

**THE IMPLEMENTATION OF ADMINISTRATIVE SANCTIONS IN THE COLLECTION OF RURAL AND URBAN LAND AND BUILDING TAX (PBB-P2) IN CILINCING DISTRICT BASED ON REGIONAL REGULATIONS****PENERAPAN SANKSI ADMINISTRATIF DALAM PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2) DI KECAMATAN CILINCING BERDASARKAN PERATURAN DAERAH****Ahmad Sirojuddin<sup>1</sup>, Appe Hamonangan Hutauruk<sup>2</sup>**Universitas Mpu Tantular<sup>1,2</sup>

\*juddinsiro57@gmail.com, appehturuk05@gmail.com

*\*Corresponding Author***ABSTRACT**

Regional taxes are one of the main sources of Regional Original Income (PAD) which plays an important role in supporting the implementation of regional autonomy. One type of regional tax that has a significant contribution to PAD is the Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2). This study aims to analyze the application of administrative sanctions in the collection of PBB-P2 in Cilincing District and assess its effectiveness in increasing taxpayer compliance and regional tax revenue. The research methods used are normative juridical and empirical juridical methods. The normative approach is carried out by examining laws and regulations related to regional taxes, while the empirical approach is carried out by examining the practice of applying administrative sanctions in the collection of PBB-P2 in the Cilincing District area. The results of the study indicate that the application of administrative sanctions in the form of fines and late interest has been regulated in regional regulations in accordance with the provisions of Law Number 28 of 2009 concerning Regional Taxes and Regional Levies as well as the latest regulations regarding financial relations between the central and regional governments. However, in practice, the effective application of administrative sanctions still faces various obstacles, including delays in the distribution of Tax Payable Notification Letters (SPPT), low taxpayer awareness, inconsistencies in taxable object data, and a lack of transparency in tax information. Therefore, strengthening the regional tax administration system, increasing public tax literacy, and enhancing the professionalism of regional tax officials is necessary to ensure the effective application of administrative sanctions and contribute to increasing Regional Original Revenue.

**Keywords:** regional tax, administrative sanctions, taxpayer compliance.

**ABSTRAK**

Pajak daerah merupakan salah satu sumber utama Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang berperan penting dalam mendukung pelaksanaan otonomi daerah. Salah satu jenis pajak daerah yang memiliki kontribusi signifikan terhadap PAD adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan sanksi administratif dalam pemungutan PBB-P2 di Kecamatan Cilincing serta menilai efektivitasnya dalam meningkatkan kepatuhan wajib pajak dan penerimaan pajak daerah. Metode penelitian yang digunakan adalah metode yuridis normatif dan yuridis empiris. Pendekatan normatif dilakukan dengan menelaah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pajak daerah, sedangkan pendekatan empiris dilakukan dengan mengkaji praktik penerapan sanksi administratif dalam pemungutan PBB-P2 di wilayah Kecamatan Cilincing. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan sanksi administratif berupa denda dan bunga keterlambatan telah diatur dalam peraturan daerah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah serta regulasi terbaru mengenai hubungan keuangan antara pemerintah pusat dan daerah. Namun dalam praktiknya, efektivitas penerapan sanksi administratif masih menghadapi berbagai kendala, antara lain keterlambatan distribusi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), rendahnya kesadaran wajib pajak, ketidaksesuaian data objek pajak, serta kurangnya transparansi informasi perpajakan. Oleh karena itu, diperlukan penguatan sistem administrasi

perpajakan daerah, peningkatan literasi perpajakan masyarakat, serta peningkatan profesionalisme aparat pajak daerah agar penerapan sanksi administratif dapat berjalan efektif dan berkontribusi terhadap peningkatan Pendapatan Asli Daerah.

**Kata kunci: Pajak Daerah, PBB-P2, Sanksi Administratif, Kepatuhan Wajib Pajak, Pendapatan Asli Daerah.**

## 1. PENDAHULUAN

Pajak merupakan instrumen penting dalam penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan nasional. Dalam sistem ketatanegaraan Indonesia, pajak memiliki dasar konstitusional sebagaimana diatur dalam Pasal 23A Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang. Ketentuan tersebut menegaskan bahwa pemungutan pajak harus memiliki dasar hukum yang jelas sebagai perwujudan prinsip negara hukum.

Dalam konteks otonomi daerah, pemerintah daerah diberikan kewenangan untuk mengelola sumber-sumber pendapatan daerah guna mendukung penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan di daerah. Salah satu sumber pendapatan daerah yang memiliki kontribusi signifikan adalah Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, kewenangan pemungutan PBB-P2 dialihkan dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah kabupaten/kota sebagai bagian dari pelaksanaan desentralisasi fiskal.

Sebagai pajak daerah, PBB-P2 memiliki peranan penting dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Oleh karena itu, pemerintah daerah memiliki kewenangan untuk menetapkan kebijakan pemungutan pajak termasuk pemberian sanksi administratif kepada wajib pajak yang tidak memenuhi kewajiban perpajakannya. Sanksi administratif tersebut dapat berupa denda, bunga, maupun kenaikan pajak yang bertujuan untuk meningkatkan kepatuhan wajib pajak dan menjamin efektivitas pemungutan pajak daerah.

Namun dalam prakteknya, penerapan sanksi administratif dalam pemungutan PBB-P2 seringkali menghadapi berbagai kendala. Di Kecamatan Cilincing, misalnya, masih ditemukan berbagai permasalahan seperti keterlambatan distribusi SPPT, rendahnya kesadaran wajib pajak, serta ketidaksesuaian data objek pajak dengan kondisi di lapangan. Kondisi tersebut menyebabkan efektivitas penerapan sanksi administratif dalam mendorong kepatuhan wajib pajak belum optimal.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini berupaya menganalisis penerapan sanksi administratif dalam pemungutan PBB-P2 di Kecamatan Cilincing serta menilai kontribusinya terhadap peningkatan penerimaan pajak daerah.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana penerapan sanksi administratif dalam pemungutan PBB-P2 di Kecamatan Cilincing berdasarkan peraturan daerah?
2. Bagaimana upaya meningkatkan kepatuhan dan kesadaran wajib pajak dalam pembayaran PBB-P2?

## 2. METODE

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dan yuridis empiris. Pendekatan yuridis normatif dilakukan dengan menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pajak daerah, khususnya yang mengatur pemungutan PBB-P2 dan penerapan sanksi administratif. Bahan hukum yang digunakan meliputi bahan hukum primer berupa undang-undang dan peraturan daerah, bahan hukum sekunder berupa literatur hukum, jurnal ilmiah, serta hasil penelitian sebelumnya.

Pendekatan yuridis empiris dilakukan dengan mengkaji praktik penerapan sanksi administratif dalam pemungutan PBB-P2 di Kecamatan Cilincing. Data empiris diperoleh

melalui observasi dan kajian terhadap praktik pemungutan pajak daerah yang dilakukan oleh Unit Pelayanan Pajak Daerah setempat. Data yang diperoleh kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif untuk memberikan gambaran mengenai efektivitas penerapan sanksi administratif dalam meningkatkan kepatuhan wajib pajak.

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### Penerapan Sanksi Administratif dalam Pemungutan PBB-P2

Analisis pembahasan hukum dalam penerapan sanksi administratif Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Cilincing diperlukan untuk memastikan bahwa tindakan penegakan kewajiban pajak dilaksanakan sesuai dengan asas legalitas, kepastian hukum, dan proporsionalitas dalam hukum administrasi negara. PBB-P2 sebagai pajak daerah berada dalam kerangka otonomi fiskal yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, sehingga setiap bentuk sanksi administratif—seperti denda atas keterlambatan pembayaran, bunga, maupun tindakan penagihan aktif harus memiliki dasar hukum yang jelas serta diterapkan sesuai prosedur yang sah (*due process of law*).

Secara akademik, analisis hukum diperlukan untuk menilai apakah penerapan sanksi telah memenuhi prinsip-prinsip umum pemerintahan yang baik (AUPB), termasuk asas kecermatan, keterbukaan, dan tidak menyalahgunakan wewenang (*detournement de pouvoir*). Dalam praktiknya, persoalan yang kerap muncul di tingkat kecamatan berkaitan dengan ketidaktepatan data objek dan subjek pajak, perubahan kepemilikan yang belum terbaru, atau ketidaksesuaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Apabila sanksi administratif dijatuhkan tanpa verifikasi data yang akurat, maka berpotensi menimbulkan sengketa administratif dan mengurangi legitimasi kebijakan fiskal daerah.

Selain itu, analisis hukum juga penting untuk menilai keseimbangan antara fungsi represif dan preventif dari sanksi administratif. Sanksi dalam hukum pajak bukan semata-mata alat penghukuman, melainkan instrumen untuk mendorong kepatuhan dan menjaga ketertiban administrasi perpajakan. Oleh karena itu, perlu dikaji apakah penerapan sanksi di Cilincing telah mempertimbangkan kondisi sosial-ekonomi masyarakat setempat, sehingga tetap mencerminkan asas keadilan dan proporsionalitas.

Dengan demikian, analisis pembahasan hukum terhadap penerapan sanksi administratif PBB di Kecamatan Cilincing memiliki urgensi akademik dan praktis. Secara akademik, analisis tersebut memperkaya kajian hukum administrasi dan hukum pajak daerah; secara praktis, analisis ini menjadi dasar evaluasi kebijakan agar penegakan kewajiban PBB tidak hanya efektif meningkatkan penerimaan daerah, tetapi juga sah secara hukum, adil, dan akuntabel.

Pemisahan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) antara sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) yang dikelola pemerintah daerah dan sektor Perkebunan, Perhutanan, Pertambangan, serta sektor lainnya (PBB-P3/P5L) yang tetap dikelola pemerintah pusat membawa sejumlah dampak yuridis, fiskal, dan administratif. Pemisahan ini berlandaskan kebijakan desentralisasi fiskal sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang kemudian diperbarui melalui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah.

Secara fiskal, dampak positif yang paling signifikan adalah meningkatnya kemandirian keuangan daerah. Dengan pengelolaan PBB-P2, pemerintah daerah memperoleh sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang relatif stabil dan berbasis pada potensi lokal. Hal ini memperkuat kapasitas daerah dalam membiayai pembangunan infrastruktur dan pelayanan publik tanpa sepenuhnya bergantung pada transfer pusat. Namun demikian, terdapat pula tantangan berupa kesenjangan kapasitas fiskal antar daerah. Daerah dengan basis properti tinggi memperoleh penerimaan besar, sedangkan daerah dengan potensi objek pajak terbatas mengalami keterbatasan PAD, sehingga dapat memperlebar disparitas fiskal.

Secara administratif, pemisahan tersebut mendorong inovasi dan modernisasi sistem pengelolaan pajak di tingkat daerah, termasuk digitalisasi data objek pajak dan pelayanan pembayaran. Di sisi lain, perbedaan standar administrasi dan kualitas sumber daya manusia antar daerah dapat menimbulkan variasi dalam akurasi penilaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) maupun efektivitas penagihan. Sementara itu, pengelolaan PBB-P3/P5L oleh pemerintah pusat menjaga konsistensi standar penilaian untuk sektor strategis yang berskala besar dan lintas wilayah.

Dari perspektif hukum tata kelola, pemisahan ini mempertegas pembagian kewenangan antara pemerintah pusat dan daerah, sekaligus menuntut koordinasi yang lebih kuat agar tidak terjadi tumpang tindih data atau kebijakan. Dengan demikian, dampak pemisahan PBB bersifat dualistik: di satu sisi memperkuat otonomi fiskal dan efektivitas pengelolaan pajak lokal, namun di sisi lain memerlukan penguatan kapasitas kelembagaan dan harmonisasi kebijakan guna mencegah ketimpangan dan inkonsistensi dalam penerapannya.

Dalam sistem hukum perpajakan daerah di Indonesia, penerapan sanksi administratif merupakan instrumen penting dalam penegakan hukum pajak. Ketentuan mengenai sanksi administratif dalam pemungutan PBB-P2 diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah serta berbagai peraturan daerah yang mengatur teknis pelaksanaannya.

Sanksi administratif dalam pemungutan PBB-P2 umumnya berupa denda atau bunga keterlambatan pembayaran pajak. Besaran denda biasanya ditetapkan sebesar 2% per bulan dari jumlah pajak terutang yang belum dibayar. Tujuan dari penerapan sanksi tersebut adalah untuk memberikan efek jera kepada wajib pajak yang tidak memenuhi kewajiban perpajakannya serta mendorong kepatuhan wajib pajak dalam pembayaran pajak.

Di Kecamatan Cilincing, penerapan sanksi administratif dilakukan oleh Unit Pelayanan Pajak Daerah yang berada di bawah Badan Pendapatan Daerah Provinsi DKI Jakarta. Proses penagihan pajak dimulai dengan penerbitan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), yang kemudian diikuti dengan penerbitan Surat Tagihan Pajak Daerah apabila wajib pajak tidak melakukan pembayaran hingga jatuh tempo.

#### **Kendala dalam Penerapan Sanksi Administratif**

Meskipun secara normatif penerapan sanksi administratif telah diatur dengan jelas, dalam praktiknya masih terdapat berbagai kendala yang mempengaruhi efektivitas pemungutan PBB-P2 di Kecamatan Cilincing.

Pertama, keterlambatan distribusi SPPT kepada wajib pajak seringkali menyebabkan masyarakat tidak memiliki cukup waktu untuk melakukan pembayaran sebelum jatuh tempo. Kondisi ini berpotensi menimbulkan keberatan dari wajib pajak yang merasa dirugikan karena dikenakan denda keterlambatan.

Kedua, rendahnya tingkat kesadaran masyarakat terhadap kewajiban perpajakan juga menjadi faktor yang mempengaruhi tingkat kepatuhan wajib pajak. Banyak wajib pajak yang belum memahami pentingnya pembayaran pajak bagi pembangunan daerah.

Ketiga, ketidaksesuaian data objek pajak dengan kondisi di lapangan seringkali menimbulkan sengketa antara wajib pajak dan pemerintah daerah. Hal ini berkaitan dengan penentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang menjadi dasar perhitungan PBB-P2.

#### **Upaya Meningkatkan Kepatuhan Wajib Pajak**

Untuk meningkatkan efektivitas pemungutan PBB-P2, pemerintah daerah perlu melakukan berbagai upaya strategis, antara lain melalui peningkatan sosialisasi mengenai kewajiban perpajakan kepada masyarakat, peningkatan kualitas pelayanan pajak daerah, serta penguatan sistem administrasi perpajakan berbasis teknologi informasi.

Selain itu, transparansi dalam penetapan nilai pajak dan penerapan sanksi administratif juga perlu ditingkatkan agar masyarakat memiliki kepercayaan terhadap sistem perpajakan

daerah. Dengan demikian, penerapan sanksi administratif tidak hanya berfungsi sebagai instrumen penegakan hukum, tetapi juga sebagai mekanisme yang mendorong kepatuhan sukarela wajib pajak.

#### **4. KESIMPULAN**

Penerapan sanksi administratif dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kecamatan Cilincing secara normatif telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sanksi administratif berupa denda dan bunga keterlambatan merupakan instrumen hukum yang bertujuan untuk meningkatkan kepatuhan wajib pajak serta menjamin efektivitas pemungutan pajak daerah.

Namun dalam prakteknya, penerapan sanksi administratif masih menghadapi berbagai kendala, antara lain keterlambatan distribusi SPPT, rendahnya kesadaran wajib pajak, serta ketidaksesuaian data objek pajak. Oleh karena itu, diperlukan upaya peningkatan sistem administrasi perpajakan, sosialisasi kepada masyarakat, serta peningkatan profesionalisme aparatur pajak daerah agar pemungutan PBB-P2 dapat berjalan secara efektif dan berkeadilan.

#### **5. DAFTAR PUSTAKA**

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.  
Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.  
Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah.  
Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.  
Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.  
Sugiyono. 2017. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.  
Marzuki, Peter Mahmud. 2014. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.