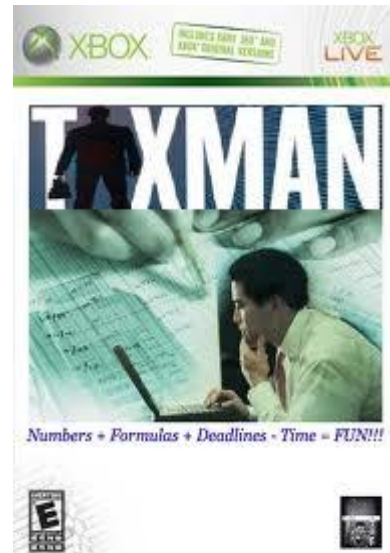
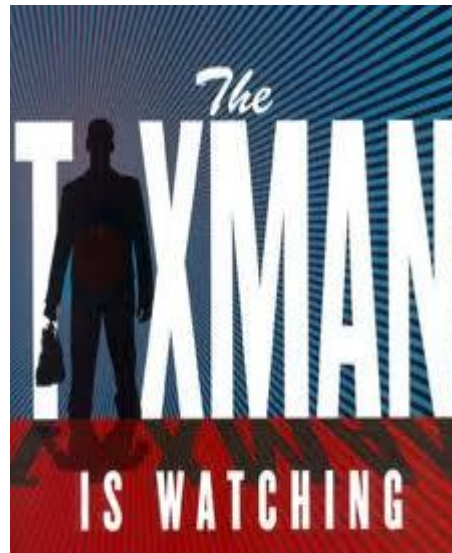


P B B

PERDESAAN DAN PERKOTAAN





UU No. 12 Tahun 1985 jo
UU No. 12 Tahun 1994



PP No. 25 Tahun 2002



PMK-150/PMK.03/2010



Peraturan Dirjen Pajak Nomor PER - 60/PJ/2010



PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB)

ADALAH

**PAJAK KEBENDAAN ATAS
BUMI DAN/ATAU BANGUNAN**

DIKENAKAN TERHADAP SUBJEK PAJAK

ORANG PRIBADI ATAU BADAN SECARA NYATA:

- **MEMPUNYAI HAK DAN/ATAU MEMPEROLEH MANFAAT ATAS BUMI, DAN/ATAU**
- **MEMILIKI, MENGUASAI, DAN/ATAU MEMPEROLEH MANFAAT ATAS BANGUNAN**

DASAR PEMIKIRAN PEMUNGUTAN PBB



Memberikan Keuntungan

Kedudukan Sosial yang Lebih baik

Memiliki Bumi/Bangunan

Orang / Badan

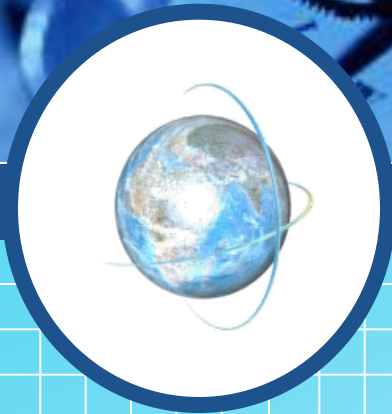
Memanfaatkan Bumi/Bangunan

WAJAR

Diwajibkan memberikan sebagian dari manfaat atau kenikmatan yang diperolehnya kepada negara

Melalui

Pembayaran PBB



Objek dan Subjek Pajak

OBJEK PAJAK
Pasal 2 ayat (1)

SUBJEK PAJAK
Pasal 4 ayat (1)



BUMI



ADALAH :
PERMUKAAN BUMI YG MELIPUTI TANAH
DAN PERAIRAN PEDALAMAN
SERTA LAUT WILAYAH
INDONESIA, DAN TUBUH BUMI YG
ADA DIBAWAHNYA

Pasal 1 angka 1

BANGUNAN



ADALAH :
KONSTRUKSI TEKNIK
YG DITANAM ATAU
DILEKATKAN SECARA
TETAP PADA TANAH
DAN/ATAU PERAIRAN

Pasal 1 angka 2





BANGUNAN

TERMASUK DALAM PENGERTIAN BANGUNAN ADALAH

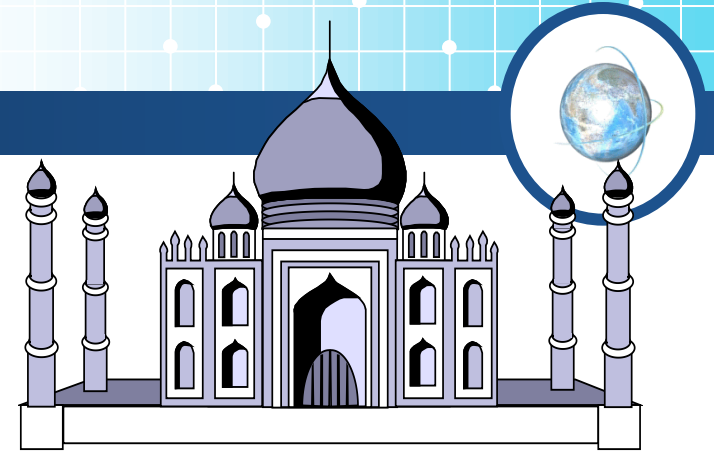
(Penjelasan Pasal 1 angka 2) :

- ❑ Jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya, dan lain-lain yang merupakan satu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut;
- ❑ Jalan tol;
- ❑ Kolam renang;
- ❑ Pagar mewah;
- ❑ Tempat olah raga;
- ❑ Galangan kapal, dermaga;
- ❑ Taman mewah;
- ❑ Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak;
- ❑ Fasilitas lain yang memberikan manfaat.

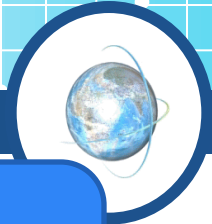
OBJEK PAJAK YANG TIDAK DIKENAKAN PBB

Pasal 3 ayat (1)

ADALAH OBJEK PAJAK YANG :



- § Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang nyata-nyata tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
- § Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu;
- § Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
- § Digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
- § Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi Internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.



**OBJEK PAJAK
YANG DIGUNAKAN UNTUK
PENYELENGGARAAN PEMERINTAHAN**

Pasal 3 Ayat (2)



**PENGENAAN PAJAKNYA DIATUR
LEBIH LANJUT DENGAN
PERATURAN PEMERINTAH**

SUBJEK PAJAK

Pasal 4 ayat (1)



subyek pajak adalah

- orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi,
- dan/atau memperoleh manfaat atas bumi,
- dan/atau memiliki, menguasai Bangunan
- dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan



SUBJEK PAJAK



Pasal 4 ayat (2)

SUBJEK PAJAK

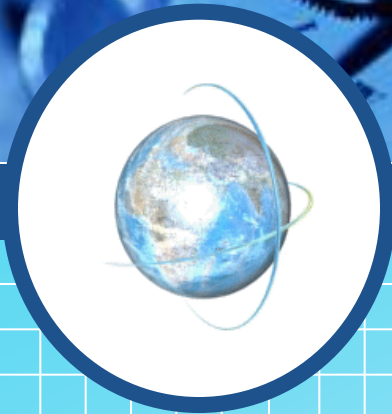
**Dikenakan kewajiban
membayar pajak**

WAJIB PAJAK

Pasal 4 ayat (3)

**Dirjen Pajak
menetapkan Subjek
Pajak**

**Objek Pajak yang
belum jelas Wajib
Pajaknya**



Tarif dan Dasar Pengenaan Pajak

TARIF

Pasal 5

DASAR PENGENAAN

Pasal 6 ayat 1

DASAR PENGENAAN



Pasal 6 ayat 1

Dasar pengenaan pajak adalah NJOP

Pasal 1 ayat 3

Definisi NJOP

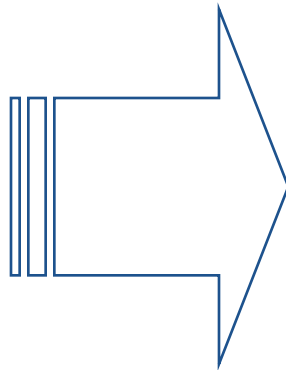
- A. Harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang wajar.
- B. Jika tidak,
 - i. Perbandingan dengan objek sejenis
 - ii. Mengitung Nilai Perolehan Baru
 - iii. NJOP pengganti

NJOP ditetapkan setiap tiga tahun oleh Menteri Keuangan, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun sesuai perkembangan daerahnya



PENENTUAN NJOP

**PENILAIAN
OBJEK PBB**



PENDEKATAN PENILAIAN :

- 1. Pendekatan Data Pasar**
- 2. Pendekatan Biaya**
- 3. Pendekatan Pendapatan**

CARA PENILAIAN :

- 1. Penilaian Massal**
- 2. Penilaian Individual**

PENDEKATAN PENILAIAN



■ Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*)

- ☑ NJOP dihitung dengan cara membandingkan Objek pajak yang sejenis dengan Objek lain yang telah diketahui harga pasarnya.
- ☑ Pendekatan ini pada umumnya digunakan untuk menentukan NJOP tanah, namun dapat juga dipakai untuk menentukan NJOP bangunan.

■ Pendekatan Biaya (*Cost Approach*)

- ☑ Pendekatan ini digunakan untuk menentukan nilai tanah atau bangunan terutama untuk menentukan NJOP bangunan dengan menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk membuat bangunan baru yang sejenis dikurangi dengan penyusutan fisiknya.

■ Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*)

- ☑ Pendekatan ini digunakan untuk menentukan NJOP yang tidak dapat dilakukan berdasarkan pendekatan data pasar atau pendekatan biaya, tetapi ditentukan berdasarkan hasil bersih objek pajak tersebut
- ☑ Pendekatan ini terutama digunakan untuk menentukan NJOP galian tambang atau objek perairan

CARA PENILAIAN

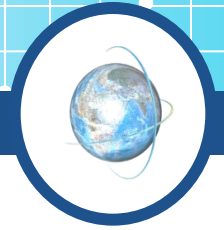


❖ Penilaian Massal (*Mass Appraisal*)

- NJOP bumi dihitung berdasarkan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) yang terdapat pada setiap Zona Nilai Tanah (ZNT).
- NJOP bangunan dihitung berdasarkan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB) dikurangi penyusutan fisik.
- Perhitungan penilaian massal dilakukan dengan menggunakan program komputer (*Computer Assisted Valuation / CAV*).

❖ Penilaian Individual (*Individual Appraisal*)

- Diterapkan untuk Objek tertentu yang bernilai tinggi atau keberadaannya mempunyai sifat khusus, antara lain :
 - Jalan tol
 - Pelabuhan laut/sungai/udara
 - Lapangan golf
 - Industri semen/pupuk
 - PLTA, PLTU, PLTG
 - Pertambangan
 - Tempat rekreasi
 - Objek pajak tertentu, seperti rumah mewah, pompa bensin, jalan tol, Objek rekreasi, usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.



KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI UNTUK OBJEK PAJAK SEKTOR PERDESAAN DAN SEKTOR PERKOTAAN

A. KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI UNTUK OBJEK PAJAK SEKTOR PERDESAAN DAN SEKTOR PERKOTAAN

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m ²)	Nilai Jual Objek Pajak (Rp/m ²)
001	> 67.390.000,00 s/d 69.700.000,00	68.545.000,00
002	> 65.120.000,00 s/d 67.390.000,00	66.255.000,00
003	> 62.890.000,00 s/d 65.120.000,00	64.000.000,00
004	> 60.700.000,00 s/d 62.890.000,00	61.795.000,00
005	> 58.550.000,00 s/d 60.700.000,00	59.625.000,00
006	> 56.440.000,00 s/d 58.550.000,00	57.495.000,00
007	> 54.370.000,00 s/d 56.440.000,00	55.405.000,00
008	> 52.340.000,00 s/d 54.370.000,00	53.355.000,00
009	> 50.350.000,00 s/d 52.340.000,00	51.345.000,00
010	> 48.400.000,00 s/d 50.350.000,00	49.375.000,00
011	> 46.490.000,00 s/d 48.400.000,00	47.445.000,00
012	> 44.620.000,00 s/d 46.490.000,00	45.555.000,00

NILAI JUAL OBJEK PAJAK TIDAK KENA PAJAK (NJOPTKP)

Pasal 3 Ayat (3)



NJOPTKP

Berbeda untuk masing-masing daerah/regional (kab/kota)

- ◆ *Per Wajib Pajak;*
- ◆ *Diberikan untuk bumi dan/atau bangunan;*
- ◆ *Apabila seorang Wajib Pajak mempunyai beberapa Objek pajak, yang diberikan NJOPTKP hanya salah satu Objek pajak yang nilainya terbesar.*

Pengaturan NJOPTKP



Keputusan Menteri
Keuangan nomor
KMK-201/KMK.04/2000

Paling tinggi
Rp.12 juta

Berlaku sampai
31 Desember
2011

Peraturan Menteri
Keuangan nomor
PMK-67/PMK.03/2011

Paling tinggi
Rp.24 juta

Berlaku mulai 1
Januari 2012

Rekomendasi dari
Bupati/Walikota tentang
NJOPTKP



*Proses
Penetapan
NJOPTKP*

Kepala Kantor
Pelayanan Pajak
Pratama

Kepala Kantor Wilayah
Direktorat Jenderal
Pajak

**Surat Keputusan
Menteri Keuangan
tentang NJOPTKP
(ditandatangani
oleh Kakanwil DJP)**

DASAR PENGHITUNGAN

Pasal 6 ayat (3) dan (4)



NILAI JUAL KENA PAJAK



**SERENDAH-RENDAHNYA 20 %
DAN
SETINGGI-TINGGINYA 100 %**



**PERSENTASE NJKP
DITETAPKAN DENGAN
PERATURAN PEMERINTAH**

**PENETAPAN BESARNYA
NILAI JUAL KENA PAJAK
(PP No. 25 TAHUN 2002)**



NILAI JUAL KENA PAJAK

- 1. OBJEK PAJAK PEDESAAN & PERKOTAAN YANG NJOP \geq 1(SATU) MILIAR RUPIAH;**
- 2. OBJEK PAJAK PERKEBUNAN**
- 3. OBJEK PAJAK KEHUTANAN**
- 4. OBJEK PAJAK PERTAMBANGAN**

OBJEK PAJAK LAINNYA

40% X NJOP

20% X NJOP

TARIF

Pasal 5



TARIF TUNGGAL



0,5 %

CARA MENGHITUNG PBB

Pasal 7



$$\begin{aligned} \text{PBB} &= \text{TARIF} \times \text{N J K P} \\ &= 0,5\% \times 20\% \times \text{NJOP} \\ &= 0,5\% \times 40\% \times \text{NJOP} \end{aligned}$$

$$\text{NJOP} = (\text{NJOP BUMI} + \text{NJOP BANGUNAN}) - \text{NJOPTKP}$$

MENGHITUNG PBB.....Contoh

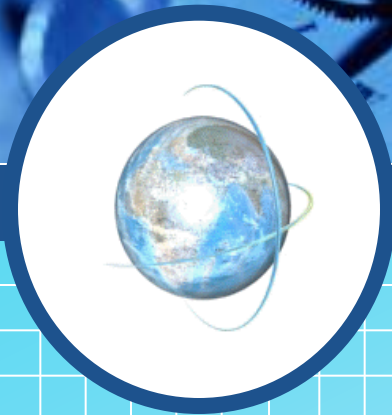


$$PBB = \text{TARIF} \times \text{NJKP} \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})$$

$$\begin{array}{l} 0,5 \% \quad \times \quad 20 \% \quad \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP}) \\ 0,5 \% \quad \times \quad 40 \% \quad \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP}) \\ \text{TARIF EFEKTIF} \end{array}$$

FORMULA UU.No. 12 / 1994

$$\text{NJOP} = (\text{NJOP BUMI} + \text{NJOP BNGN}) - \text{NJOPTKP}$$



Saat dan Tempat Terutang Pajak

**SAAT, DAN TEMPAT
TERUTANG PAJAK**

Pasal 8 ayat (1), (2), (3)

SAAT, DAN TEMPAT TERUTANG PAJAK

Pasal 8 ayat (1), (2), (3)



Tahun Pajak

Adalah jangka waktu satu tahun takwim, yaitu dari tanggal 1 Januari s/d 31 Desember.

Saat yang menentukan pajak terutang

Adalah menurut keadaan Objek pajak pada tanggal 1 Januari.

Tempat Pajak Terutang :

- ♦ untuk daerah Jakarta, di wilayah DKI Jakarta;
- ♦ untuk daerah lainnya, di wilayah Kabupaten/Kota; yang meliputi letak Objek pajak.



Pendaftaran, SPOP, SPPT dan SKP

PENDATAAN

Pasal 9 ayat (1) (2) (3)



Wajib Pajak
Mengisi SPOP
dengan :

Jelas

benar

Lengkap

Ditanda
tangani



I'm sorry, but Mr. Irwin is out at the moment.

E. DATA BANGUNAN25. JUMLAH BANGUNAN **F. PERNYATAAN SUBJEK PAJAK**

Saya menyatakan bahwa informasi yang telah saya berikan dalam formulir ini termasuk lampirannya adalah benar, jelas dan lengkap menurut keadaan yang sebenarnya, sesuai dengan Pasal 9 ayat (2) Undang-undang No.12 Tahun 1985.

26. NAMA SUBJEK PAJAK/
KUASANYA

27. TANGGAL

28. TANDA TANGAN

- Dalam hal bertindak selaku kuasa, Surat Kuasa harus dilampirkan
- Dalam hal Subjek Pajak mendaftarkan sendiri Objek Pajak, supaya menggambarkan Sket/ Denah Lokasi Objek Pajak
- Batas waktu pengembalian SPOP 30 (tiga puluh) hari sejak diterima oleh Subjek Pajak sesuai Pasal 9 ayat (2) UUNo. 12 Tahun 1985

G. IDENTITAS PENDATA/PEJABAT YANG BERWENANG**PETUGAS PENDATA**29. TANGGAL (TGL/BLN/THN) / /

30. TANDA TANGAN

31. NAMA JELAS _____

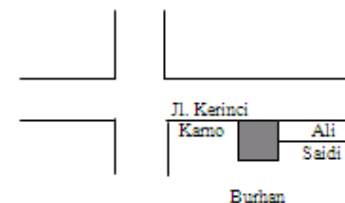
32. NIP **MENGETAHUI PEJABAT YANG BERWENANG :**29. TANGGAL (TGL/BLN/THN) / /

30. TANDA TANGAN

31. NAMA JELAS _____

32. NIP **SKET / DENAH LOKASI OBJEK PAJAK****KETERANGAN :**

- Gambarkan sket/ denah lokasi objek pajak (tanpa skala), yang dihubungkan dengan jalan raya/ jalan protokol, jalan lingkungan dan lain-lain, yang mudah diketahui oleh umum.
- Sebutkan batas-batas pemilikan sebelah utara, Selatan, timur dan barat

Contoh Penggambaran

PENERBITAN KETETAPAN

Pasal 10



SPOP

tidak disampaikan
dalam waktu 30 hari

disampaikan dalam
waktu 30 hari

Setelah ditegor secara tertulis

SPPT

SKP

**BERDASARKAN PEMERIKSAAN/ DATA
LAIN SPOP TIDAK BENAR**



Pembayaran dan Penagihan

TATA CARA PEMBAYARAN DAN PENAGIHAN

Pasal 11, 12, 13, dan 14

TATA CARA PEMBAYARAN DAN PENAGIHAN

Pasal 11, 12, 13, dan 14



DASAR PENAGIHAN



MENTERI KEUANGAN DAPAT MELIMPahkan KEWENANGAN PENAGIHAN PAJAK KEPADA :

- GUBERNUR DAN/ATAU
- BUPATI/WALIKOTAI

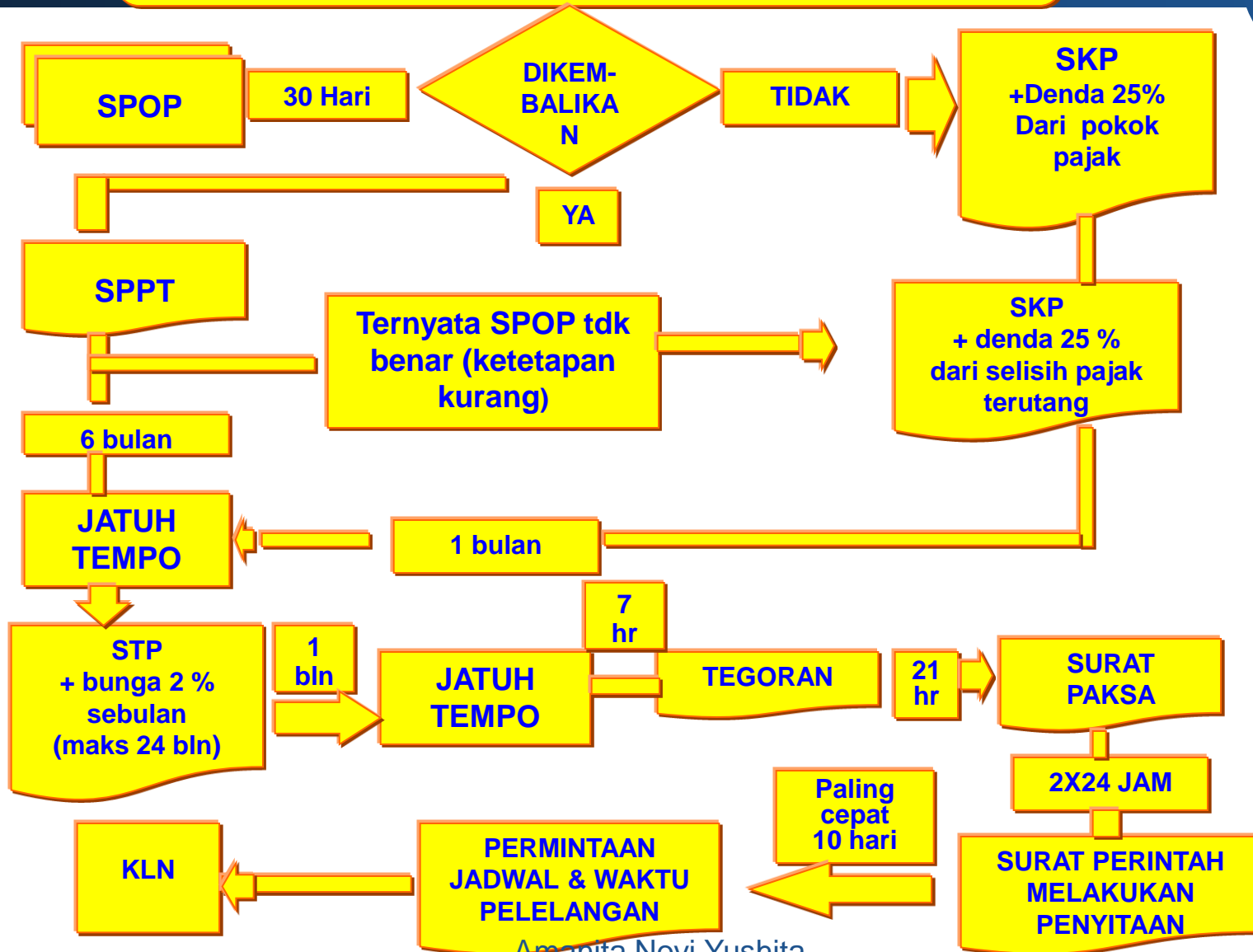
Pembayaran PBB Online Nasional



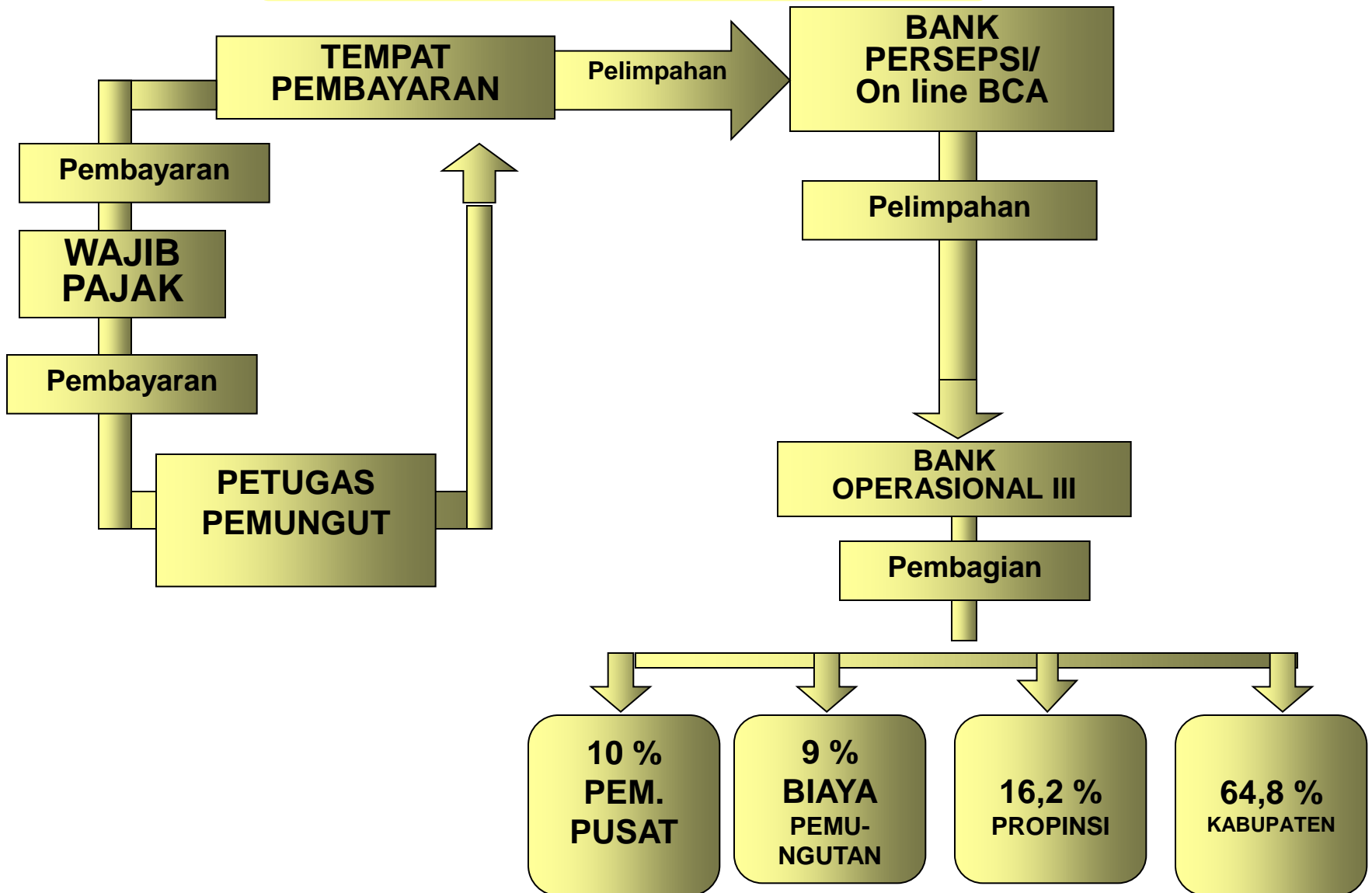
- ✓ ATM BCA;
- ✓ ATM BII;
- ✓ *counter teller* Bank BP;
- ✓ *counter teller* Bank BNP;
- ✓ *counter teller* Bank Bukopin;
- ✓ ATM Bank Mandiri, Internet Banking, SMS Banking dan Call Mandiri (Phone Banking)

PENDAFTARAN, PENAGIHAN, DAN SANKSI ADMINISTRASI

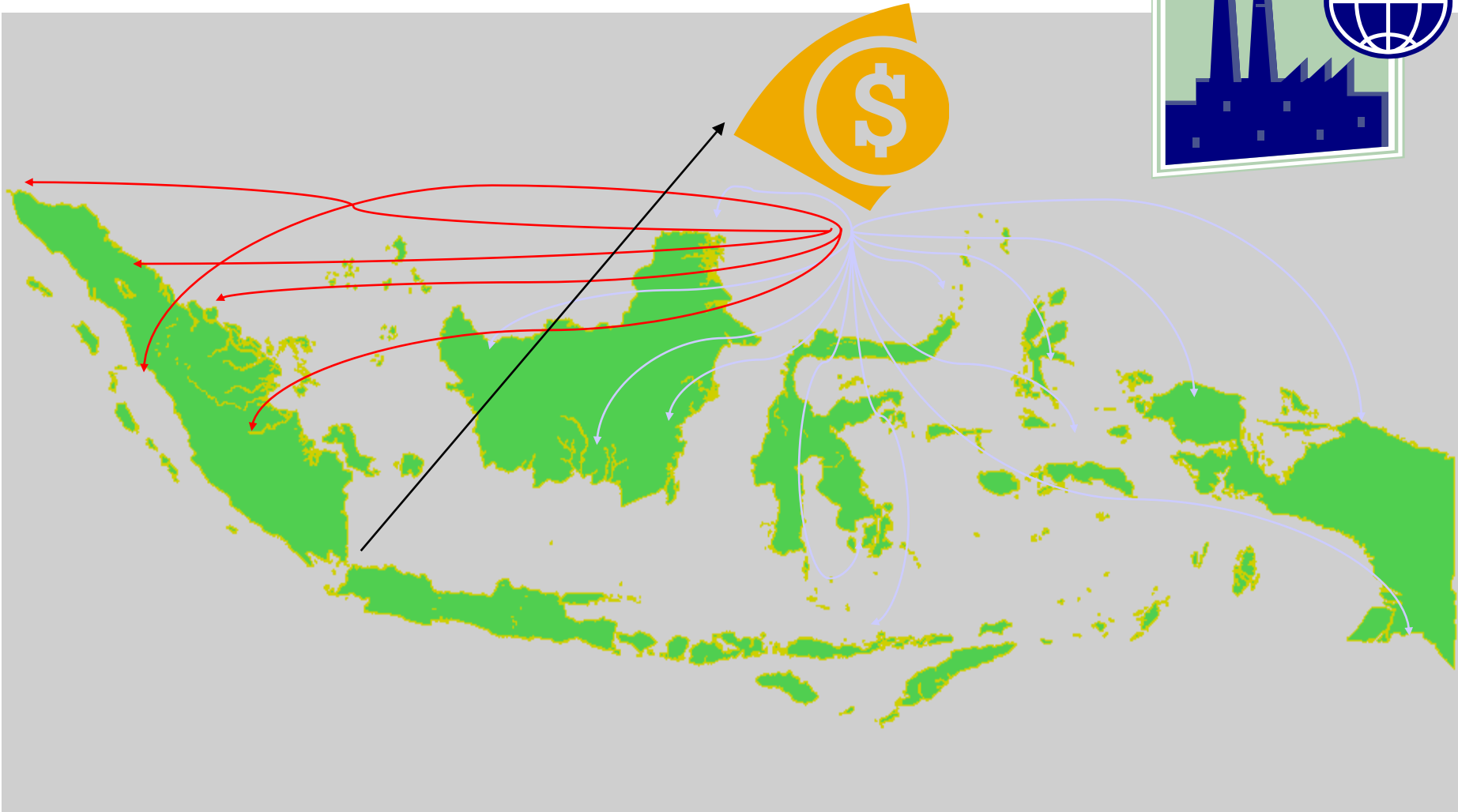
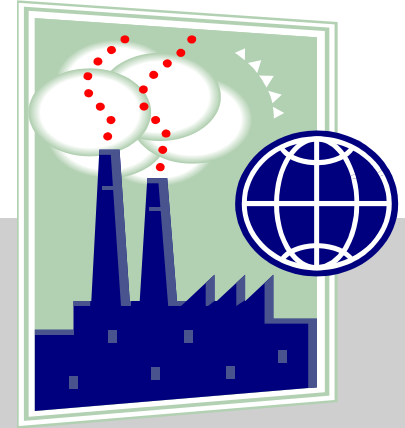
Pasal 9 dan 10



ALUR PENERIMAAN PBB

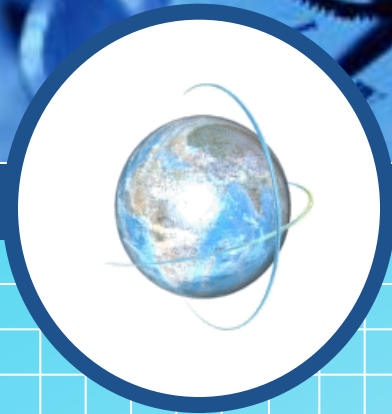


PEMBAGIAN HASIL PENERIMAAN PBB



bagian pemerintah Pusat sebesar 10% didistribusikan kembali ke Kab/Kota. Dengan rincian :

- 65% dari 10% dibagi secara merata ke 412 Kab/Kota.
- 35% dari 10% dibagi terhadap kab/kota yang berhasil meraih SKB 100% atau lebih.



Keberatan dan Banding

UU No. 12 Tahun 1985 jo UU No. 12 Tahun 1994
PASAL 15 dan 16

KEBERATAN

Keberatan diajukan atas :

Keputusan DJP :

Keberatan diajukan dalam hal terjadi perbedaan persepsi antara wp dengan fiskus



SPPT

SKP

menerima seluruhnya

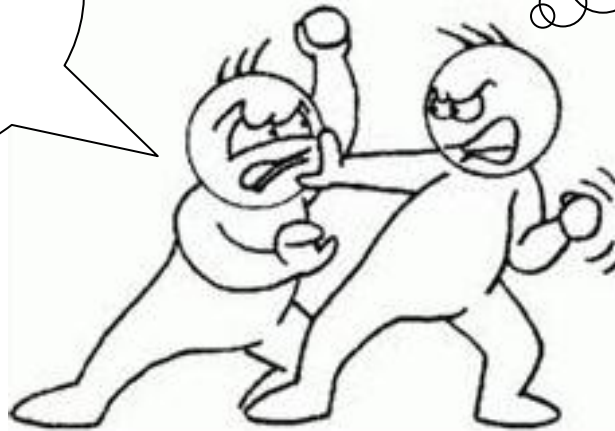
Menerima sebagian

Menolak

atau menambah

RUANG LINGKUP KEBERATAN

- Perbedaan Luas atau Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) bumi dan/atau bangunan; dan/atau
- Perbedaan penafsiran peraturan

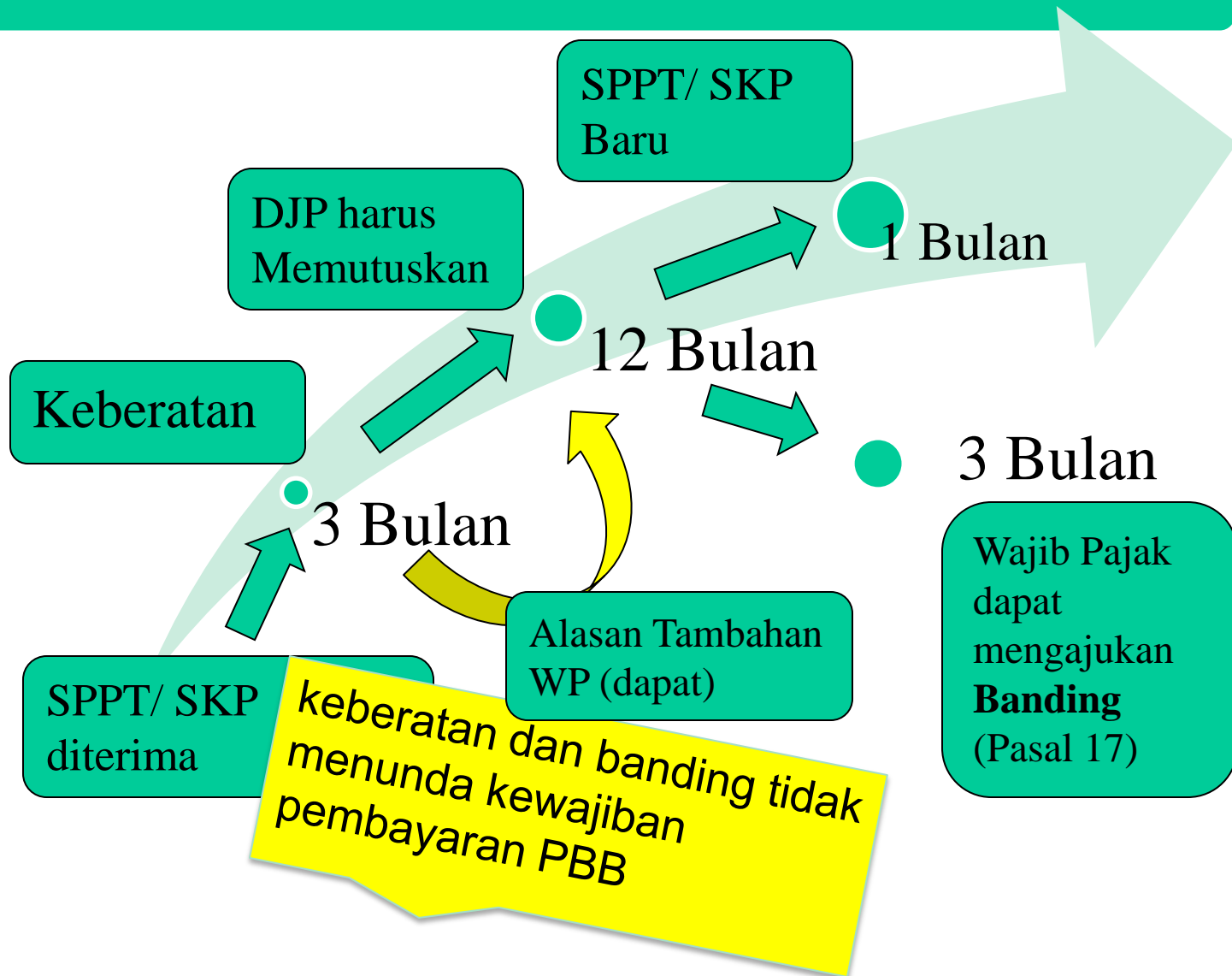


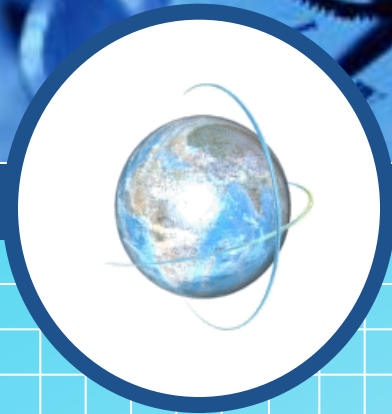
SYARAT PENGAJUAN KEBERATAN



1. satu surat Keberatan untuk 1 (satu) SPPT atau SKP PBB;
2. tertulis dalam bahasa Indonesia;
3. disampaikan ke KPP Pratama;
4. asli SPPT atau SKP PBB;
5. PBB terutang menurut penghitungan Wajib Pajak disertai dengan alasan;
6. jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT atau SKP PBB, kecuali karena keadaan di luar kekuasaannya; dan
7. ditandatangani

KEBERATAN DAN BANDING





Pengurangan dan Ketentuan Pidana

UU No. 12 Tahun 1985 jo UU No. 12 Tahun 1994

PASAL 19 dan 20

PASAL 21,22,23,24,25

PENGURANGAN

Pasal 19 dan 20



PAJAK
TERUTANG

Menteri Keuangan dalam hal :

- Kondisi tertentu Objek pajak yang ada hubungannya dengan subjek pajak/sebab -sebab tertentu lainnya
- Objek pajak terkena bencana alam atau sebab lain yang luar biasa

DENDA
ADMINISTRASI

Dirjen Pajak
atas permintaan WAJIB
PAJAK
karena hal-hal tertentu

HAL-HAL YANG TIDAK DIATUR SECARA KHUSUS DALAM UU PBB

Pasal 23

TIDAK DIATUR DALAM
UU PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

BERLAKU KETENTUAN :

- UU KETENTUAN UMUM DAN TATA CARA PERPAJAKAN
- PERUNDANG-UNDANGAN LAINNYA

KETENTUAN PIDANA

Pasal 24



KARENA ALPA

TIDAK MENGEMBALIKAN SPOP
KEPADA DITJEN PAJAK

SPOP TIDAK BENAR/ TIDAK
LENGKAP DAN/ATAU MELAMPIRKAN
KETERANGAN YANG TIDAK BENAR

MENIMBULKAN KERUGIAN PADA NEGARA

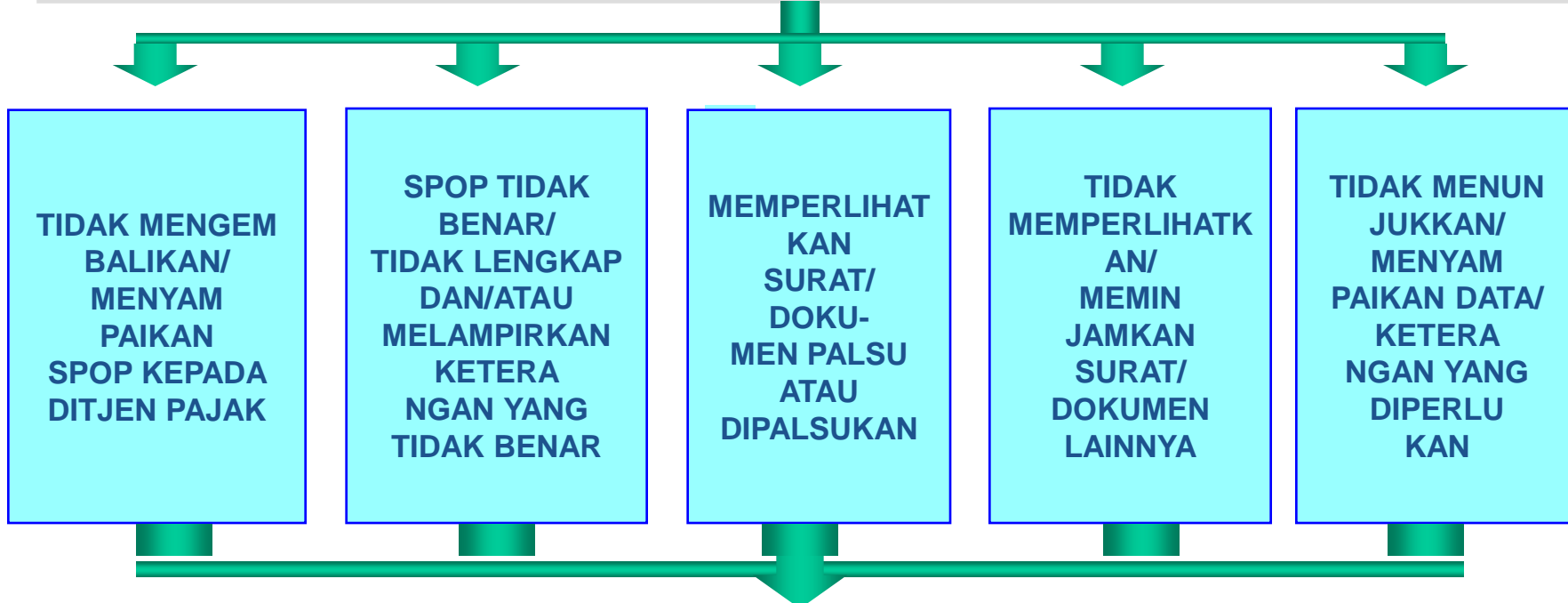
- PIDANA KURUNGAN SELAMA-LAMANYA 6 (ENAM) BULAN, ATAU
- DENDA SETINGGI-TINGGINYA 2 (DUA) KALI PAJAK TERUTANG

KETENTUAN PIDANA

Pasal 25 ayat (1)



D E N G A N S E N G A J A



MENIMBULKAN KERUGIAN PADA NEGARA

- PIDANA PENJARA SELAMA-LAMANYA 2 (DUA) TAHUN, ATAU
- DENDA SETINGGI- TINGGINYA 5 (LIMA) KALI PAJAK TERUTANG

KETENTUAN PIDANA

Pasal 25 ayat (2), (3) dan Pasal 26



- Terhadap bukan wajib pajak yang bersangkutan, yang dengan sengaja melakukan tindakan :
 - tidak memperlihatkan atau tidak meminjamkan surat atau dokumen lainnya;
 - tidak menunjukkan data atau tidak menyampaikan keterangan yang diperlukan;dipidana dengan pidana kurungan selama-lamanya 1 (satu) tahun atau denda setinggi-tingginya Rp 2.000.000,00 (dua juta rupiah).

- Ancaman pidana dilipatkan dua, apabila seseorang melakukan lagi tindak pidana di bidang perpajakan sebelum lewat 1 (satu) tahun terhitung sejak selesai menjalani pidana penjara/sejak dibayarnya denda.

- Tindak pidana tidak dapat dituntut setelah lampau waktu 10 (sepuluh) tahun sejak berakhirnya tahun pajak yang bersangkutan.

KEWAJIBAN PEJABAT YANG DALAM JABATAN/TUGAS PEKERJAANNYA BERKAITAN LANGSUNG DENGAN Objek PAJAK

Pasal 21 dan 22

1. MENYAMPAIKAN LAPORAN BULANAN MENGENAI SEMUA MUTASI DAN PERUBAHAN OBJEK PAJAK KEPADA DJP;
2. MEMBERIKAN KETERANGAN YANG DIPERLUKAN ATAS PERMINTAAN DJP



KEWAJIBAN TERSEBUT BERLAKU JUGA BAGI PEJABAT LAIN YANG ADA HUBUNGANNYA DENGAN Objek PAJAK



KEWAJIBAN UNTUK MERAHASIAKAN DITIADAKAN SEPANJANG MENYANGKUT PELAKSANAAN UNDANG-UNDANG PBB



TIDAK MEMENUHI KEWAJIBAN DIKENAKAN SANKSI MENURUT PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU