

## MALL CENTRE POINT MEDAN DISEGEL, NUNGGAK PAJAK RP56 MILIAR



Sumber gambar: <https://www.cnnindonesia.com/>

Medan, CNN Indonesia -- Mall Centre Point di Medan, Sumatera Utara, disegel dan ditutup. Pasalnya, mal terbesar di Medan itu menunggak pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebesar Rp56 miliar. "Hari ini, Jumat (9/7), kami Pemerintah Kota hanya meminta hak kami bahwa ini ada pajak sebesar Rp56 miliar yang belum dibayarkan oleh PT. ACK," terang Wali Kota Medan Bobby Afif Nasution didampingi Wakil Wali Kota Medan Aulia Rachman, Jumat (9/7).

Bobby menyebutkan tunggakan PBB Mall Centre Point itu belum dibayarkan sejak 2010 lalu. Untuk menagih pembayaran pajak, Pemerintah Kota Medan sebelumnya pernah membuat *Memorandum of Understanding* (MoU) dengan PT. ACK. Tetapi, PT. ACK tetap tidak punya itikad baik hingga MoU itu kedaluwarsa. "Jadi ini bukan tiba-tiba dilakukan penutupan. Bukan hanya masa periode saya dengan Pak Wakil (Aulia Rachman). Sebelumnya juga sudah pernah dilakukan komunikasi. Bahkan sempat ada MoU antara PT. KAI dan PT. ACK. MoU itu sudah kedaluwarsa atau lewat dua tahun. Diberi kesempatan, tetap tidak ada tindak lanjutnya," jelas Bobby.

Menurut Bobby, masalah tersebut dibahas pada 7 Juni 2021 dengan melibatkan KPK, Kejari Medan dan Polrestabes Medan. Saat itu, PT. ACK diberi tenggat waktu hingga 7 Juli 2021 untuk melunasi pajak yang ditunggak. "Terakhir kami rapat 7 Juni dihadiri langsung oleh KPK, Kejari, PT. KAI, PT. ACK, Pemko dan disepakati pada rapat, maka 7 Juli wajib

PT. ACK membayarkan kewajibannya Rp56 miliar. Tapi tanggal 7 Juli belum kita terima," papar suami dari Kahiyang Ayu itu.

Bobby menambahkan PT ACK sempat menawarkan skema pembayaran. Namun, skema itu tak sesuai dengan peraturan. Sebab, pembayarannya tidak dihitung dengan denda. Walhasil, Bobby memutuskan untuk menutup mal tersebut. "Ada beberapa skema yang ditawarkan untuk pembayaran, tapi belum bisa kita nyatakan deal. Karena pembayarannya tidak terhitung dengan denda. Karena ini sudah dari 2010 sampai 2021, hanya 1 tahun bayar pajak, yakni 2017. Maka, kami minta yang belum dibayarkan segera dibayarkan. Skemanya tak bisa kita sepakati karena di luar kebiasaan," tegasnya.

Setelah melakukan penyegelan mal tersebut, Bobby memberi tenggat waktu hingga Senin, 12 Juli 2021 nanti ke PT. ACK untuk melunasi seluruh tunggakan. Jika telah menyelesaikan seluruh kewajibannya, maka mal tersebut dapat beroperasi kembali. "Kita kasih waktu ke PT. ACK tiga hari, kita lakukan penyegelan dan penutupan. Kalau memang kesepakatan bisa kita lakukan Senin akan kita buka lagi. Jadi tidak boleh ada aktivitas selagi belum ada kesepakatan. Pembayarannya dendanya juga harus dibayar, kalau tidak dibayar, Pemko Medan nanti yang disalahkan," terang Bobby.

Terkait upaya hukum, Bobby mengaku masih menunggu pembayaran tunggakan tersebut. Namun, mantu Presiden Jokowi tersebut tidak menutup kemungkinan kasus itu akan dibawa ke jalur hukum jika PT. ACK tetap tidak mau melunasi tunggakan PBB. "Peraturan jelas, kalau Senin dibuka akan kami informasikan lagi. Pembayaran pajak dari PT ACK ke Pemko Medan harus terlaksana. Ada undang-undangnya bagaimana kewenangan kami Pemko Medan sejauh mana bisa melakukan tindak lanjut terhadap aset yang sudah terbangun. Itu hanya pajak Rp56 miliar," ucapnya.

Tidak hanya menunggak pajak, PT. ACK bahkan disebut tidak mengantongi IMB (Izin Mendirikan Bangunan) di lahan tersebut. Bobby menegaskan bahwa Pemko Medan tidak pernah menyetujui pembangunan mal di atas lahan PT KAI itu. "IMB-nya belum ada. Sama sekali tidak ada IMB-nya. Belum pernah ada IMB-nya disetujui Pemko. Karena IMB itu syaratnya harus bayar PBB dulu. Ada syarat IMB yang belum dipenuhi karena pajaknya belum dibayar," urai Bobby.

Ia menegaskan tidak ingin investor yang berinvestasi di Medan menyalahi aturan. "Kita gak mau ke depannya investasi di Medan hanya 'picing picing mata' bisa terbangun. Aturannya jelas, kami bukan untuk menghalangi investor di Medan, izin kami permudah, kami bantu, tapi jangan dipermainkan karena ini sesuatu yang mutlak," tegas Bobby.

Terkait *tenant* yang juga terdampak atas penutupan Mall Centre Point, Bobby tidak ingin ambil pusing. Sebab menurut Bobby masalah itu urusan manajemen PT. ACK. "Itu saya gak tau, itu internal mereka. *Tenant* di dalam kita akui mereka bayar pajak ke Pemko, mereka bayar ke PT. ACK. Tapi harusnya mereka bayar ke PT. ACK ada pajak yang bisa kita ambil, karena tidak ada izinnya, maka tak bisa kita ambil," bebernya.

#### **Sumber Berita:**

1. <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20210709185212-92-665654/mall-centre-point-medan-disegel-nunggak-pajak-rp56-miliar>, Mall Centre Point Medan Disegel, Nunggak Pajak Rp56 Miliar, tanggal 9 Juli 2021.
2. <https://news.detik.com/berita/d-5637522/bobby-segel-mal-centre-point-gegar-nunggak-pajak-rp-56-miliar>, Bobby Segel Mal Centre Point Gegara Nunggak Pajak Rp56 Miliar, tanggal 9 Juli 2021.

#### **Catatan:**

##### **1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja**

Pasal 1 angka 10, 37, 45 s.d. 48, 54, 64 dan 74

*10. Pajak Daerah, yang selanjutnya disebut Pajak, adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.*

*37. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah pajak atas 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 pertambangan.*

*45. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau Badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan perpajakan daerah.*

*46. Masa Pajak adalah jangka waktu 1 (satu) bulan kalender atau jangka waktu lain yang diatur dengan Peraturan Kepala Daerah paling lama 3 (tiga) bulan kalender,*

- yang menjadi dasar bagi Wajib Pajak untuk menghitung, menyetor, dan melaporkan pajak yang terutang.*
- 47. Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender, kecuali bila Wajib Pajak menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun kalender.*
- 48. Pajak yang terutang adalah pajak yang harus dibayar pada suatu saat, dalam Masa Pajak, dalam Tahun Pajak, atau dalam Bagian Tahun Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.*
- 54. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, yang selanjutnya disingkat SPPT, adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang terutang kepada Wajib Pajak.*
- 59. Surat Tagihan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat STPD, adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.*
- 64. Retribusi Daerah, yang selanjutnya disebut Retribusi, adalah pungutan Daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau Badan.*
- 74. Surat Tagihan Retribusi Daerah, yang selanjutnya disingkat STRD, adalah surat untuk melakukan tagihan retribusi dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.*

**Pasal 2 ayat (2)**

- (2) Jenis Pajak kabupaten/kota terdiri atas:*
- a. Pajak Hotel;*
  - b. Pajak Restoran;*
  - c. Pajak Hiburan;*
  - d. Pajak Reklame;*
  - e. Pajak Penerangan Jalan;*
  - f. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan;*
  - g. Pajak Parkir;*

- h. Pajak Air Tanah;*
- i. Pajak Sarang Burung Walet;*
- j. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan; dan*
- k. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.*

Pasal 77 ayat (1)

- (1) 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 pertambangan.*

Pasal 78

- (1) Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan 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.*
- (2) Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan 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.*

Pasal 80

- (1) Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ditetapkan paling tinggi sebesar 0,3% (nol koma tiga persen).*
- (2) Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ditetapkan dengan Peraturan Daerah.*

Pasal 81

*Besaran pokok Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 ayat (2)*

*dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 ayat (3) setelah dikurangi Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (5).*

#### Pasal 100

- (1) Kepala Daerah dapat menerbitkan STPD jika:
  - a. pajak dalam tahun berjalan tidak atau kurang dibayar;*
  - b. dari hasil penelitian SPTPD terdapat kekurangan pembayaran sebagai akibat salah tulis dan/atau salah hitung;*
  - c. Wajib Pajak dikenakan sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.**
- (2) Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b ditambah dengan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua persen) setiap bulan untuk paling lama 15 (lima belas) bulan sejak saat terutangnya pajak.*
- (3) SKPD yang tidak atau kurang dibayar setelah jatuh tempo pembayaran dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan dan ditagih melalui STPD.*

#### Pasal 101

- (1) Kepala Daerah menentukan tanggal jatuh tempo pembayaran dan penyetoran pajak yang terutang paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja setelah saat terutangnya pajak dan paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh Wajib Pajak.*
- (2) SPPT, SKPD, SKPKB, SKPKBT, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding, yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah merupakan dasar penagihan pajak dan harus dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkan.*
- (3) Kepala Daerah atas permohonan Wajib Pajak setelah memenuhi persyaratan yang ditentukan dapat memberikan persetujuan kepada Wajib Pajak untuk mengangsur atau menunda pembayaran pajak, dengan dikenakan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan.*

- (4) *Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembayaran, penyetoran, tempat pembayaran, angsuran, dan penundaan pembayaran pajak diatur dengan Peraturan Kepala Daerah.*

#### Pasal 102

- (1) *Pajak yang terutang berdasarkan SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding yang tidak atau kurang dibayar oleh Wajib Pajak pada waktunya dapat ditagih dengan Surat Paksa.*
- (2) *Penagihan pajak dengan Surat Paksa dilaksanakan berdasarkan peraturan perundang-undangan.*

#### Pasal 106

- (1) *Jika pengajuan keberatan atau permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan untuk paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.*
- (2) *Imbalan bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung sejak bulan pelunasan sampai dengan diterbitkannya SKPDLB.*
- (3) *Dalam hal keberatan Wajib Pajak ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 50% (lima puluh persen) dari jumlah pajak berdasarkan keputusan keberatan dikurangi dengan pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.*
- (4) *Dalam hal Wajib Pajak mengajukan permohonan banding, sanksi administratif berupa denda sebesar 50% (lima puluh persen) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dikenakan.*
- (5) *Dalam hal permohonan banding ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah pajak berdasarkan Putusan Banding dikurangi dengan pembayaran pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.*

Pasal 142 ayat (1) dan (2)

- (1) *Objek Retribusi Izin Mendirikan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 141 huruf a adalah pemberian izin untuk mendirikan suatu bangunan.*
- (2) *Pemberian izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan peninjauan desain dan pemantauan pelaksanaan pembangunannya agar tetap sesuai dengan rencana teknis bangunan dan rencana tata ruang, dengan tetap memperhatikan koefisien dasar bangunan (KDB), koefisien luas bangunan (KLB), koefisien ketinggian bangunan (KKB), dan pengawasan penggunaan bangunan yang meliputi pemeriksaan dalam rangka memenuhi syarat keselamatan bagi yang menempati bangunan tersebut.*

## **2. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah**

Pasal 30

*Pendapatan Daerah terdiri atas:*

- a. pendapatan asli daerah;*
- b. pendapatan transfer; dan*
- c. lain-lain Pendapatan Daerah yang sah*

Pasal 31 ayat (1) dan (2)

- (1) *Pendapatan asli Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 huruf a meliputi:*
  - a. pajak daerah;*
  - b. retribusi daerah;*
  - c. hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan; dan*
  - d. lain-lain pendapatan asli daerah yang sah.*
- (2) *Pendapatan pajak daerah dan retribusi daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b meliputi pendapatan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai pajak daerah dan retribusi daerah.*

*Pasal 36*

- (1) *DBH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (2) huruf a bersumber dari:*
- a. pajak; dan*
  - b. sumber daya alam.*
- (2) *DBH yang bersumber dari pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terdiri atas:*
- a. pajak bumi dan bangunan sektor perkebunan, pertambangan, dan perhutanan;*
  - b. pajak penghasilan Pasal 25 dan Pasal 29 Wajib Pajak Orang Pribadi Dalam Negeri dan Pajak Penghasilan Pasal 21; dan*
  - c. cukai hasil tembakau; sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.*

**3. Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 3 Tahun 2015**

Pasal 1 angka 19 dan 32

19. *Izin Mendirikan Bangunan, yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kecuali untuk bangunan fungsi khusus oleh Pemerintah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah/memperbaiki/rehabilitasi/renovasi, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan, dan/atau memugar dalam rangka melestarikan bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.*
32. *Retribusi Perizinan Tertentu adalah retribusi atas kegiatan tertentu Pemerintah Daerah dalam rangka pemberian izin kepada orang pribadi atau badan yang dimaksudkan untuk pembinaan, pengaturan, pengendalian, dan pengawasan atas kegiatan pemanfaatan ruang, penggunaan sumber daya alam, barang, prasarana, sarana atau fasilitas tertentu guna melindungi kepentingan umum, dan menjaga kelestarian lingkungan.*

Pasal 4

*Pelayanan IMB diberikan dengan sasaran untuk:*

- a. pembinaan penyelenggaraan bangunan; dan*
- b. administrasi perizinan bangunan.*

Pasal 5

- (1) Jenis pelayanan IMB meliputi pelayanan pembinaan penyelenggaraan bangunan dan pelayanan administrasi perizinan bangunan.*
- (2) Jenis pelayanan IMB yang dikenakan retribusi adalah pelayanan pembinaan penyelenggaraan bangunan untuk kegiatan pembangunan baru, rehabilitasi/renovasi dan pelestarian/ pemugaran.*
- (3) Jenis pelayanan Administrasi Perizinan Bangunan meliputi pemecahan dokumen IMB, pembuatan duplikat/copy/dokumen IMB yang dilegalisasikan sebagai pengganti dokumen IMB yang hilang atau rusak (salinan IMB), pemutakhiran data dan/ atau perubahan non teknis lainnya atas permohonan pemilik bangunan gedung.*

Pasal 7

- (1) Dengan nama IMB dipungut retribusi atas IMB yang diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah.*
- (2) Objek Retribusi Pelayanan IMB adalah pemberian izin untuk mendirikan suatu bangunan dan pelayanan administrasi perizinan bangunan meliputi kegiatan peninjauan lokasi dan penilaian desain dan pemantauan pelaksanaan pembangunannya agar tetap sesuai dengan rencana teknis bangunan dan rencana tata ruang, dan pengawasan penggunaan bangunan yang meliputi pemeriksaan dalam rangka memenuhi syarat keselamatan bagi yang menempati bangunan tersebut.*
- (3) Tidak termasuk Objek Retribusi Pelayanan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah pemberian izin untuk bangunan milik Pemerintah atau Pemerintah Daerah.*

- (4) *Subjek Retribusi IMB adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh IMB dari pemerintah daerah.*
- (5) *Wajib retribusi adalah subjek retribusi yang menurut Peraturan Daerah ini diwajibkan membayar retribusi atas penerimaan pelayanan izin yang diberikan.*
- (6) *Retribusi IMB digolongkan sebagai Retribusi Perizinan Tertentu.*

Pasal 9 ayat (1) dan (2)

- (1) *Setiap orang pribadi atau Badan yang mendirikan bangunan di daerah harus memperoleh IMB untuk pembinaan penyelenggaraan bangunan dari Walikota.*
- (2) *IMB diberikan terhadap kawasan yang peruntukan tanahnya telah ditetapkan sesuai dengan rencana tata ruang kota dan secara teknis memenuhi ketentuan rencana tata ruang kota serta memenuhi persyaratan keandalan bangunan.*