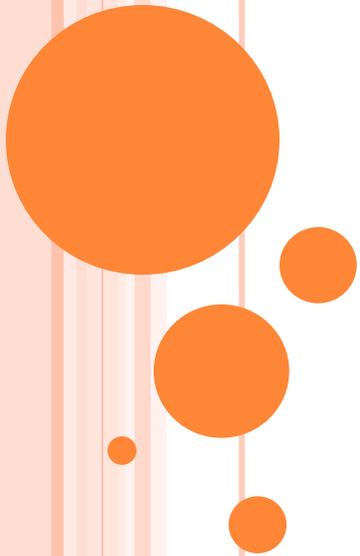


PAJAK BUMI DAN BANGUNAN



- Dasar Hukum

Dasar hukum Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Undang-undang No. 12 tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 12 tahun 1994.

- Asas Pajak Bumi dan Bangunan

1. Memberikan kemudahan dan kesederhanaan
2. Adanya kepastian hukum
3. Mudah dimengerti dan adil
4. Menghindari pajak berganda

- Bumi

Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya.

- Bangunan

Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan. Yang termasuk dalam pengertian bangunan adalah: jalan lingkungan dalam kesatuan dengan kompleks bangunan; jalan tol; kolam renang; pagar mewah; tempat olah raga; galangan kapal; dermaga; taman mewah; tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak; dan fasilitas lain yang memberikan manfaat.

- Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) adalah surat yang digunakan Wajib Pajak untuk melaporkan data objek menurut ketentuan Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan.

- Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) adalah surat yang digunakan oleh Direktorat Jenderal Pajak untuk memberitahukan besarnya pajak terutang kepada Wajib Pajak.



○ Nilai Jual Objek pajak

Adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, atau ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Objek pajak pengganti.

○ Besarnya NJOP ditentukan berdasarkan klasifikasi:

1. Objek pajak sektor Pedesaan dan Perkotaan
2. Objek Pajak sektor Perkebunan
3. Objek pajak sektor Kehutanan atas Hak Pengusahaan Hutan, Hak Pengusahaan Hasil Hutan, Izin Pemanfaatan Kayu serta izin Sah lainnya selain Hak Pengusahaan Hutan Tanaman Industri.
4. Objek Pajak Sektor Kehutanan atas Hak Pengusahaan Hutan Tanaman Industri
5. Objek Pajak Sektor Pertambangan Minyak dan Gas Bumi
6. Objek Pajak Sektor Pertambangan Energi Panas Bumi
7. Objek Pajak Sektor Pertambangan Non Migas selain Pertambangan Energi Panas Bumi dan Galian C
8. Objek Pajak Sektor Pertambangan Non Migas Galian C
9. Objek pajak Sektor Pertambangan yang dikelola berdasarkan kontrak Karya atau Kontrak Kerjasama
10. Objek pajak usaha bidang perikanan laut
11. Objek Pajak usaha bidang perikanan darat
12. Objek Pajak yang bersifat Khusus



○ Objek pajak

1. Yang menjadi objek pajak adalah bumi dan atau bangunan
2. Yang dimaksud klasifikasi bumi dan bangunan adalah pengelompokan bumi dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman, serta untuk memudahkan penghitungan pajak yang terutang.
3. Pengecualian objek pajak

Objek pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan bangunan adalah pajak yang:

- a. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum dan tidak untuk mencari keuntungan.
 - b. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu.
 - c. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak.
 - d. Digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
 - e. Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.
4. Objek pajak yang digunakan oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan, penentuan pengenaan pajaknya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
 5. besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) ditetapkan untuk masing-masing Kabupaten/Kota dengan besar setinggi-tingginya Rp 12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak. Apabila seorang Wajib Pajak mempunyai beberapa Objek pajak, yang diberikan NJOPTKP hanya salah satu Objek Pajak yang nilainya terbesar, sedangkan Objek pajak lainnya tetap dikenakan secara penuh tanpa dikurangi NJOPTKP.

Contoh: Seorang Wajib Pajak mempunyai Objek Pajak berupa bumi dengan nilai Rp 4.000.000,00 dan besarnya NJOPTKP untuk Objek pajak wilayah tersebut adalah Rp 6.000.000,00. Karena NJOP berada di bawah batas NJOPTKP (Rp 6.000.000,00), maka Objek Pajak tersebut tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan.

○ Subjek Pajak

1. Yang menjadi subjek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi, dan atau memperoleh manfaat atas bumi, dan atau memiliki, menguasai, dan atau memperoleh manfaat atas bangunan.
2. Subjek Pajak sebagaimana dimaksud dalam no 1 yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi wajib pajak.
3. Dalam hal atas suatu wajib pajak belum jelas diketahui wajib pajaknya, Dirjen Pajak dapat menetapkan subjek pajak sebagaimana dimaksud dalam no 1 sebagai wajib pajak.
4. Subjek pajak yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam no.3 dapat memberikan keterangan secara tertulis kepada Dirjen Pajak bahwa ia bukan wajib pajak terhadap objek pajak dimaksud.
5. Bila keterangan yang diajukan oleh wajib pajak dalam no.4 disetujui, maka Dirjen pajak membatalkan penetapan sebagai wajib pajak dalam jangka waktu satu bulan sejak diterimanya surat keterangan dimaksud.
6. Bila keterangan yang diajukan tidak disetujui, maka Dirjrnrn Pajak mengeluarkan surat keputusan penolakan dengan disertai alasan-alasannya.
7. Apabila setelah jangka waktu satu bulan sejak diterimanya keterangan Dirjen Pajak tidak memberikan keputusan, maka keterangan yang diajukan dianggap disetujui.

○ TARIF PAJAK

Tarif pajak yang dikenakan atas objek pajak adalah sebesar 0,5% (lima persepuluh persen)

○ DASAR PENGENAAN PAJAK

1. Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)
2. Besarnya NJOP ditetapkan setiap tiga tahun oleh Kepala Kantor Wilayah Dirjen Pajak atas nama Menteri Keuangan dengan mempertimbangkan pendapat Pemerintah setempat.
3. Dasar penghitungan pajak adalah yang ditetapkan serendah-rendahnya 20% dan setinggi-tingginya 100% dari NJOP.
4. Besarnya persentase ditetapkan dengan PP dengan memperhatikan kondisi ekonomi nasional

Agar tidak membebani Wajib Pajak di daerah Pedesaan, maka Pemerintah Daerah telah menetapkan besarnya persentase untuk menentukan besarnya NJKP, yaitu:

1. Sebesar 40% untuk :
 - a. Objek Pajak perkebunan
 - b. Objek Pajak Kehutanan
 - c. Objek Pajak lainnya, yang Wajib Pajaknya perorangan NJOP atas bumi dan bangunan sama atau lebih dari Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah)
2. Sebesar 20% untuk :
 - a. Objek Pajak Pertambangan
 - b. Objek Pajak lainnya yang NJOP-nya kurang dari Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

○ CARA MENGHITUNG PAJAK

$$\begin{aligned} \text{Pajak Bumi dan Bangunan} &= \text{Tarif Pajak} \times \text{NJKP} \\ &= 0,5\% \times [\text{Persentase NJKP} \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})] \end{aligned}$$

Contoh :Wajib Pajak A mempunyai sebidang tanah dan bangunan yang NJOP-nya Rp 20.000.000,00 dan NJOPTKP untuk daerah tersebut Rp 12.000.000,00, maka besarnya pajak yang terutang adalah:

$$\begin{aligned} &= 0,5\% \times 20\% \times (\text{Rp } 20.000.000,00 - \text{Rp } 12.000.000,00) \\ &= \text{Rp } 8.000,00 \end{aligned}$$

○ TAHUN PAJAK, SAAT, DAN TEMPAT YANG MENENTUKAN PAJAK TERUTANG

1. Tahun pajak adalah jangka waktu 1 tahun takwin yaitu dari 1 Januari s/d 31 Desember
2. Saat yang menentukan pajak yang terutang adalah menurut keadaan objek pajak pada tanggal 1 Januari.
3. Tempat pajak yang terutang :
 - a. Untuk daerah Jakarta, di wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta
 - b. Untuk daerah lainnya, di wilayah Kabupaten atau Kota.Tempat pajak yang terutang untuk Batam, di wilayah Propinsi Riau.





- SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK (SPOP), SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERUTANG (SPPT), DAN SURAT KETETAPAN PAJAK (SKP)
 1. Dalam rangka pendataan, subjek pajak wajib mendaftarkan objek pajaknya dengan mengisi SPOP.
 2. SPOP harus diisi dengan jelas, benar, lengkap dan tepat waktu serta ditandatangani dan disampaikan kepada Dirjen Pajak yang wilayah kerjanya meliputi letak objek pajak selambat-lambatnya 30 hari setelah tanggal diterimanya SPOP oleh subjek pajak.
 3. Dirjen Pajak akan memberikan SPPT berdasarkan SPOP yang diterimanya.
 4. Dirjen Pajak dapat mengeluarkan SKP dalam hal-hal sebagai berikut :
 - a. Apabila SPOP tidak disampaikan dan setelah ditegur secara tertulis tidak disampaikan ditentukan dalam Surat Teguran.
 - b. Apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang (seharusnya) lebih besar dari jumlah pajak yang dihitung berdasarkan SPOP yang disampaikan oleh Wajib Pajak.
 5. Jumlah pajak yang terutang dalam SKP sebagaimana dimaksud dalam no.4 huruf a adalah pokok pajak ditambah dengan denda administrasi sebesar 25% dihitung dari pokok pajak.
 6. Jumlah pajak yang terutang dalam SKPKB sebagaimana dimaksud dalam no. 4 huruf b adalah selisih pajak yang terutang berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain dengan pajak yang terutang yang dihitung berdasarkan SPOP ditambah denda administrasi sebesar 25% dari selisih pajak yang terutang.



SPOP hanya diberikan dalam hal :

1. Objek pajak belum terdaftar / data belum lengkap
2. Objek pajak telah terdaftar tetapi data belum lengkap
3. NJOp berubah/pertumbuhan ekonomi
4. Objek pajak dimutasikan/ laporan dari instansi yang berkaitan langsung dengan objek pajak.



○ TATA CARA PEMBAYARAN DAN PENAGIHAN

1. Pajak yang terutang berdasarkan SPPT harus dilunasi selambat-lambatnya 6 bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh wajib pajak.
2. Pajak yang terutang berdasarkan SKp harus dilunasi selambat-lambatnya 1 bulan sejak tanggal diterimanya SKP oleh wajib pajak.
3. Pajak yang terutang yang pada saat jatuh tempo pembayaran tidak dibayar atau kurang dibayar, dikenakan denda administrasi sebesar 2% sebulan, yang dihitung dari saat jatuh tempo sampai dengan hari pembayaran untuk jangka waktu paling lama 24 bulan.
4. Denda administrasi sebagaimana dimaksud dalam no.3, ditambah dengan utang pajak yang belum atau kurang bayar ditagih dengan Surat Tagihan Pajak (STP) yang harus dilunasi selambat-lambatnya 1 bulan sejak diterimanya STP oleh wajib pajak.
5. Pajak yang terutang dapat dibayar di Bank, Kantor Pos dan Giro, dan tempat lain yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan.
6. Tata cara pembayaran dan penagihan pajak diatur oleh Menteri Keuangan.
7. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), Surat Ketetapan Pajak, dan Surat Tagihan Pajak (STP) merupakan dasar penagihan pajak.
8. Jumlah pajak yang terutang berdasarkan STP yang tidak dibayarkan pada waktunya dapat ditagih dengan Surat Paksa.



KEBERATAN DAN BANDING

1. Wajib pajak dapat mengajukan keberatan kepada Dirjen Pajak atas: SPPT dan SKP
2. Wajib pajak dapat mengajukan keberatan atas SPPT dan SKP dalam hal :
 - a. Wajib pajak menganggap luas objek bumi dan atau bangunan, klasifikasi atau Nilai Jual Objek bumi dan bangunan yang tercantum dalam SPPT atau SKP tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya.
 - b. Terdapat perbedaan penafsiran undang-undang dan peraturan perundang-undangan antara wajib pajak dengan fiskus.
3. keberatan diajukan secara tertulis dengan menyatakan alasan yang jelas
4. Keberatan harus diajukan dalam jangka waktu 3 bulan sejak tanggal diterimanya SPPT/SKP oleh wajib pajak, kecuali apabila wajib pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya.
5. Tanda terima Surat Keberatan yang diberikan oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan atau tanda pengiriman Surat Keberatan melalui pos tercatat atau sejenisnya merupakan tanda bukti penerimaan Surat Keberatan tersebut bagi kepentingan wajib pajak.
6. Apabila diminta oleh wajib pajak untuk keperluan pengajuan keberatan, Direktur Jenderal Pajak wajib memberikan secara tertulis hal-hal yang menjadi dasar pengenaan pajak

7. Pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayar pajak.
8. Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak atau Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal surat keberatan diterima, harus memberikan keputusan atas keberatan.
9. Sebeum surat keputusan diterbitkan, wajib pajak dapat menyampaikan alasan tambahan atau penjelasan tertulis.
10. Keputusan Kepala Kantor Wilayah Direktur Jenderal Pajak atau Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan atas keberatan dapat berupa , tidak dapat diterima, menolak, menerima seluruhnya atau sebagian dan menambah besarnya jumlah pajak yang terutang
11. Dalam hal wajib pajak mengajukan keberatan atas ketetapan sebagaimana dalam surat ketetapan pajak, wajib pajak yang bersangkutan harus dapat membuktikan ketidakbenaran ketetapan pajak tersebut.
12. Apabila dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan telah lewat dan Direktur Jenderal Pajak tidak memberi suatu keputusan, maka keberatan tersebut dianggap diterima.



PENGURANGAN PAJAK

1. Wajib Pajak Orang Pribadi karena kondisi tertentu objek pajak yang ada hubungannya dengan subjek pajak dan atau karena sebab-sebab tertentu lainnya, seperti:
 - a. Objek pajak berupa lahan pertanian/perkebunan/perikanan/peternakan yang hasilnya sangat terbatas yang dimiliki, dikuasai dan atau dimanfaatkan oleh wajib pajak orang pribadi
 - b. Objek pajak yang dimiliki, dikuasai dan atau dimanfaatkan oleh wajib pajak orang pribadi yang berpenghasilan rendah yang nilai jualnya meningkat akibat adanya pembangunan/pengembangan lingkungan
 - c. Objek pajak yang dimiliki, dikuasai dan atau dimanfaatkan oleh dimanfaatkan oleh wajib pajak orang pribadi yang berpenghasilan semata-mata berasal dari pensiunan, sehingga kewajiban PBB-nya sulit dipenuhi
 - d. Objek pajak yang dimiliki, dikuasai dan atau dimanfaatkan oleh dimanfaatkan oleh wajib pajak orang pribadi yang berpenghasilan rendah sehingga kewajiban PBB-nya sulit dipenuhi
 - e. Objek pajak yang dimiliki, dikuasai dan atau dimanfaatkan oleh dimanfaatkan oleh wajib pajak veteran perjuangan kemerdekaan dan veteran pembela kemerdekaan
 - f. Objek pajak yang dimiliki, dikuasai dan atau dimanfaatkan oleh dimanfaatkan oleh wajib pajak badan yang mengalami kerugian dan kesulitan likuiditas yang serius sepanjang tahun, sehingga tidak dapat memenuhi kewajiban rutin perusahaan



2. Wajib Pajak Orang Pribadi atau Badan dalam hal objek pajak yang kena bencana alam atau sebab-sebab lain yang luar biasa. Dalam hal ini dapat diberikan sampai dengan 100% dari besarnya pajak terutang.
3. Wajib Pajak anggota veteran pejuang kemerdekaan dan veteran pembela kemerdekaan. Besarnya pengurangan ditetapkan 75% dari besarnya pajak terutang



○ Cara Mengajukan Permohonan

1. Permohonan pengurangan diajukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang menerbitkan SPPT atau SKP dengan mencantumkan besarnya persentase pengurangan dimohonkan.
2. Permohonan pengurangan diajukan selambat-lambatnya 3 bulan dihitung sejak tanggal diterimanya SPPT/SPT dan sejak terjadinya bencana alam dan sebab-sebab lain yang luar biasa
3. Permohonan pengurangan pajak terutang dapat diajukan secara kolektif atau perseorangan
4. Permohonan pengurangan pajak terutang secara perseorangan harus dilampiri foto copy SPPT/SKP, foto copy tanda anggota Veteran
5. Permohonan pengurangan pajak terutang secara kolektif dapat diajukan sebelum SPPT diterbitkan, selambat-lambatnya tanggal 10 Januari untuk tahun pajak yang bersangkutan

6. Permohonan pengurangan pajak terutang untuk wajib pajak badan harus dilampiri dengan foto copy SPPT/SKP, foto copy SPT PPh dan laporan keuangan
7. Permohonan pengurangan pajak terutang dalam hal objek pajak yang kena bencana alam atau sebab-sebab lain yang luar biasa dilampiri Surat Keterangan dari Pemerintah Daerah Setempat
8. Wajib pajak dapat mengajukan permohonan pengurangan pajak terutang apabila telah melunasi PBB untuk tahun sebelumnya atas objek pajak yang sama
9. Permohonan dapat disampaikan secara langsung atau dikirim melalui pos



○ Keputusan Pengurangan

1. Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Pajak yang membawahi oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang menerbitkan SPPT dan atau SKP, atas nama Menteri Keuangan memberikan keputusan atas permohonan pengurangan pajak terutang lebih dari Rp. 500.000.000,00
2. oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang menerbitkan SPPT/SPT, atas nama Menteri Keuangan memberikan keputusan atas permohonan pengurangan pajak yang tidak lebih dari Rp.500.000.000,00
3. Keputusan pengurangan dapat berupa mengabulkan seluruhnya, sebagian atau menolak
4. Keputusan atas permohonan pengurangan pajak harus diterbitkan selambat-lambatnya 3 bulan sejak diterimanya permohonan pengurangan wajib pajak
5. Apabila jangka waktu tersebut telah lewat dan keputusan belum diterbitkan, maka permohonan pengurangan dianggap dikabulkan
6. Keputusan pengurangan berlakuy untuk tahun pajak yang bersangkutan



PEJABAT

1. Pejabat yang dalam jabatannya berkaitan langsung dengan objek pajak adalah Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah
 2. Pejabat yang ada hubungannya dengan objek pajak adalah, Kepala Kelurahan, Pejabat Dinas Tata Kota, Pejabat Dinas Pengawasan Bangunan, Pejabat Agraris, Pejabat Balai Harta Peninggalan
- Kewajiban Pejabat:
1. Yang berkaitan dengan objek pajak wajib menyampaikan laporan bulanan mengenai semua mutasi dan perubahan keadaan objek pajak, memberikan keterangan yang diperlukan atas permintaan Dirjen Pajak
 2. Yang berhubungan dengan objek pajak:
Wajib memberikan keterangan yang diperlukan atas permintaan Dirjen Pajak

