak, Bappenda Kabupaten Bogor akan menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), diikuti oleh surat teguran pertama, kedua, ketiga, serta surat undangan yang diterbitkan oleh pihak kejaksaan negeri.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

1. Penetapan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) menggunakan metode *official assessment*, di mana jumlah pajak terutang ditentukan oleh pihak berwenang melalui penilaian resmi, bukan oleh wajib pajak sendiri. Perhitungan PBB-P2 dilakukan berdasarkan sistem perpajakan dengan mengalikan tarif pajak yang ditetapkan dengan nilai jual objek pajak (NJOP).
2. Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) memiliki peran penting untuk meningkatkan pendapatan daerah. Pendapatan yang diterima dari PBB-P2 dapat dipergunakan pemerintah daerah untuk mendanai berbagai program pembangunan, infrastruktur, layanan publik, dan kebutuhan publik/masyarakat secara umum. Oleh karenanya, penerbitan dan pemungutan PBB-P2 secara efektif menjadi sumber utama pendapatan asli daerah (PAD) yang dapat mendukung berbagai kegiatan pembangunan ditingkat regional atau daerah. Dengan demikian, PBB-P2 tidak hanya menjadi instrumen pengelolaan keuangan daerah, tetapi juga berperan dalam mendorong pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat di tingkat regional.

Saran

1. UPT Pajak Daerah Kelas A Ciawi seharusnya memberikan edukasi atau sosialisasi kepada wajib pajak untuk memberikan pemahaman, informasi, dan petunjuk tentang kewajiban Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Tujuan dari dilakukannya upaya tersebut untuk meningkatkan kesadaran wajib pajak tentang pentingnya membayar

- PBB-P2 dan memastikan bahwa pemungutan pajak tersebut mencapai target yang telah ditentukan. Selain itu, perlunya pendampingan bagi wajib pajak disetiap proses pembayaran PBB-P2.
2. Diperlukan pendataan dan verifikasi terhadap wajib pajak untuk mengidentifikasi properti yang mungkin belum terdaftar sebagai objek PBB- P2. Tindakan ini akan membantu meningkatkan penerimaan PBB-P2 daerah.
 3. Pihak UPT Pajak Daerah Kelas A Ciawi perlu menegaskan penerapan sanksi administratif terhadap pemilik properti yang tidak mematuhi kewajiban PBB- P2. Langkah ini diperlukan agar wajib pajak lebih memperhatikan kewajiban pajaknya terhadap properti yang dimilikinya.

REFERENSI

- Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 19/KMK.04.1985 Tentang Tata Cara Pendaftaran Objek Pajak Bumi Dan Bangunan.
- Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 523/KMK.04.1998 Tentang Penetapan Klasifikasi Dan earan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan.
- Nurhafiani, 2020. Skripsi, Pengaruh Kontribusi Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB), Pajak Penerangan Jalan Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Studi Kasus Di Kabupaten Pasaman Barat.
- Peraturan Bupati Bogor Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Pembentukan, Tata Kerja Unit Pelaksana Teknis Pajak Daerah Kelas A Pada Badan Pendapatan Daerah.
- Peraturan Bupati Bogor Nomor 11 Tahun 2022 Tentang Pajak Daerah dan Distribusi Daerah.
- Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 11 Tahun 2023 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.07/2010 Tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Sebagai Pajak Daerah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 46 tahun 1985 Tentang Penetapan Besarnya Presentase Nilai Jual Kena Pajak Pada Pajak Bumi Dan Bangunan.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah.

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Ayo Pajak, 2021. <https://ayopajak.com/sppt.adalah>. Diakses pada 15 Maret pukul 20.30

<https://www.online-pajak.com/tentang-pajak-pribadi/sistem-pemungutan-pajak>. Diakses pada 16 Mei pukul 19.02

<https://bappenda.bogorkab.go.id>