



**JOCORE (JOURNAL OF CONSTITUTION REVIEW)**

https://journal.y3a.org/index.php/jocore DOI:  
 https://doi.org/10.54259/jocore e-ISSN 2961-7421  
 Vol. 1 No. 2 (Oktober 2022) 42-46

Submitted : March 15, 2022 | Accepted : April 20, 2022 | Published : Oktober 28, 2022

**HUKUM PAJAK BUMI DAN BANGUNAN SERTA PERMASALAHAN  
 PENGGELAPAN PUNGUTAN PAJAK BUMI DI INDONESIA**  
**Studi Kasus Putusan Nomor No. 2635 / Pid.B / 2016 / PN.Sby**

**Eveline**

Universitas Pelita Harapan (UPH) Medan  
[huanggevelinee@gmail.com](mailto:huanggevelinee@gmail.com)

**ABSTRAK**

Salah satu jenis pajak pungutan daerah yakni Pajak Bumi dan Bangunan. Pajak Bumi dan bangunan merupakan iuran yang disetorkan oleh wajib pajak atas kebendaan tanah dan properti yang ia miliki. Baik dipergunakan oleh perusahaan, atau suatu badan serta pribadi terkecuali kawasan yang di peruntukkan keatasnya untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Dasar dari Pajak Bumi dan Bangunan adalah Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1994 yang merupakan perubahan dari Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985. Adapun rumusan masalah dalam artikel ini yaitu: 1) Apa hukum pajak Bumi dan Bangunan; 2) Apa saja permasalahan penggelapan Pungutan Pajak Bumi di Indonesia; 3) Bagaimanakah analisa hukum terkait Penggelapan Pungutan Pajak Bumi terkait *Kasus Putusan Nomor No. 2635 / Pid.B / 2016 / PN.Sby*.

**Kata Kunci:** Pungutan pajak, Penggelapan pajak.

**ABSTRACT**

*One type of local levy tax is Land and Building Tax. Land and building tax is a contribution paid by the taxpayer for the land and property he owns. Whether it is used by a company, or an entity or a private person, with the exception of areas designated above it for plantation, forestry and mining business activities. The basis of Land and Building Tax is Law of the Republic of Indonesia Number 12 of 1994 which is a change from Law Number 12 of 1985. As for the formulation of the problem in this article, namely: 1) what is the law on Land and Building tax 2) what are the problems of embezzlement Land Tax Collection in Indonesia. 3) What is the legal analysis related to the embezzlement of land tax collection related to the Case of Decision Number No. 2635 / Pid.B / 2016 / PN. Sby.*

**Keywords:** Tax collection, Tax evasion.

**PENDAHULUAN**

Pengaturan tentang Pajak bumi dan bangunan disusun dalam Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang berlaku sejak tahun 1986 yang merupakan landasan hukum dalam pengenaan pajak sehubungan dengan hak atas bumi dan/atau perolehan manfaat atas bumi dan/atau kepemilikan, penguasaan dan/atau perolehan manfaat atas bangunan dan Undang-Undang (UU) No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak dan Retribusi Daerah. Yang menjadi dasar hukum dari Pajak Bumi dan bangunan adalah Undang-Undang No.12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Pajak Bumi dan Bangunan pada mulanya ialah Pajak Pusat dan pendapatannya dibagikan ke berbagai daerah dalam proporsi tertentu. Namun dalam perkembangannya, PBB sektor pedesaan

dan perkotaan menjadi pajak daerah berdasarkan UU No.1 Dasar penafsiran Perpajakan Daerah No. 28 Tahun 2009 adalah pemerintah kabupaten atau kota berwenang memungut Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2) di sektor pedesaan dan perkotaan dan pemerintah atau pemerintah pusat berwenang memungut pajak tanah dan Pajak Bangunan Pertambangan (PBB-P2) Sektor Kehutanan dan Perkebunan (PBB-P3) Pajak bumi dan bangunan mengikuti sistem penilaian resmi. Pajak ini bersifat material, karena jumlah yang terutang tergantung pada keadaan objeknya, yaitu tanah/ladang dan/atau bangunan. Subyek syarat disini (siapa yang membayar) tidak menentukan besarnya pajak. Dalam perkembangannya PBB sektor Pedesaan dan Perkotaan menjadi Pajak Daerah yang diatur dalam Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak dan Retribusi Daerah yang pada intinya menjelaskan bahwa pemerintah kabupaten atau pemerintah kota memiliki wewenang dalam melakukan pemungutan atas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di sektor pedesaan dan perkotaan (PBB-P2) serta pemerintah atau pusat memiliki wewenang terhadap sektor Pertambangan, Perhutanan, dan Perkebunan (PBB-P3).

Pajak Bumi dan Bangunan merupakan jenis pajak yang sepenuhnya diatur oleh pemerintah dalam menentukan besar pajaknya. Pajak ini bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah dan/atau bangunan. Di sini keadaan subyek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besarnya pajak. Karena pajak bumi dan bangunan merupakan salah satu jenis pajak yang dikelola oleh pemerintah daerah acap kali dapat ditemui penyelewengan-penyelewengan. Salah satunya yakni penggelapan pungutan Pajak bumi dan bangunan yang dilakukan oleh masyarakat maupun petugas yang mengurus Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan bangunan ini. Pasal 38 di awal bab ke delapan “Ketentuan Hukum Pidana” mengatur bahwa jika Wajib Pajak melanggar kewajiban membayar pajak dan melibatkan pemungutan dan pengurusan pajak, diberikan sanksi administrasi dengan menerbitkan “ketetapan pajak” atau “penagihan pajak”. Orang yang terlibat dalam tindak pidana di lapangan akan dikenakan sanksi pidana. Perbuatan atau perbuatan yang diancam dengan sanksi pidana tersebut bukanlah pelanggaran administrasi, melainkan tindak pidana di bidang perpajakan.

#### **Teori Hukum Pajak Bumi dan bangunan**

Yang menjadi landasan Hukum Pajak Bumi dan Bangunan adalah Undang–Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Terdapat empat asas utama yaitu Sederhana, Adil, Mempunyai kepastian hukum, dan gotong-royong. Besar tarif PBB 0,5% dari Nilai Jual Kena Pajak hal ini telah di tentukan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tarif pajak tunggal yang berlaku sama pada semua jenis obyek pajak. Hubungan teori Hukum pajak bumi dan bangunan dalam penelitian ini adalah untuk menetapkan dan memahami landasan dasar dari pajak bumi dan bangunan yang dijadikan sebagai kepastian hukum dalam artikel ini.

#### **Teori penggelapan pajak**

Menurut Pohan penggelapan pajak merupakan upaya Wajib Pajak dengan penghindaran pajak terutang secara ilegal yang dilakukan dengan cara menyembunyikan keadaan yang sebenarnya, hal ini jelas bertentangan dengan peraturan yang berlaku di Indonesia. Karena biasanya metode dan teknik yang digunakan tidak dalam koridor Undang-Undang dan Peraturan Perpajakan itu sendiri (Pohan,

2014). Penggelapan pajak (Tax Evasion) merupakan kegiatan pelanggaran perpajakan dengan mengurangi angka pajak yang harus dibayarkan, penggelapan pajak yang dilakukan oleh wajib pajak akan menimbulkan permasalahan dan kerugian bagi negara dan wajib pajak. Yang menjadi hubungan teori penggelapan pajak dalam artikel ini untuk mengetahui apa patokan seseorang dianggap melakukan penggelapan pajak dan mengapa disebut penggelapan pajak.

### **Teori pemungutan pajak**

Terdapat lima teori pemungutan yang berlaku di Indonesia yakni teori asuransi, teori gaya pikul, teori kepentingan, teori daya beli dan teori bakti. Dalam teori pemungutan pajak asas yang dijadikan acuan adalah Asas domisili dimana negara menarik pajak sesuai tempat tinggal. Asas kebangsaan dalam hal ini status kewarganegaraan terakhir adalah Asas Sumber dalam pengertian negara berhak untuk mengenakan pajak yang diperoleh negara tersebut. Hubungan teori ini tak lain untuk memahami bagaimana asas dan teori pemungutan pajak yang berlaku di Indonesia. Yang dapat di jadikan panduan sebagai batasan-batasan pengaturan pemungutan pajak.

### **METODE PENELITIAN**

Pendekatan penelitian ini adalah melakukan penelitian hukum normatif dengan menggunakan studi kasus normatif berupa produk perbuatan hukum. Dengan menelaah semua produk hukum yang memiliki hubungan dengan isuhukum pajak Bumi dan Bangunan dan pendekatan literatur. Peraturan perundangan yang dipakai ialah peraturan yang masih berlaku sampai saat ini

### **HASIL**

Dari hasil penelitian kasus Alexandra Pudentiana Wignjodigdo,SH terkait permasalahan membalik nama atas 3 (tiga) bidang tanah milik saudara Handoko Mintojo Rahardjo yaitu Sertifikat Hak Milik 36 / Kel. Greges seluas 47.000 M<sup>2</sup> atas nama H. DAHLAN , Sertifikat Hak Milik No. 36 / Kel. Tambak Osowilangun seluas 42.540 M<sup>2</sup> atas nama MUNADJI dan Sertifikat Hak Milik No. 37 / Kel. Tambak Osowilangun seluas 42.200 M<sup>2</sup> atas nama Mustakimah dengan menggunakan jasa terdakwa selaku Notaris/PPAT, namu npada saat itu atas 3 (tiga) sertifikat SHM tersebut masih terdapat tunggakan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) beserta dendanya sejumlah ± Rp. 1.000.000.000,-. Dalam hal ini tersangka melakukan bujuk rayu serta menjanjikan mengurus balik nama 3 (tiga) sertifikat tersebut menjadi atas nama Handoko Mintojo Rahardjo serta berjanji mengurus untuk mendapatkan keringanan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas 3 (tiga) sertifikat tersebut.

Ketentuan tentang penyelewengan terdapat dalam Pasal 372 KUHP yang menyatakan bahwa adalah suatu kejahatan bagi siapa saja yang dengan sengaja merusak suatu benda atau bagian dari suatu benda yang ditetapkan undang-undang adalah milik orang lain, bukan dengan maksud untuk melakukan suatu perbuatan. kejahatan tetapi untuk tujuan melakukan penggelapan. Penjara hingga 4 tahun atau denda hingga Rp 900. Adapun penggelapan Dalam kasus yang terjadi di dunia kerja berlaku ketentuan penggelapan pasal 374 KUHP. Berkaitan dengan perbuatan terdakwa menyetorkan pajak kepada kliennya yang diketahui tidak sah dan hanya berdasarkan kebiasaan. Apabila suatu

adat diterima oleh masyarakat dan selalu diulang sedemikian rupa sehingga pelanggaran terhadap adat dianggap melanggar hukum, maka timbullah adat yang sah yaitu pergaulan sebagai hukum. Memenuhi Unsur Tindak Pidana Korupsi Menyimpang Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Pelaku dalam kasus ini tidak membayar pajak PBB karena uang pajak tersebut digunakan sendiri oleh pelaku. Padahal uang itu uang negara, tapi uang PBB tidak dibayarkan, sehingga negara dirugikan secara finansial. Perbuatan pelaku sedang dalam proses peralihan hak atas tanah dan bangunan sehingga memenuhi unsur tindak pidana korupsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat 1, Pasal 3 dan Pasal 9 UU No 1. Diubah dengan UU No. 31 Tahun 1999. Peraturan Nomor 20 Tahun 2001 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi dan Pasal 15 UU Nomor 15. Diubah dengan UU No. 31 Tahun 1999. Nomor 20 Tahun 2001 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi Pasal 55(1) s/d 1 KUHP.

### **KESIMPULAN**

Dapat disimpulkan Alexandra Pudentiana Wignjodigdo, S.H yang menggelapkan uang pajak masuk dalam tindak pidana khusus korupsi. Ditunjukkan dengan ketika penandatanganan akta jual beli peralihan hak atas tanahnya, maka penyebab negara tidak akan mendapatkan haknya dalam akta jual beli tersebut. Hal ini bukan dikarenakan kesalahan wajib pajak, tetapi murni dari Notaris/PPAT, kita dapat melihat bahwa wajib pajak telah terpenuhi syarat tasnya. Bahwa saat terjadinya transaksi jual beli maka timbul juga kewajiban pajak bagi para pihak selaku wajib pajak tersebut, permasalahan terakhir tidak disetorkannya uang pembayaran pajak PBB titipan wajib pajak kepada Alexandra ke Kas Negara karena digunakan untuk kepentingan pribadi.

Pertanggungjawaban pidana terhadap Alexandra Pudentiana Wignjodigdo, S.H yang melakukan penggelapan uang pajak Pajak Bumi dan Bangunan di dalam KUHP dikenakan Pasal 374 KUHP dikenakan sanksi pidana penjara paling lama 5 tahun, di dalam Undang-Undang Perpajakan, Notaris/PPAT tersebut dikenakan pasal 41 C angka 4, dapat di pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun dan denda paling banyak Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah), di dalam Undang-Undang Tindak Pidana Korupsi, Notaris/PPAT tersebut dikenakan pasal 8 jo. Pasal 415 KUHP dengan pidana penjara paling singkat 3 (tiga) tahun dan paling lama 15 (lima belas) tahun dan denda paling sedikit Rp.150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) dan paling banyak Rp. 750.000.000 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah).

**DAFTAR PUSTAKA**

- Abdulkadir Muhammad, 2004, Hukum dan Penelitian Hukum. Cet. 1, PT. CitraAdityaBakti, Bandung,
- Chairil Anwar *Pohan*. 2014. Pembahasan Komprehensif Perpajakan Indonesia. Teori dan Kasus. Mitra Wacana Media. Jakarta: Salemba Empat.
- Erly Suandy*. 2014, Hukum Pajak, Edisi 6, Salemba Empat, Jakarta. Sudjana. Empat, Putri Resa Utami, Mohammad Effendy, Mispansyah.2022. Penggelapan Uang Titipan
- Diana, Sari. 2013. Konsep Dasar Perpajakan. Bandung : PT.Refika Aditama
- Wirawan B. Ilyas dan Ricard Burton, 2004. Hukum Pajak Edisi Revisi. Jakarta : Salemba Pembayaran Pajak Bumi Bangunan oleh Notaris/PPAT dalam Perspektif Tindak Pidana Korupsi. Notary Law Journal Vol 1 Issue 2 April2022. P-ISSN:2808-7860| E-ISSN:2808-7348.
- Undang-Undang No.28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah.