

Pajak Bumi dan Bangunan

Purwaningdyah M.W., S.H, M.Hum.



PENDAHULUAN

Pada zaman kolonial, sudah dipungut bermacam-macam pajak dari tanah yang dimiliki atau digarap oleh rakyat Indonesia, seperti *contingenten* dan *verplichte leverantien* yang lebih dikenal dengan nama tanam paksa. Kemudian, oleh Gubernur Jenderal Raffles, pajak atas tanah disebut *landrent* yang arti sebenarnya sewa tanah. Pada waktu bangsa Indonesia menyatakan kemerdekaannya, *landrent* ini tetap diberlakukan oleh Pemerintah Republik Indonesia dengan nama pajak bumi. Kemudian, nama pajak bumi diubah menjadi pajak hasil bumi.

Dengan pemberian otonomi dan desentralisasi kepada pemerintah daerah, pajak hasil bumi yang namanya kemudian diubah menjadi iuran pembangunan daerah (IPEDA) yang hasilnya diserahkan kepada pemerintah daerah walaupun pajak itu masih merupakan pajak pemerintah pusat. Hasil IPEDA digunakan untuk membiayai pembangunan daerah.

Namun, sangat disayangkan bahwa dasar hukum IPEDA sangat lemah sehingga masing-masing daerah dapat mengubah peraturan IPEDA. Oleh karena itu, pajak bumi dan bangunan (PBB) merupakan suatu jalan keluar yang sangat berharga dan memberikan dasar hukum yang kuat serta keseragaman sehingga pungutan itu tidak dilakukan simpang siur di masing-masing daerah.

Modul 1 PBB terdiri atas dua kegiatan belajar dengan susunan sebagai berikut.

Kegiatan Belajar 1 membahas sejarah perkembangan, objek, dan subjek PBB.

Kegiatan Belajar 2 membahas dasar pengenalan PBB.

Secara umum, setelah mempelajari modul ini, Anda diharapkan dapat memahami PBB. Secara khusus, setelah mempelajari modul ini, Anda diharapkan dapat menjelaskan

1. sejarah perkembangan PBB;
2. objek PBB serta pengecualiannya;
3. subjek PBB;
4. NJOP dan NJKP;
5. tarif dan cara perhitungan PBB;
6. saat dan tempat pajak terutang.

KEGIATAN BELAJAR 1**Sejarah Perkembangan, Objek,
dan Subjek PBB****A. SEJARAH PERKEMBANGAN PBB**

PBB merupakan pajak baru yang mulai berlaku pada 1 Januari 1986 berdasarkan Undang-Undang (UU) Nomor 12 Tahun 1985 dan terakhir diubah dengan UU Nomor 12 Tahun 1994 yang mulai berlaku 1 Januari 1994. Pajak ini dimaksudkan untuk menggantikan peraturan-peraturan pajak sebagai berikut.

1. Pajak Rumah Tangga 1908 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu) Nomor 19 Tahun 1959 dan melalui UU Nomor 1 Tahun 1961 ditetapkan menjadi UU.
2. Ordonansi Verponding Indonesia 1923 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1931 Nomor 168.
3. Ordonansi Verponding 1928 sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan UU Nomor 29 Tahun 1959.
4. Ordonansi Pajak Kekayaan 1932, sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan UU Nomor 8 Tahun 1967.
5. Ordonansi Pajak Jalan 1942 sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Rechtspleging Oorlogsmisdrijven Staatsblad 1946 Nomor 47.
6. UU Darurat Nomor 11 Tahun 1957 tentang Peraturan Umum Pajak Daerah, Pasal 14 huruf j, k, dan l dan melalui UU Nomor 1 Tahun 1961 ditetapkan menjadi UU.
7. Perpu Nomor 11 Tahun 1959 tentang pajak hasil bumi dan melalui UU Nomor 1 Tahun 1961 ditetapkan menjadi UU.

Dengan melihat peraturan perundangan yang pernah berlaku, UU PBB yang baru merupakan suatu jalan keluar yang sangat berharga serta yang dapat memberikan dasar hukum kuat dan memberikan keseragaman sehingga pungutan itu tidak dilakukan secara simpang siur di masing-masing daerah. Di samping itu, PBB bermaksud untuk menyederhanakan berbagai peraturan

pajak yang sampai sekarang masih berlaku dan menimbulkan kesalahpahaman karena pajak-pajak itu dirasa oleh rakyat menimbulkan pajak ganda.

Dalam negara Republik Indonesia yang kehidupan rakyat dan perekonomiannya sebagian besar bercorak agraris, bumi termasuk perairan dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya mempunyai fungsi penting dalam membangun masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Oleh karena itu, mereka yang memperoleh manfaat dari bumi dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya karena mendapat suatu hak dari kekuasaan negara wajar menyerahkan sebagian dari kenikmatan yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak.

Bumi dan bangunan memberikan keuntungan atau kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang atau badan yang mempunyai suatu hak atasnya atau memperoleh manfaat darinya. Oleh karena itu, wajar apabila mereka diwajibkan memberikan sebagian dari manfaat atau kenikmatan yang diperolehnya kepada negara melalui pajak.

Namun demikian, sistem perpajakan yang berlaku pada masa lalu, khususnya pajak kebendaan dan pajak kekayaan, telah menimbulkan beban pajak berganda bagi masyarakat sehingga perlu diakhiri melalui pembaruan sistem perpajakan yang sederhana, adil, dan memberi kepastian.

Kondisi seperti ini mendorong diundangkan UU Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan dan mulai diberlakukan pada 1 Januari 1986. Dalam UU ini, bumi atau bangunan yang dimiliki oleh pemerintah pusat dan pemerintah daerah dikenakan pajak. Penentuan pengenaan PBB atas objek pajak yang digunakan oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintah diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah (PP).

Hasil penerimaan pajak ini diarahkan kepada tujuan untuk kepentingan masyarakat di daerah yang bersangkutan sehingga sebagian hasil penerimaan pajak ini diserahkan kepada pemerintah daerah. Penggunaan pajak yang demikian oleh daerah akan merangsang masyarakat untuk memenuhi kewajiban membayar pajak mereka sekaligus mencerminkan sifat kegotongroyongan rakyat dalam pembiayaan pembangunan.

Pada tahun 1994, dilakukan perubahan atas UU Nomor 12 Tahun 1985 dengan UU Nomor 12 Tahun 1994.

B. MAKSUD DAN TUJUAN PBB

Alasan dipungutnya PBB sebagai berikut.

1. Dasar falsafah yang digunakan dalam berbagai UU yang berasal dari zaman kolonial tidak sesuai dengan Pancasila.
2. Berbagai UU mengenakan pajak atas harta tak gerak sehingga membingungkan masyarakat.
3. UU yang berasal dari zaman kolonial sukar dimengerti oleh rakyat.
4. UU yang berasal dari zaman penjajahan masih tertulis dalam bahasa Belanda dan perubahan tertulis dalam bahasa Indonesia sehingga merupakan bahasa gado-gado, sedangkan terjemahan resmi tidak ada.
5. UU zaman kolonial tidak lagi sesuai dengan aspirasi dan kepribadian bangsa Indonesia.
6. UU lama tidak lagi sesuai dengan pertumbuhan ekonomi di Indonesia.
7. UU yang lama kurang memberikan kepastian hukum.

Yang menjadi tujuan PBB sebagai berikut.

1. Menyederhanakan peraturan perundang-undangan pajak sehingga mudah dimengerti oleh rakyat.
2. Memberi dasar hukum yang kuat pada pungutan pajak atas harta tak gerak dan sekaligus menyasrakan pajak atas harta tak gerak di semua daerah dan menghilangkan simpang siur.
3. Memberikan kepastian hukum kepada masyarakat sehingga rakyat tahu sejauh mana hak dan kewajibannya serta menghilangkan pajak ganda yang terjadi sebagai akibat pemberlakuan berbagai UU pajak yang sifatnya sama.
4. Memberikan penghasilan kepada daerah yang sangat diperlukan untuk menegakkan otonomi daerah dan pembangunan daerah.
5. Menambah penghasilan bagi daerah.

C. OBJEK PBB

Saudara mahasiswa, sering kita mendengar dan membaca tulisan di jalan-jalan bahwa kita diimbau untuk membayar PBB. Mungkin Anda bertanya, apa yang menjadi objek PBB? Objek PBB adalah bumi atau bangunan. Yang dimaksud bumi adalah permukaan bumi (tanah dan perairan) dan tubuh bumi yang ada di pedalaman serta laut wilayah Indonesia.

Contoh: sawah, ladang, kebun, tanah, pekarangan, tambang, dan lain-lain; sedangkan yang dimaksud bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah atau perairan.

Contoh: rumah tempat tinggal, bangunan tempat usaha, gedung bertingkat, pusat perbelanjaan, emplasemen, pagar mewah, dermaga, taman mewah, serta fasilitas lain yang memberi manfaat, jalan tol, kolam renang, anjungan minyak, lepas pantai, dan lain-lain.

Menurut UU Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 1 ayat 2, seluruh bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa. Bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia merupakan kekayaan nasional. Pada tingkatan tertinggi, dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Bangunan yang juga dijadikan objek PBB adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah atau perairan yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal atau tempat berusaha atau tempat yang dapat diusahakan.

Bagaimana penyelesaiannya apabila ada orang lain atau badan memiliki rumah di atas tanah orang lain sehingga pemilik rumah terpisah dari pemilik tanah? UU PBB memungkinkan orang yang memiliki rumah di atas tanah orang lain dikenakan pajak tersendiri terlepas dari pajak yang dikenakan pada pemilik tanah. Masalah ini menjadi aktual pada masa kini karena sekarang di kota-kota besar banyak dibangun rumah bertingkat yang masing-masing tingkat dimiliki oleh orang lain.

Pasal 1 ayat 2 UU PBB menguraikan lebih lanjut bahwa yang termasuk dalam pengertian bangunan sebagai berikut:

1. jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan, seperti hotel, pabrik, emplasemennya, dan lain-lain yang merupakan satu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut;
2. kolam renang;
3. pagar mewah;
4. tempat olahraga;
5. cadangan kapal dermaga;
6. taman mewah;
7. tempat penampungan/kilang minyak, air, dan gas;
8. fasilitas lain yang memberikan manfaat;
9. jalan tol.

1. Cara Mendaftarkan Objek PBB

Orang atau badan yang menjadi subjek PBB harus mendaftarkan objek pajaknya ke kantor pelayanan pajak (KPP) serta kantor pelayanan penyuluhan dan konsultasi perpajakan (KP2KP) yang wilayah kerjanya meliputi letak objek tersebut dengan menggunakan formulir surat pemberitahuan objek pajak (SPOP) yang tersedia gratis di KPP atau KP2KP setempat.

Pendaftaran objek PBB dilakukan oleh subjek pajak dengan cara mengambil dan mengisi formulir SPOP secara jelas, benar, dan lengkap serta ditandatangani dan dikembalikan ke kantor pelayanan pajak yang bersangkutan atau tempat yang ditunjuk untuk pengambilan dan pengembalian SPOP dengan dilampiri bukti-bukti pendukung seperti

- a. sketsa/denah objek pajak;
- b. fotokopi KTP dan NPWP;
- c. fotokopi sertifikat tanah;
- d. fotokopi akta jual beli; atau
- e. bukti pendukung lainnya.

Formulir SPOP disediakan dan dapat diambil gratis di kantor pelayanan pajak atau tempat lain yang ditunjuk atau melalui teknologi internet dengan mencetak langsung dari *www.pajak.go.id*.

2. Pendataan Objek dan Subjek PBB

Pendataan dilaksanakan oleh kantor pelayanan pajak dengan menggunakan formulir SPOP dan dilakukan sekurang-kurangnya untuk satu wilayah administrasi desa/kelurahan.

Pendataan dapat dilakukan dengan cara berikut.

- a. Penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP
Dapat dilaksanakan pada daerah/wilayah yang pada umumnya belum/tidak mempunyai peta, daerah terpencil, atau potensi PBB relatif kecil.
- b. Identifikasi objek pajak
Dapat dilaksanakan pada daerah/wilayah yang sudah mempunyai peta garis/peta foto yang dapat menentukan posisi relatif OP, tetapi tidak mempunyai data administrasi PBB tiga tahun terakhir secara lengkap.

- c. Verifikasi objek pajak
Dapat dilaksanakan pada daerah/wilayah yang sudah mempunyai peta garis/peta foto yang dapat menentukan posisi relatif OP dan mempunyai data administrasi PBB tiga tahun terakhir secara lengkap.
- d. Pengukuran bidang objek pajak
Dapat dilaksanakan pada daerah/wilayah yang hanya mempunyai sketsa peta desa/kelurahan atau peta garis/peta foto, tetapi belum dapat digunakan untuk menentukan posisi relatif OP.

Barang siapa karena kealpaannya

- a. tidak mengembalikan/menyampaikan SPOP kepada Direktorat Jenderal Pajak;
- b. menyampaikan SPOP, tetapi isinya tidak benar atau tidak lengkap dan/atau melampirkan keterangan yang tidak benar sehingga menimbulkan kerugian pada negara dipidana dengan pidana kurungan selama-lamanya enam bulan atau denda setinggi-tingginya sebesar dua kali pajak yang terutang.

Barang siapa dengan sengaja

- a. tidak mengembalikan/menyampaikan SPOP kepada Direktorat Jenderal Pajak;
- b. menyampaikan SPOP, tetapi isinya tidak benar atau tidak lengkap dan/atau melampirkan keterangan yang tidak benar;
- c. memperlihatkan surat palsu atau dipalsukan atau dokumen lain yang palsu atau dipalsukan seolah-olah benar;
- d. tidak memperlihatkan atau tidak meminjamkan surat atau dokumen lainnya;
- e. tidak menunjukkan data atau tidak menyampaikan keterangan yang diperlukan sehingga menimbulkan kerugian pada negara dipidana dengan pidana penjara selama-lamanya dua tahun atau denda setinggi-tingginya sebesar lima kali pajak yang terutang.

Di samping objek pajak, ada juga objek yang dikecualikan dari PBB. Pasal 3 UU PBB menentukan bahwa yang tidak dikenakan pajak sebagai berikut.

- 1. Digunakan oleh pemerintah dan daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan.

2. Objek (tanah, bangunan, dan perairan) yang semata-mata digunakan untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, pendidikan dan kebudayaan nasional, serta tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan.
3. Objek yang digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu.
4. Objek yang merupakan hutan lindung, hutan suaka cagar alam, hutan wisata milik negara, serta taman nasional tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa dan tanah negara yang belum dibebani sesuatu hak.
5. Objek yang digunakan oleh perwakilan diplomatik atau konsulat dengan syarat negara yang bersangkutan memberikan perlakuan timbal balik.
6. Objek yang digunakan oleh perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh menteri keuangan.

Apabila kita cermati bunyi Pasal 3 tersebut, tampak jelas bahwa bumi dan bangunan yang nyata-nyata digunakan untuk kepentingan umum dan tidak digunakan untuk mencari keuntungan dibebaskan dari pengenaan PBB. Hal ini dapat diketahui antara lain dari anggaran dasar dan anggaran rumah tangga dari yayasan atau badan yang bergerak dalam bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional. Yang termasuk di dalamnya adalah pesantren, madrasah, tanah wakaf, rumah sakit umum, dan hutan wisata milik negara sesuai Pasal 2 UU Nomor 5 Tahun 1967 tentang Ketentuan Pokok Kehutanan Negara.

Bagaimana dengan fasilitas umum dan sarana sosial kawasan industri dan *real estate*? Kawasan industri dan *real estate* sesuai dengan ketentuan harus menyediakan fasilitas umum atau sarana sosial yang dapat dimanfaatkan langsung oleh pemilik atau pengusaha atau pemanfaat kawasan industri dan *real estate* yang juga dimanfaatkan oleh masyarakat umum. Sesuai dengan Surat Menteri Keuangan RI kepada Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor S-413/MK.04/1987 tanggal 7 April 1987 perihal pengenaan PBB dalam rangka pembangunan perumahan dan permukiman bahwa tanah dan bangunan yang nyata-nyata dipergunakan untuk sarana kepentingan umum dan sosial serta tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan adalah objek pajak yang tidak dikenakan pajak.

Untuk memberikan pembebasan sebagai objek pajak tidak kena PBB, terlebih dahulu harus dilakukan penelitian untuk mendapatkan kepastian bahwa

1. tanah atau bangunan nyata-nyata telah digunakan sebagai fasilitas umum atau sarana sosial;
2. tanah atau bangunan tersebut semata-mata digunakan untuk kepentingan umum atau sosial dan tidak untuk mencari keuntungan;
3. tanah atau bangunan tersebut dapat berstatus telah atau belum diserahkan oleh pengelola kawasan industri ataupun pengelola *real estate* kepada pemerintah daerah setempat.

Untuk mendapatkan pembebasan sebagai objek pajak yang tidak dikenakan PBB, wajib pajak mengajukan permohonan kepada kantor pelayanan (KP) PBB setempat disertai dengan bukti surat-surat dan keterangan atau gambar situasi yang diperlukan.

D. SUBJEK PBB

Yang dimaksud subjek pajak bumi dan bangunan adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, memperoleh manfaat atas bumi, memiliki bangunan, menguasai bangunan, atau memperoleh manfaat atas bangunan.

Wajib pajak adalah subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak. Namun, subjek PBB belum tentu merupakan wajib pajak PBB. Subjek pajak baru merupakan wajib pajak PBB kalau memenuhi syarat-syarat objektif, yaitu mempunyai objek PBB yang dikenakan pajak. Mempunyai objek yang dikenakan pajak berarti mempunyai hak atas objek yang dikenakan pajak, memiliki, menguasai, atau memperoleh manfaat dari objek kena pajak. Orang atau badan yang mempunyai hak memiliki, menguasai, atau mendapat manfaat dari bangunan yang nilai jual kena pajaknya kurang dari Rp12.000.000,00 tetap merupakan subjek pajak, tetapi bukan wajib pajak. Orang atau badan yang mempunyai hak atas memiliki, menguasai, atau memperoleh manfaat dari objek yang dibebaskan dari PBB tidak dikenakan pajak sehingga bukan merupakan wajib pajak, tetapi ia tetap merupakan subjek pajak. Subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi wajib pajak menurut UU PBB.

Jika suatu objek pajak berupa tanah atau bangunan belum diketahui dengan pasti siapa yang harus membayar pajaknya, misalnya karena yang mempunyai hak atau pemilikannya tidak diketahui, tetapi ada yang menguasai dan juga ada orang lain yang memperoleh manfaat dari objek itu; direktur

jenderal pajak (dirjen pajak) oleh undang-undang diberi wewenang untuk menunjuk dan menetapkan subjek pajak.

Memori penjelasan Pasal 4 ayat (3) UU PBB memberikan beberapa contoh berikut.

1. Subjek pajak bernama A yang memperoleh manfaat atau menggunakan bumi dan atau bangunan milik B, bukan karena sesuatu hak berdasarkan UU atau bukan karena perjanjian, A dapat ditetapkan sebagai wajib pajak berdasarkan alasan bahwa A memperoleh manfaat atau menggunakan bumi atau bangunan milik B.
2. Suatu objek pajak yang masih dalam sengketa di pengadilan tentang siapa pemiliknya maka orang atau badan yang memanfaatkan atau menggunakan objek tersebut dapat ditetapkan sebagai wajib pajak.
3. Subjek pajak yang dalam jangka waktu lama berada di luar wilayah letak objek pajak, sedangkan pengurusan objek pajak itu dikuasakan secara sah kepada orang atau badan maka orang atau badan yang diberi kuasa dapat ditetapkan sebagai wajib pajak.

UU tidak menyebutkan secara jelas tempat tinggal subjek pajak atau wajib pajak. Oleh karena itu, orang atau badan yang bertempat tinggal atau berkedudukan di luar negeri dapat menjadi subjek atau wajib pajak PBB. Ini adalah wajar karena PBB merupakan pajak objektif yang besarnya tidak dipengaruhi oleh keadaan, status, dan tempat tinggal wajib pajak.

Mengenai badan yang menjadi subjek atau wajib pajak, tidak pula dipengaruhi oleh sifat, bentuk, status badan, sehingga badan yang bukan merupakan badan hukum atau perkumpulan yang bukan badan hukum dapat juga menjadi subjek dan wajib pajak.

Adakah Subjek Pajak yang Dikecualikan dari Pemungutan PBB?

Mengingat PBB merupakan pajak objektif, hal itu tidak mengenal pengecualian subjek, yang ada hanya pengecualian objek PBB.

Wakil diplomatik dan wakil-wakil organisasi internasional yang telah ditentukan oleh menteri keuangan tidak kena PBB bukan karena pembebasan subjektif, melainkan karena pembebasan objektif sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 3 ayat (1) huruf d dan e UU Nomor 12 Tahun 1994 karena objek PBB yang digunakan oleh wakil-wakil tersebut dibebaskan dari pengenaan pajak dengan syarat resiprositas. Artinya, pembebasan objek itu baru diberlakukan jika negara asing yang bersangkutan itu juga memberikan

pembebasan yang sama dari pajak yang dikenakan kepada wakil-wakil diplomatik Indonesia di negara asing tersebut. Apabila syarat ini tidak dipenuhi, dengan sendirinya pembebasan itu tidak berlaku sehingga wakil diplomatik tersebut akan tetap dikenakan PBB.



LATIHAN

Untuk memperdalam pemahaman Anda mengenai materi di atas, kerjakanlah latihan berikut!

- 1) Hal-hal apa sajakah yang mendorong lahirnya UU Nomor 12 Tahun 1985 yang terakhir diubah dengan UU Nomor 12 Tahun 1994? Jelaskan!
- 2) Apa saja objek yang dikecualikan dari PBB? Jelaskan!
- 3) Apakah subjek PBB pasti menjadi wajib pajak PBB? Jelaskan!

Petunjuk Jawaban Latihan

- 1) Untuk menjawab soal pada nomor ini, sebaiknya Anda cermati materi tentang sejarah perkembangan PBB.
- 2) Untuk menjawab soal pada nomor ini, sebaiknya Anda cermati materi objek PBB.
- 3) Untuk menjawab soal pada nomor ini, sebaiknya Anda cermati materi subjek PBB.



RANGKUMAN

UU Nomor 12 Tahun 1985 yang terakhir diubah dengan UU Nomor 12 Tahun 1994 mengatur pajak bumi dan bangunan. Peraturan ini merupakan suatu jalan keluar yang sangat berharga dan dapat memberikan dasar hukum yang kuat serta memberikan keseragaman sehingga tidak ada pungutan yang simpang siur di masing-masing daerah.

Yang menjadi objek PBB adalah bumi atau bangunan. Adapun bumi adalah permukaan bumi (perairan) dan tubuh bumi yang ada di bawahnya. Permukaan bumi sebetulnya adalah tanah. Jadi, yang menjadi objek PBB adalah tanah dan tubuh bumi. Sementara itu, bangunan yang dijadikan objek PBB adalah konstruksi teknik yang ditanam atau

dilekatkan secara tetap pada tanah atau perairan yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal, tempat berusaha, atau tempat yang diusahakan.

Yang dimaksud subjek PBB adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi atau bangunan. Subjek PBB belum tentu merupakan wajib pajak PBB. Subjek PBB baru merupakan wajib pajak PBB apabila memenuhi syarat-syarat objektif, yaitu mempunyai objek PBB yang dikenakan pajak.



TES FORMATIF 1 _____

Pilihlah A. (1) dan (2) benar

B. (1) dan (3) benar

C. (2) dan (3) benar

D. (1), (2), dan (3) benar

1) Tujuan dari UU PBB adalah

- (1) menyederhanakan peraturan perundang-undangan pajak sehingga mudah dimengerti rakyat
- (2) memberi dasar hukum yang kuat pada pungutan pajak atas harta tak gerak dan sekaligus menyasikan pajak atas harta tak gerak di semua daerah dan menghilangkan simpang siur
- (3) menambah penghasilan bagi daerah

2) Yang dimaksud dengan bumi adalah

- (1) permukaan bumi
- (2) tubuh bumi yang ada di bawahnya
- (3) bangunan di atasnya

3) Yang termasuk pengertian bangunan adalah

- (1) cadangan kapal dermaga
- (2) tempat penampungan/kilang minyak, air, dan gas
- (3) tempat olahraga

4) Objek yang dikecualikan dari PBB adalah objek

- (1) untuk kuburan, peninggalan purbakala
- (2) yang digunakan perwakilan organisasi internasional yang ditentukan menteri keuangan
- (3) yang merupakan hutan lindung

- 5) Yang termasuk subjek PBB menurut UU PBB antara lain
- (1) orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi dan atau bangunan
 - (2) orang atau badan yang memperoleh manfaat dari tanah atau bangunan, tanpa membeli atau mempunyai hak yang sah atas tanah atau bangunan
 - (3) para wakil diplomatik dan wakil-wakil organisasi internasional

Cocokkanlah jawaban Anda dengan Kunci Jawaban Tes Formatif 1 yang terdapat di bagian akhir modul ini. Hitunglah jawaban yang benar. Kemudian, gunakan rumus berikut untuk mengetahui tingkat penguasaan Anda terhadap materi Kegiatan Belajar 1.

$$\text{Tingkat penguasaan} = \frac{\text{Jumlah Jawaban yang Benar}}{\text{Jumlah Soal}} \times 100\%$$

Arti tingkat penguasaan: 90 - 100% = baik sekali
80 - 89% = baik
70 - 79% = cukup
< 70% = kurang

Apabila mencapai tingkat penguasaan 80% atau lebih, Anda dapat meneruskan dengan Kegiatan Belajar 2. **Bagus!** Jika masih di bawah 80%, Anda harus mengulangi materi Kegiatan Belajar 1, terutama bagian yang belum dikuasai.

KEGIATAN BELAJAR 2**Dasar Pengenaan PBB****A. NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP)**

Dalam Pasal 6 ayat (1) UU PBB, ditentukan bahwa yang dijadikan dasar untuk pengenaan pajak adalah NJOP. Yang dimaksud NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Apabila tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru atau NJOP pengganti. NJOP meliputi nilai jual permukaan bumi (tanah, perairan pedalaman, serta wilayah Indonesia) beserta kekayaan alam yang berada di atas ataupun di bawahnya dan atau bangunan yang melekat di atasnya. NJOP setiap tiga tahun ditetapkan oleh menteri keuangan, kecuali untuk daerah tertentu, akan ditetapkan setiap tahun. Jangka waktu tiga tahun ini dianggap wajar karena pada umumnya NJOP tidak begitu cepat perubahannya, kecuali apabila terjadi perubahan kategori atau klasifikasi, misalnya tanah kebun atau tanah penggembala, menjadi tanah perindustrian atau tanah permukiman. Dalam menetapkan nilai jual ini, menteri keuangan mendengar pertimbangan dari gubernur provinsi yang bersangkutan. Meski NJOP ditetapkan tiga tahun sekali, surat pemberitahuan pajak terutang (SPPT) dikenakan setiap tahun.

Sudah dikatakan sebelumnya bahwa apabila tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru atau NJOP pengganti. Adapun yang dimaksud dengan perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis adalah suatu pendekatan atau metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara membandingkannya dengan objek pajak lain yang sejenis yang letaknya berdekatan, fungsinya sama, dan telah diketahui harga jualnya. Sementara itu, yang dimaksud dengan nilai perolehan baru adalah suatu pendekatan atau metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek tersebut pada saat penilaian dilakukan dan dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek tersebut.

Nilai jual pengganti adalah suatu pendekatan atau metode penentuan nilai jual suatu objek pajak berdasarkan hasil produksi objek pajak tersebut.

1. Klasifikasi

Sebagaimana Anda ketahui bahwa tanah dan bangunan banyak macamnya sehingga tidak mungkin nilainya disamaratakan. Oleh karena itu, tanah dan bangunan perlu dikategorikan dan diklasifikasikan. **Apa yang dimaksud klasifikasi bumi dan bangunan?** Klasifikasi bumi dan bangunan merupakan pengelompokan bumi dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman serta untuk memudahkan penghitungan pajak yang terutang.

Faktor-faktor yang dipakai untuk menentukan klasifikasi bumi sebagai berikut:

- a. letak tanah/bangunan;
- b. peruntukan tanah/bangunan;
- c. pemanfaatan;
- d. kondisi lingkungan;
- e. luas tanah, bumi, dan bangunan;
- f. kesuburan atau hasil tanah/bangunan;
- g. adanya irigasi atau tidak.

Sementara itu, dalam menentukan klasifikasi bangunan, perlu diperhatikan faktor-faktor berikut:

- a. bahan yang digunakan;
- b. rekayasa;
- c. letak;
- d. kondisi lingkungan.

Menurut Pasal 2 ayat (1) UU PBB, yang berhak menetapkan klasifikasi objek pajak adalah menteri keuangan.

Kategorisasi dan klasifikasi tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam UU PBB. Tanah dapat dikategorikan dalam

- a. tanah sawah;
- b. tanah kebun (yang ditanami dengan berbagai pohon buah, ketela, ubi, singkong, jagung, dan sebagainya yang tidak mendapatkan pengairan secara teratur);
- c. tanah perumahan;
- d. tanah pertanian, perkebunan, kehutanan;
- e. tanah industri;
- f. tanah pertokoan/perkantoran;

- g. tanah peternakan;
- h. tanah empang.

Kategori dapat dibagi dalam kelas-kelas sesuai dengan kemampuan produksi masing-masing. Bangunan dapat dikategorikan dalam

- a. bangunan beton, bangunan bertingkat/susun;
- b. bangunan terbuat dari batu;
- c. bangunan semipermanen.

Adapun klasifikasi dan besarnya NJOP atas permukaan bumi berupa tanah ditetapkan berdasar Peraturan Menteri Keuangan Nomor 139/PMK.03/2014 Tahun 2014 (tabel terlampir).

Timbul pertanyaan bagaimana apabila terjadi nilai jual lebih tinggi daripada nilai klasifikasi? Apabila ada objek pajak yang nilai jual per meter persegi lebih besar dari ketentuan NJOP, NJOP yang terjadi di lapangan tersebut digunakan sebagai dasar pengenaan PBB.

Bagaimana NJOP atas objek pajak sektor perdesaan dan perkotaan yang tidak bersifat khusus? Terhadap hal tersebut, NJOP ditentukan berdasarkan nilai indikasi rata-rata yang diperoleh dari hasil penilaian secara massal.

Kemungkinan pula akan muncul pertanyaan bagaimana NJOP dari sektor perkebunan, kehutanan, pertambangan, perikanan, peternakan, dan perairan untuk areal produksi atau areal belum produksi? Untuk masalah ini, besarnya NJOP pada sektor tersebut ditentukan berdasarkan nilai jual permukaan bumi dan bangunan sesuai klasifikasi ditambah dengan nilai standar investasi atau nilai jual pengganti atau dihitung secara keseluruhan berdasarkan nilai jual pengganti.

Yang dimaksud standar investasi adalah jumlah biaya yang diinvestasikan untuk suatu pembangunan, penanaman, atau penggalian jenis sumber daya alam atau budi daya tertentu yang dihitung berdasarkan komponen tenaga kerja, bahan, dan alat, mulai dari awal pelaksanaan pekerjaan hingga tahap produksi atau menghasilkan.

Sementara itu, untuk objek pajak tertentu yang bersifat khusus, NJOP dapat ditentukan berdasarkan nilai pasar yang dilakukan oleh pejabat fungsional penilai secara individual. Adapun yang dimaksud objek pajak yang bersifat khusus adalah objek pajak yang letak, bentuk, peruntukan, atau penggunaannya mempunyai sifat dan karakteristik khusus.

2. Penentuan NJOP

NJOP tanah ditentukan sebesar nilai konversi setiap zona nilai tanah ke dalam klasifikasi, penggolongan, dan ketentuan nilai jual permukaan bumi (tanah).

Zona nilai tanah adalah zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai satu nilai indikasi rata-rata yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satuan wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan, tanpa terikat pada batas blok.

Adapun nilai indikasi rata-rata adalah nilai pasar wajar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah.

NJOP bangunan ditentukan sebesar nilai konversi biaya pembangunan baru setiap jenis bangunan setelah dikurangi penyusutan fisik berdasarkan metode penilaian ke dalam klasifikasi, penggolongan, dan ketentuan nilai jual bangunan.

a. Penentuan NJOP sektor perdesaan dan perkotaan

Penentuan sektor perdesaan dan sektor perkotaan dalam pengenaan PBB ditetapkan dengan ketentuan berikut.

- 1) Suatu wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan hanya terdapat satu sektor pengenaan PBB, yaitu sektor perdesaan atau sektor perkotaan saja.
- 2) Daerah yang termasuk dalam sektor perkotaan sebagai berikut:
 - a) seluruh desa/kelurahan dalam wilayah ibu kota provinsi dan kota;
 - b) seluruh desa/kelurahan dalam kecamatan pada ibu kota kabupaten;
 - c) desa/kelurahan ibu kota kecamatan;
 - d) desa/kelurahan lain yang tidak termasuk dalam huruf a sampai dengan c, tetapi yang telah mempunyai sarana dan prasarana kota; yang dimaksud sarana dan prasarana kota adalah sarana dan prasarana yang menunjang kegiatan administrasi pemerintahan, sosial, ekonomi, dan perdagangan, seperti jalan yang baik, penerangan listrik, air minum, kesehatan, pasar, dan rekreasi.
- 3) Daerah yang termasuk dalam sektor perdesaan adalah desa-desa yang tidak termasuk dalam angka 2 tersebut.

Sektor perdesaan dan perkotaan adalah objek PBB yang meliputi kawasan pertanian, perumahan, perkantoran, pertokoan, industri, serta objek khusus perkotaan.

Besarnya NJOP atas objek pajak sektor perdesaan dan perkotaan, yaitu

- 1) objek pajak berupa tanah adalah sebesar NJOP berupa tanah;
- 2) objek pajak berupa bangunan adalah sebesar NJOP berupa bangunan.

b. Sektor perkebunan

Sektor perkebunan adalah objek PBB yang meliputi areal pengusahaan benih, penanaman baru, perluasan, perubahan jenis tanaman, dan penganeekaragaman jenis tanaman, termasuk sarana penunjangnya.

Besarnya NJOP atas objek pajak sektor perkebunan ditentukan berdasarkan hal berikut.

- 1) Areal kebun sebesar NJOP berupa tanah ditambah dengan jumlah investasi tanaman perkebunan sesuai dengan standar investasi menurut umur tanaman.
- 2) Areal emplasemen dan areal lainnya dalam kawasan perkebunan adalah sebesar NJOP berupa tanah sekitarnya dengan penyesuaian seperlunya.
- 3) Objek pajak berupa bangunan adalah sebesar NJOP berupa bangunan.

c. Sektor kehutanan

Sektor kehutanan adalah objek PBB yang meliputi areal pengusahaan hutan dan budi daya hutan. Hak pengusahaan hutan, hak pengusahaan hasil hutan, izin pemanfaatan kayu, serta izin sah lainnya, selain hak pengusahaan hutan tanaman industri.

Besarnya NJOP atas objek sektor kehutanan atas hak pengusahaan hutan, hak pengusahaan hasil hutan, izin pemanfaatan kayu, serta izin sah lainnya, selain hak pengusahaan hutan tanaman industri ditentukan berdasarkan hal berikut.

- 1) Areal produktif sebesar $8,5 \times$ hasil bersih setahun sebelum tahun pajak berjalan.
- 2) Areal belum/tidak produktif emplasemen dan areal lainnya adalah sebesar NJOP berupa tanah sekitarnya dengan penyesuaian seperlunya.
- 3) Objek pajak berupa bangunan adalah sebesar NJOP berupa bangunan.

Yang dimaksud hasil bersih adalah pendapatan kotor setahun dikurangi biaya eksploitasi atas objek pajak dimaksud.

d. Hak pengusahaan hutan tanaman industri

Besarnya NJOP atas objek pajak sektor kehutanan atas hak pengusahaan hutan tanaman industri ditentukan berdasarkan hal berikut.

- 1) Areal hutan adalah sebesar NJOP yang berupa tanah ditambah dengan jumlah biaya pembangunan hutan tanaman industri menurut umur tanaman.
- 2) Areal emplasemen dan areal lainnya dalam kawasan hutan tanaman industri adalah sebesar NJOP yang berupa tanah sekitarnya dengan penyesuaian seperlunya.
- 3) Objek pajak berupa bangunan adalah sebesar NJOP yang berupa bangunan.

e. Sektor pertambangan

Sektor pertambangan adalah objek PBB yang meliputi areal usaha penambangan bahan-bahan galian dari semua golongan, yaitu bahan galian strategis, bahan galian vital, dan bahan galian lainnya.

1) Pertambangan minyak dan gas bumi

Besarnya NJOP atas objek pajak sektor pertambangan minyak dan gas bumi ditentukan berdasarkan hal berikut:

- a) areal produktif adalah sebesar $9,5 \times$ hasil penjualan minyak dan gas bumi dalam satu tahun sebelum tahun pajak berjalan;
- b) areal belum produktif, tidak produktif, serta emplasemen dan areal lainnya di dalam atau di luar wilayah kuasa pertambangan adalah sebesar NJOP berupa tanah sekitarnya dengan penyesuaian seperlunya;
- c) objek pajak berupa bangunan adalah sebesar NJOP berupa bangunan.

2) Pertambangan energi panas bumi

Besarnya NJOP atas objek pajak sektor pertambangan energi panas bumi ditentukan berdasarkan hal berikut:

- a) areal produktif adalah sebesar $9,5 \times$ hasil penjualan energi panas bumi/listrik dalam satu tahun sebelum tahun pajak berjalan;
- b) areal belum produktif, tidak produktif, dan emplasemen serta areal lainnya di dalam atau di luar wilayah kuasa pertambangan adalah sebesar NJOP yang berupa tanah sekitarnya dengan penyesuaian seperlunya;
- c) objek pajak berupa bangunan adalah sebesar NJOP bangunan.

- 3) Pertambangan energi panas bumi
Besarnya NJOP atas objek pajak sektor pertambangan energi panas bumi ditentukan berdasarkan hal berikut:
 - a) areal produktif adalah sebesar $9,5 \times$ hasil penjualan energi panas bumi/listrik dalam satu tahun sebelum tahun pajak berjalan;
 - b) areal belum produktif, tidak produktif, dan emplasemen serta areal lainnya di dalam atau di luar wilayah kuasa pertambangan adalah sebesar NJOP yang berupa tanah sekitarnya dengan penyesuaian seperlunya.

- 4) Pertambangan nonmigas, selain pertambangan energi panas bumi dan galian C
Besarnya NJOP atas objek pajak sektor pertambangan nonmigas, selain pertambangan energi panas bumi dan galian C berdasarkan hal berikut:
 - a) areal produktif adalah sebesar $9,5 \times$ hasil bersih galian tambang dalam satu tahun sebelum tahun pajak berjalan;
 - b) areal belum produktif, tidak produktif, dan emplasemen serta areal lainnya di dalam atau di luar wilayah kuasa pertambangan adalah sebesar NJOP yang berupa tanah sekitarnya dengan penyesuaian seperlunya;
 - c) objek pajak berupa bangunan adalah sebesar NJOP bangunan.

- 5) Pertambangan nonmigas galian C
Besarnya NJOP atas objek pajak sektor pertambangan nonmigas galian C berdasarkan hal berikut:
 - 1) areal produktif sebesar angka kapitalisasi tertentu dikalikan hasil bersih galian tambang dalam satu tahun sebelum tahun pajak berjalan;
 - 2) areal belum produktif, tidak produktif, dan emplasemen serta areal lainnya di dalam atau di luar wilayah kerja pertambangan adalah sebesar NJOP yang berupa tanah sekitarnya dengan penyesuaian seperlunya;
 - 3) objek pajak berupa bangunan adalah sebesar NJOP bangunan.

- 6) Kontrak karya atau kontrak kerja sama
Penentuan besarnya NJOP atas objek pajak sektor pertambangan yang dikelola berdasarkan kontrak karya atau kontrak kerja sama ditetapkan sesuai dengan yang diatur dalam kontrak yang berlaku.

f. Perikanan

Usaha bidang perikanan adalah semua usaha perorangan atau badan hukum yang memiliki izin usaha untuk menangkap atau membudidayakan sumber daya ikan, termasuk semua jenis ikan dan biola perairan lainnya serta kegiatan menyimpan, mendinginkan, atau mengawetkan ikan untuk tujuan komersial.

- 1) Perikanan laut

Besarnya NJOP atas objek pajak usaha bidang perikanan laut berdasarkan hal berikut:

- a) areal penangkapan ikan adalah sebesar $10 \times$ hasil bersih ikan dalam satu tahun sebelum tahun berjalan;
- b) areal pembudidayaan ikan adalah sebesar $8 \times$ hasil bersih ikan dalam satu tahun sebelum tahun pajak berjalan;
- c) areal emplasemen dan areal lainnya adalah sebesar NJOP berupa tanah sekitarnya dengan penyesuaian seperlunya;
- d) objek pajak berupa bangunan adalah sebesar NJOP bangunan.

- 2) Perikanan darat

Besarnya NJOP atas objek pajak usaha bidang perikanan darat berdasarkan hal berikut:

- a) areal pembudidayaan ikan adalah sebesar NJOP berupa tanah di sekitarnya dengan penyesuaian seperlunya ditambah standar biaya investasi tambak menurut jenisnya;
- b) areal emplasemen dan areal lainnya adalah sebesar NJOP berupa tanah di sekitarnya dengan penyesuaian seperlunya;
- c) objek pajak berupa bangunan adalah sebesar NJOP bangunan.

g. Objek pajak khusus

Objek pajak khusus adalah objek pajak yang memiliki jenis konstruksi khusus, baik ditinjau dari segi bentuk, material pembentuk, maupun keberadaannya, memiliki arti yang khusus seperti

- 1) jalan tol;
- 2) pelabuhan laut/sungai/udara;
- 3) lapangan golf;
- 4) industri semen pupuk;
- 5) PLTA, PLTU, dan PLTD;
- 6) pertambangan;
- 7) tempat rekreasi.

Besarnya NJOP atas objek yang bersifat khusus berdasarkan hal berikut:

- 1) areal tanah adalah sebesar NJOP berupa tanah di sekitarnya dengan penyesuaian seperlunya;
- 2) areal perairan untuk kepentingan pelabuhan, industri, lapangan golf, serta tempat rekreasi adalah sebesar nilai jual yang ditentukan berdasarkan korelasi garis lurus ke samping dengan klasifikasi NJOP permukaan bumi berupa tanah sekitarnya;
- 3) areal perairan untuk kepentingan PLTA adalah sebesar $10 \times (10\% \text{ hasil bersih dalam satu tahun sebelum tahun pajak berjalan})$;
- 4) objek pajak berupa bangunan adalah sebesar NJOP berupa bangunan.

Adapun objek pajak perairan adalah laut wilayah Indonesia beserta perairan pedalaman Indonesia.

Besarnya NJOP atas objek pajak yang bersifat khusus atau objek lainnya dapat ditentukan berdasarkan penilaian individual yang dilaksanakan oleh pejabat fungsional penilai. Hasil penilaian individual tersebut wajib dibuat laporan penilaian dan ditandatangani oleh pejabat fungsional yang melaksanakan penilaian. Besarnya NJOP atas hasil penilaian pejabat fungsional ditetapkan oleh kepala kantor wilayah Direktorat Jenderal Pajak atas nama menteri keuangan.

B. NILAI JUAL KENA PAJAK (NJKP)

Yang dimaksud NJKP (*assessment value*) adalah nilai jual yang dipergunakan sebagai dasar penghitungan pajak, yaitu suatu persentase tertentu dari nilai jual sebenarnya dan ditetapkan dengan PP dan memperhatikan kondisi ekonomi nasional. Kemudian, UU Nomor 12 Tahun 1985 ditetapkan dengan PP Nomor 46 Tahun 1985. Namun, dalam perjalanannya, PP tersebut telah mengalami beberapa kali perubahan atau penggantian, yaitu dengan dikeluarkannya PP Nomor 12 Tahun 1994, PP

Nomor 48 Tahun 1997, PP Nomor 74 Tahun 1998, PP Nomor 46 Tahun 2000, dan PP Nomor 25 Tahun 2002 tentang Penetapan Besarnya NJKP PBB. Menurut PP Nomor 46 Tahun 1985 yang ditetapkan tanggal 27 Desember 1985, NJKP ditetapkan secara pasti sebesar 20% dari NJOP ($NJKP = 20\% \times NJOP$). Adapun pertimbangan menetapkan sebesar 20% sebagai berikut.

1. Mengingat bahwa PBB pada umumnya menggantikan pajak-pajak yang menjadi sumber penerimaan daerah, seperti IPEDA, pajak rumah tangga, diusahakan jangan sampai dengan berlakunya PBB, daerah mengalami kesulitan untuk melaksanakan kegiatannya.
2. Melihat kemampuan ekonomi masyarakat secara keseluruhan untuk membayar pajak.

Menurut PP Nomor 12 Tahun 1994, NJKP ditetapkan sebesar 40% untuk objek pajak perumahan yang wajib pajaknya perseorangan dengan NJOP sama atau lebih besar dari Rp1.000.000.000,00 dan 20% untuk objek pajak lainnya.

Sementara itu, menurut PP Nomor 48 Tahun 1997, besarnya NJKP sebagai berikut.

1. Sebesar 40% untuk
 - a. objek pajak perumahan yang wajib pajaknya perseorangan dengan NJOP atas bumi dan bangunan sama atau lebih besar dari Rp1.000.000.000,00;
 - b. objek pajak perkebunan yang luas lahannya sama atau lebih besar dari 25 Ha yang dimiliki, dikuasai, atau dikelola oleh badan usaha milik negara (BUMN), badan usaha swasta, ataupun berdasarkan kerja sama operasional antara pemerintah dan swasta;
 - c. objek pajak kehutanan, tetapi tidak termasuk areal blok tebangan dalam rangka penyelenggaraan kegiatan, pemegang hak perusahaan hutan, pemegang hak pemungutan hasil hutan, dan pemegang izin pemanfaatan kayu yang pengenaannya dilakukan sekaligus dengan pemungutan iuran hasil hutan.
2. Sebesar 20% untuk objek pajak lainnya

Menurut PP Nomor 74 Tahun 1998, yang mulai berlaku 30 September 1998, persentase NJKP ditetapkan sebesar 40% dan 20%. Perbedaan penggolongan persentase tersebut bermaksud untuk memberikan progresivitas sehingga dapat dirasakan adil bagi wajib pajak.

Persentase 40% berlaku untuk

- a. objek pajak perumahan, bagi wajib pajak perorangan yang NJOP (tanah dan bangunan) lebih besar atau sama dengan Rp1.000.000.000,00;
- b. ketentuan ini tidak berlaku untuk objek pajak yang dimiliki, dikuasai, atau dimanfaatkan oleh pegawai negeri sipil (PNS), anggota ABRI, atau pensiunan (termasuk janda atau duda) yang penghasilannya semata-mata berasal dari gaji atau pensiunan. Bagi wajib pajak ini, berlaku persentase NJKP sebesar 20%;
- c. objek pajak perkebunan yang luasnya lebih besar atau sama dengan 25 Ha yang dimiliki, dikuasai, dan dikelola BUMN, badan usaha swasta, dan kerja sama operasional pemerintah-swasta;
- d. objek pajak kehutanan, termasuk areal blok tebangan dalam rangka penyelenggaraan kegiatan pemegang hak pengusahaan hutan, pemegang hak pemungutan hasil hutan, dan pemegang izin pemanfaatan kayu.

Sementara itu, persentase 20% berlaku untuk objek pajak lain di luar yang sudah disebutkan.

Namun, dengan dikeluarkannya PP Nomor 46 Tahun 2000 yang menggantikan PP Nomor 74 Tahun 1998, persentase NJKP ditetapkan sebagai berikut.

- a. NJKP objek pajak perkebunan = $40\% \times \text{NJOP}$.
- b. NJKP objek pajak kehutanan = $40\% \times \text{NJOP}$.
- c. NJKP objek pajak pertambangan = $20\% \times \text{NJOP}$.
- d. Objek pajak lain
 - 1) Apabila NJOP lebih besar atau sama dengan Rp1.000.000.000,00; persentase NJKP sebesar 40%.
 - 2) Apabila NJOP kurang dari Rp1.000.000.000,00; persentase NJKP sebesar 20%.

Mulai tahun pajak 2002, berdasarkan PP Nomor 25 Tahun 2002, besarnya NJKP sebagai berikut:

- a. objek pajak perkebunan, kehutanan, dan pertambangan sebesar 40% dari NJOP;
- b. objek pajak lainnya:

- 1) sebesar 40% dari NJOP apabila NJOP Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) atau lebih;
- 2) sebesar 20% dari NJOP apabila NJOP kurang dari Rp1.000.000.000,00.

Ketentuan NJKP sebesar 40% untuk objek pajak perumahan yang wajib pajaknya perseorangan dengan NJOP atas bumi dan bangunan sama atau lebih besar dari Rp1.000.000.000,00 tidak berlaku untuk objek pajak yang dimiliki, dikuasai, atau dimanfaatkan oleh PNS, anggota ABRI, dan para pensiunan, termasuk janda dan duda, yang penghasilannya semata-mata berasal dari gaji atau uang pensiun karena tergolong kurang mampu. Oleh karena itu, apabila mereka memiliki, menguasai, atau memanfaatkan objek PBB, NJKP ditetapkan sebesar 20% sepanjang penghasilannya semata-mata dari gaji atau uang pensiun.

Untuk memudahkan Anda memahami NJKP dari masing-masing PP yang pernah ada, perhatikanlah tabel berikut.

Tabel 1.1

PP Nomor 12 Tahun 1994	PP Nomor 48 Tahun 1997	PP Nomor 74 Tahun 1998	PP Nomor 46 Tahun 2000	PP Nomor 25 Tahun 2002
1. <i>Assessment value</i> 40% untuk objek pajak perumahan yang wajib pajaknya perseorangan dengan NJOP sama atau lebih besar Rp1 miliar.	1. 40% untuk hal berikut. a. Objek pajak perumahan yang wajib pajaknya perseorangan dengan NJOP atas bumi dan bangunan sama atau lebih besar dari Rp1 miliar. (Ini tidak berlaku bagi PNS, anggota ABRI, dan para pensiunan, termasuk janda dan duda yang penghasilannya semata-mata berasal dari gaji atau uang pensiun dan	1.40% untuk hal berikut. a. Objek pajak perumahan yang wajib pajaknya perseorangan dengan NJOP atas bumi dan bangunan sama atau lebih besar dari Rp 1 miliar. b. Objek pajak perkebunan yang luas lahannya sama atau lebih besar dari 25 Ha yang dimiliki, dikuasai, atau dikelola oleh BUMN, badan usaha swasta, ataupun berdasarkan kerja sama	1. Objek pajak perkebunan sebesar 40% dari NJOP. 2. Objek pajak kehutanan sebesar 40% dari NJOP. 3. Objek pajak pertambangan sebesar 20% dari NJOP. 4. Objek pajak lainnya.	

PP Nomor 12 Tahun 1994	PP Nomor 48 Tahun 1997	PP Nomor 74 Tahun 1998	PP Nomor 46 Tahun 2000	PP Nomor 25 Tahun 2002
	<p>NJKP ditetapkan 20%).</p> <p>b. Objek pajak perkebunan yang luas lahannya sama atau lebih besar dari 25 Ha yang dimiliki, dikuasai, atau dikelola oleh BUMN, badan usaha swasta, ataupun berdasarkan kerja sama operasional antara pemerintah dan swasta.</p> <p>c. Objek pajak kehutanan, tetapi tidak termasuk areal blok tebangan dalam rangka penyelenggaraan kegiatan pemegang hak perusahaan hutan, pemegang hak pemungutan hasil hutan, dan pemegang izin pemanfaatan kayu yang pengenaan PBB-nya dilakukan sekaligus dengan pemungutan iuran hasil hutan.</p>	<p>operasional antara pemerintah dan swasta.</p> <p>c. Objek pajak kehutanan termasuk areal blok tebangan dalam rangka penyelenggaraan kegiatan pemegang hak perusahaan hutan, pemegang hak pemungutan hasil hutan, dan pemegang izin pemanfaatan kayu.</p>		
<p>2. <i>Assessment value</i> 20% untuk objek pajak lainnya.</p>	<p>2. Sebesar 20% untuk objek pajak lainnya.</p>	<p>2. Sebesar 20% untuk objek pajak lainnya.</p>	<p>1. Sebesar 40% dari NJOP apabila NJOP Rp1 miliar atau lebih.</p> <p>2. Sebesar 20% dari NJOP apabila NJOP kurang dari</p>	<p>1. Objek pajak perkebunan, kehutanan, dan pertambangan sebesar 40% dari NJOP.</p> <p>2. Objek pajak lainnya:</p> <p>a. sebesar 40%</p>

PP Nomor 12 Tahun 1994	PP Nomor 48 Tahun 1997	PP Nomor 74 Tahun 1998	PP Nomor 46 Tahun 2000	PP Nomor 25 Tahun 2002
			Rp1 miliar.	dari NJOP apabila NJOP Rp1 miliar atau lebih; b. sebesar 20% dari NJOP apabila NJOP kurang dari Rp1 miliar.

C. NILAI JUAL OBJEK PAJAK TIDAK KENA PAJAK (NJOPTKP)

Menurut UU Nomor 12 Tahun 1985, batas nilai jual bangunan yang tidak dikenakan PBB ditentukan sebesar Rp2.000.000,00. Namun, ketentuan tersebut telah diubah oleh UU Nomor 12 Tahun 1994. Perubahan yang dilakukan cukup mendasar sebagaimana dapat Anda perhatikan pada hal-hal berikut.

1. Besarnya NJOPTKP setinggi-tingginya adalah Rp12.000.000,00.
2. NJOPTKP tidak diterapkan untuk setiap objek PBB berupa bangunan, melainkan diterapkan untuk setiap wajib pajak. Dengan demikian, NJOPTKP tersebut dikurangkan terhadap hasil penjumlahan NJOP tanah dan NJOP bangunan. Hal ini berbeda dengan penerapan NJOPTKP menurut UU Nomor 12 Tahun 1985, yaitu NJOPTKP ini dapat diterapkan terhadap NJOP bangunan saja.

Pengurangan NJOPTKP hanya berlaku untuk satu unit objek PBB yang dimiliki atau dikuasai wajib pajak. Dengan demikian, apabila wajib pajak mempunyai lebih dari satu objek pajak, NJOPTKP hanya dapat dikurangkan terhadap satu objek pajak, dalam hal ini objek pajak yang mempunyai NJOP paling tinggi. Untuk objek pajak yang mempunyai objek pajak lainnya, tidak diberikan pengurangan NJOPTKP.

Perhatikan contoh berikut.

- a. Seorang wajib pajak hanya mempunyai objek pajak berupa bumi dengan nilai sebagai berikut.
 - 1) NJOP bumi Rp 4.000.000,00
 - 2) NJOPTKP Rp12.000.000,00

Karena NJOP berada di bawah NJOPTKP, objek pajak tersebut tidak dikenakan PBB.

- b. Seorang wajib pajak mempunyai dua objek pajak berupa bumi dan bangunan masing-masing di desa G dan di desa P dengan nilai sebagai berikut.

1) Desa G

NJOP bumi	Rp 9.000.000,00
NJOP bangunan	Rp 6.000.000,00
NJOP untuk penghitungan pajak :	
NJOP bumi	Rp 9.000.000,00
NJOP bangunan	Rp 6.000.000,00
NJOP sebagai dasar pengenaan pajak	Rp15.000.000,00
NJOPTKP	Rp12.000.000,00
NJOP untuk penghitungan pajak	Rp 3.000.000,00

2) Desa P

NJOP bumi	Rp 7.000.000,00
NJOP bangunan	Rp 5.000.000,00
NJOP untuk penghitungan pajak :	
NJOP bumi	Rp 7.000.000,00
NJOP bangunan	Rp 5.000.000,00
NJOP sebagai dasar pengenaan pajak	Rp12.000.000,00
NJOPTKP	Rp 0,00
NJOP untuk penghitungan pajak	Rp12.000.000,00

Untuk objek pajak di desa P, tidak diberikan NJOPTKP sebesar Rp12.000.000,00 karena NJOPTKP telah diberikan untuk objek pajak yang berada di desa G.

- c. Seorang wajib pajak mempunyai dua objek berupa bumi dan bangunan pada satu desa F dengan nilai sebagai berikut.

1) Objek 1

NJOP bumi	Rp 8.000.000,00
NJOP bangunan	Rp 4.000.000,00
NJOP untuk penghitungan pajak	
NJOP bumi	Rp 8.000.000,00
NJOP bangunan	Rp 4.000.000,00
NJOP sebagai dasar pengenaan pajak	Rp12.000.000,00
NJOPTKP	Rp12.000.000,00

Karena NJOP berada di bawah NJOPTKP, objek pajak tersebut tidak dikenakan PBB.

b. NJOP bumi	Rp4.000.000,00
NJOP bangunan	Rp2.500.000,00
NJOP untuk penghitungan pajak	
NJOP bumi	Rp4.000.000,00
NJOP bangunan	Rp2.500.000,00
NJOP sebagai dasar pengenaan pajak	Rp6.500.000,00
NJOPTKP	Rp 0,00
NJOP untuk penghitungan pajak	Rp6.500.000,00

NJOPTKP ditetapkan oleh menteri keuangan dan menteri keuangan diberikan wewenang untuk mengubah besarnya NJOPTKP dengan mempertimbangkan perkembangan ekonomi dan moneter serta perkembangan harga umum objek pajak setiap tahunnya.

Sejak tahun 2001, berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor KMK 201 Tahun 2000, NJOPTKP ditetapkan setinggi-tingginya Rp12.000.000,00 untuk setiap wajib pajak.

Saat ini, telah diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 23/PMK.03/2014 Tahun 2014 tentang Penyesuaian Besarnya NJOPTKP PBB. Besarnya NJOPTKP untuk setiap daerah kabupaten/kota ditetapkan oleh kepala kantor wilayah Direktorat Jenderal Pajak atas nama menteri keuangan dengan mempertimbangkan pendapat pemerintah daerah setempat.

D. TARIF DAN CARA PENGHITUNGAN PBB

Tarif merupakan ketentuan hukum pajak materiil yang sangat penting. Tarif PBB ditetapkan sebesar 0,5%. Tarif PBB tersebut adalah *flat rate*, tarif proporsional yang persentasenya tetap, dan tidak berubah-ubah. Meskipun persentasenya tetap, besarnya pajak akan berbeda tergantung pada besar kecilnya NJKP. Untuk menghitung besarnya pajak terutang, dihitung dengan cara mengalikan tarif pajak dengan NJKP.

Nilai jual untuk bangunan sebelum diterapkan tarif pajak dikurangi terlebih dahulu dengan batas nilai jual bangunan tidak kena pajak sebesar Rp2.000.000,00. Perhatikan contoh penghitungannya.

Wajib pajak D mempunyai objek pajak berupa hal berikut.

1. Tanah seluas 400 m² dengan harga jual Rp500.000,00/m².
2. Bangunan seluas 200 m² dengan nilai jual Rp1.000.000,00.

Persentase NJKP 20% berarti pajak yang terutang sebagai berikut.

1. Nilai jual tanah: $400 \times \text{Rp}500.000,00 = \text{Rp}200.000.000,00$
 Nilai jual bangunan $200 \times \text{Rp}1.000.000,00 = \text{Rp}200.000.000,00$
 Batas nilai jual bangunan tidak kena pajak = Rp 2.000.000,00
 Nilai jual bangunan = Rp198.000.000,00
 Nilai jual tanah dan bangunan = Rp398.000.000,00
2. Besarnya PBB yang terutang
 - a. Atas tanah = $0,5\% \times 20\% \times \text{Rp}200.000.000,00 = \text{Rp}200.000,00$
 - b. Atas bangunan = $0,5\% \times 20\% \times \text{Rp}198.000.000,00 = \text{Rp}198.000,00$
 Jumlah pajak yang terutang = Rp398.000,00

Contoh tersebut adalah pengenaan pajak atas rumah mewah yang banyak dimiliki oleh orang kaya. Apabila mengenai pabrik yang terdiri atas gedung, rumah karyawan, dan jalan dalam kompleks pabrik; penghitungan pajak harus diperinci. Hal ini sering sampai pada suatu jumlah yang sangat besar sehingga pada akhirnya pembayaran PBB dirasa sangat berat oleh badan yang bersangkutan.

Besarnya pajak dihitung oleh Ditjen Pajak berdasarkan data yang diberikan oleh wajib pajak dalam surat pemberitahuan objek pajak (SPOP). Jika data yang diberikan oleh wajib pajak tidak benar atau tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya, hal itu menjadi masalah apakah mesin-mesin pabrik yang ditanam secara melekat pada tanah juga dianggap merupakan bagian dari tanah sehingga nilai jualnya harus juga dimasukkan dalam nilai tanah atau nilai bangunan.

Apabila mendasarkan pada definisi bangunan dalam Pasal 1 ayat (2); dapat diambil kesimpulan bahwa mesin-mesin tersebut termasuk harta tidak bergerak, kecuali jika UU mengecualikan hal itu.

E. SAAT DAN TEMPAT TERUTANGNYA PAJAK

Saat terutangnya PBB tidak ditetapkan secara pasti oleh UU. Ada dua teori yang dapat diterapkan untuk mengetahui saat terutangnya pajak, yaitu ajaran materiil dan ajaran formal.

Menurut ajaran materiil, utang pajak timbul pada saat dipenuhi *tatbestand*, yaitu pada 1 Januari dari tahun pajak yang bersangkutan. Itu maksudnya saat yang menentukan walaupun belum dikeluarkan SPPT oleh Ditjen Pajak. Sementara itu, menurut ajaran formal, utang PBB baru timbul pada saat dikeluarkan SPPT atau surat ketetapan pajak (SKP). Dalam Pasal 11 ayat (1) ditentukan bahwa pajak yang terutang berdasarkan SPPT harus dilunasi selambat-lambatnya enam bulan sejak tanggal diterimanya SPPT, sedangkan pajak yang terutang berdasarkan SKP harus dilunasi paling lambat satu bulan sejak tanggal diterimanya SKP.

Jadi, berdasarkan dua ketentuan tersebut, yang paling tepat diterapkan adalah ajaran formal. Selama belum ada SPPT atau SKP, belum akan ada penagihan dan utang pajak baru timbul setelah ada SPPT dan SKP.

Saat yang menentukan pajak yang terutang adalah menurut keadaan objek pajak pada 1 Januari. Keadaan objek pajak pada tanggal tersebut merupakan saat yang menentukan pajak terutang. Coba perhatikan contoh berikut.

1. Objek pajak pada 1 Januari 2004 berupa tanah dan bangunan. Pada 10 Januari 2004, bangunannya roboh karena gempa sehingga pajak yang terutang tetap berdasarkan keadaan objek pajak pada 1 Januari 2004, yaitu keadaan sebelum bangunan tersebut roboh.
2. Objek pajak pada 1 Januari 2005 berupa sebidang tanah tanpa bangunan di atasnya. Pada 10 Agustus 2005, dilakukan pendataan. Ternyata, di atas tanah tersebut, telah berdiri suatu bangunan sehingga pajak yang terutang untuk tahun 2005 tetap dikenakan pajak berdasarkan keadaan pada 1 Januari 2005. Sementara itu, bangunannya baru akan dikenakan pajak pada tahun 2006.

Adapun tempat terutangnya pajak ditentukan oleh Pasal 8 ayat (3), yaitu

1. untuk daerah Jakarta, PBB terutang di wilayah Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta;
2. untuk daerah lainnya, di wilayah kabupaten atau di kota tempat letak objek kena pajak.

Kapan kabupaten/kota dapat mulai mengelola PBB sektor perdesaan dan perkotaan (PBB-P2)?

Paling lambat 1 Januari 2014, PBB-P2 akan dikelola oleh kabupaten/kota. Dalam hal sebelum tahun 2014, terdapat kabupaten/kota yang sudah siap untuk mengelola PBB-P2 yang dibuktikan dengan telah disahkannya perda sehingga kabupaten/kota dimaksud dapat mengelola PBB-P2 mulai tahun tersebut.

Apakah tujuan dari pengalihan PBB-P2 menjadi pajak daerah sesuai dengan UU pajak daerah dan retribusi daerah (PDRD)?

Untuk meningkatkan *local taxing power* pada kabupaten/kota, perlu dilakukan hal berikut.

- a. Memperluas objek pajak daerah dan retribusi daerah.
- b. Menambah jenis pajak daerah dan retribusi daerah (termasuk pengalihan PBB perdesaan dan perkotaan serta BPHTB menjadi pajak daerah).
- c. Memberikan diskresi penetapan tarif pajak kepada daerah.
- d. Menyerahkan fungsi pajak sebagai instrumen penganggaran dan pengaturan pada daerah.

Terkait PBB-P2, kewenangan apa saja yang akan dialihkan oleh pemerintah pusat kepada kabupaten/kota?

Pemerintah pusat akan mengalihkan semua kewenangan terkait pengelolaan PBB-P2 pada kabupaten/kota. Kewenangan tersebut antara lain adalah proses pendataan, penilaian, penetapan, pengadministrasian, pemungutan/pengalihan, dan pelayanan.

Apakah sama antara subjek pajak PBB-P2 saat dikelola oleh pemerintah pusat (Ditjen Pajak) dan saat dikelola oleh kabupaten/kota?

Subjek pajaknya sama, yaitu orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.

(Pasal 4 ayat 1 UU PBB sama dengan Pasal 78 ayat (1) dan (2) UU PDRD). Untuk objek pajak PBB-P2 sesuai dengan UU PDRD, apakah ada perbedaan dengan saat dikelola oleh pusat?

Objek PBB sesuai dengan hal berikut.

UU PBB : bumi dan/atau bangunan.

UU PDRD : bumi dan/atau bangunan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

Bagaimana dengan tarif PBB-nya?

Saat ini, tarif PBB adalah tunggal, yaitu 0,5%. Ketika dikelola oleh pemda, tarifnya paling tinggi 0,3% (sesuai dengan UU PDRD).

Selain tarif, perbedaan apa yang akan timbul ketika PBB-P2 dikelola oleh kabupaten/kota?

Saat PBB dikelola oleh pemda, perhatikan hal berikut.

1. NJKP (20% dan 40%) tidak dipergunakan/diberlakukan.
2. NJOPTKP ditetapkan paling rendah Rp10 juta yang saat ini ditetapkan setinggi-tingginya Rp12 juta (Rp24 juta mulai tahun 2012).

Bagaimana formula penghitungan besarnya PBB-P2?

$$\begin{aligned}
 \text{UU PBB} & : \text{Tarif} \times \text{NJKP} \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP}) \\
 & : \quad 0,5\% \times 20\% \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP}) \\
 & : \quad 0,5\% \times 40\% \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP}) \\
 \text{UU PDRD} & : \text{Tarif} \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP}) \\
 & : \quad \text{Maks. } 0,3\% \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})
 \end{aligned}$$

Apa keuntungan bagi pemerintah kabupaten/kota dengan pengelolaan PBB-P2?

Penerimaan dari PBB 100% akan masuk ke pemerintah kabupaten/kota. Saat dikelola oleh DJP, pemerintah kabupaten/kota hanya mendapatkan bagian sebesar 64,8%.

Apakah ada ketentuan yang bisa dijadikan acuan oleh kabupaten/kota dalam mempersiapkan pengelolaan PBB-P2?

Dalam mempersiapkan diri untuk mengelola PBB-P2, kabupaten/kota dapat berpedoman pada undang-undang PDRD dan Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 213/PMK.07/2010 serta Nomor 58 Tahun 2010 tentang tahapan persiapan pengalihan PBB perdesaan dan perkotaan sebagai pajak daerah.

Selain itu, direktur jenderal pajak juga telah menerbitkan Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-61/PJ/2010 tentang tata cara persiapan pengalihan PBB perdesaan dan perkotaan sebagai pajak daerah.

Apa saja tugas dan tanggung jawab kabupaten/kota dalam rangka persiapan pengalihan PBB-P2?

Pemda harus menyiapkan hal berikut:

1. perda, perkepda, dan SOP;
2. SDM;
3. struktur organisasi dan tata kerja;

4. sarana dan prasarana;
5. pembukaan rekening penerimaan;
6. kerja sama dengan pihak-pihak terkait (notaris/PPAT, BPN, dll);
Hal-hal apa saja yang bisa diadopsi oleh kabupaten/kota dari pusat?
Banyak hal yang bisa diadopsi oleh pemda dari DJP sebagai berikut:
 1. tarif efektif, sistem administrasi PBB (pendataan, penilaian, penetapan, dan lain-lain);
 2. kebijakan/peraturan dan SOP pelayanan;
 3. keahlian SDM (melalui pelatihan);
 4. sistem manajemen informasi objek pajak dan lain-lain.

Apa saja yang perlu diperhatikan oleh kabupaten/kota dalam mengelola PBB-P2?

1. Kebijakan NJOP memperhatikan konsistensi, kesinambungan, dan keseimbangan antarwilayah.
2. Kebijakan tarif PBB, agar tidak menimbulkan gejolak di masyarakat.
3. Menjaga kualitas pelayanan kepada WP.
4. Akurasi data subjek dan objek pajak dalam SPPT tetap terjaga.

Peluang apa saja yang dapat diperoleh oleh kabupaten/kota dengan pengalihan PBB-P2 ini?

1. Penyeimbangan kepentingan *budgeter* dan reguler karena diskresi kebijakan ada di kabupaten/kota.
2. Penggalian potensi penerimaan yang lebih optimal karena jaringan birokrasi yang lebih luas.
3. Peningkatan kualitas pelayanan kepada WP.
4. Peningkatan akuntabilitas penggunaan penerimaan PBB.

Dalam setiap kegiatan, pasti ada tantangan. Dalam pengalihan PBB-P2 ini, apa ada tantangannya?

Tantangan dalam pengalihan PBB-P2 sebagai berikut.

1. Kesiapan kabupaten/kota pada masa awal pengalihan belum optimal sehingga dapat berdampak pada penurunan pelayanan, penerimaan, dan lain-lain.
2. Disparitas kebijakan PBB-P2 antarkabupaten/kota.
3. Hilangnya potensi penerimaan provinsi (16,2%) dan bagi kabupaten/kota (insentif PBB) khususnya bagi kabupaten/kota yang potensi PBB-P2nya rendah.
4. Beban biaya pemungutan PBB-P2 yang cukup besar.

Apa yang menjadi tolok ukur keberhasilan pengalihan PBB-P2?

1. Proses pengalihan berjalan halus dengan biaya yang minimal.
2. Stabilitas penerimaan PBB-P2 tetap terjaga dengan tingkat deviasi yang dapat diterima.
3. WP tidak merasakan adanya penurunan pelayanan.



LATIHAN

Untuk memperdalam pemahaman Anda mengenai materi di atas, kerjakanlah latihan berikut!

- 1) Apabila tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain, nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti. Apa yang dimaksud dengan pengertian tersebut? Jelaskan!
- 2) Faktor-faktor apa saja yang harus diperhatikan untuk menentukan klasifikasi bumi dan bangunan? Jelaskan!
- 3) Bagaimana cara menetapkan besarnya NJOP atas objek pajak sektor perkebunan? Jelaskan!

Petunjuk Jawaban Latihan

- 1) Coba Anda cermati materi yang membahas NJOP.
- 2) Coba Anda cermati materi klasifikasi.
- 3) Coba Anda cermati penentuan NJOP.



TES FORMATIF 2

Pilihlah satu jawaban yang paling tepat!

- 1) Berdasarkan PP Nomor 25 Tahun 2002, besarnya NJKP untuk objek pajak perkebunan, kehutanan, dan pertambangan sebesar
 - A. 20% dari NJOP
 - B. 30% dari NJOP
 - C. 40% dari NJOP
 - D. 50% dari NJOP

- 2) Besarnya NJOPTKP menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 23/PMK.03/2014 Tahun 2014 adalah
- Rp4.000.000,00
 - Rp6.000.000,00
 - Rp8.000.000,00
 - Rp12.000.000,00
- 3) Tarif PBB ditetapkan sebesar 0,5% merupakan
- flat rate*, tarif proporsional yang persentasenya tetap, tidak berubah
 - tarif degresif
 - tarif progresif
 - tarif degresif-progresif

- Pilihlah A. (1) dan (2) benar
 B. (1) dan (3) benar
 C. (2) dan (3) benar
 D. (1), (2), dan (3) benar

- 4) Apabila tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui
- perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis
 - nilai perolehan baru
 - NJOP pengganti
- 5) Faktor yang dipakai untuk menentukan klasifikasi bumi adalah
- pemanfaatan
 - luas tanah, bumi, dan bangunan
 - kesuburan atau hasil tanah/bangunan

Cocokkanlah jawaban Anda dengan Kunci Jawaban Tes Formatif 2 yang terdapat di bagian akhir modul ini. Hitunglah jawaban yang benar. Kemudian, gunakan rumus berikut untuk mengetahui tingkat penguasaan Anda terhadap materi Kegiatan Belajar 2.

$$\text{Tingkat penguasaan} = \frac{\text{Jumlah Jawaban yang Benar}}{\text{Jumlah Soal}} \times 100\%$$

Arti tingkat penguasaan: 90 - 100% = baik sekali
 80 - 89% = baik
 70 - 79% = cukup
 < 70% = kurang

Apabila mencapai tingkat penguasaan 80% atau lebih, Anda dapat meneruskan dengan modul selanjutnya. **Bagus!** Jika masih di bawah 80%, Anda harus mengulangi materi Kegiatan Belajar 2, terutama bagian yang belum dikuasai.

Kunci Jawaban Tes Formatif

Tes Formatif 1

- 1) D. Sesuai tujuan PBB.
- 2) A. Permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya.
- 3) D. Ini termasuk pengertian bangunan.
- 4) D. Pembebasan objektif sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 3 ayat (1) huruf d dan e UU Nomor 12 Tahun 1994.
- 5) A. Yang termasuk subjek pajak PBB adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi atau bangunan serta orang atau badan yang memperoleh manfaat dari tanah atau bangunan, tanpa membeli atau mempunyai hak yang sah atas tanah atau bangunan.

Tes Formatif 2

- 1) C. Besarnya NJKP untuk objek pajak perkebunan, kehutanan, dan pertambangan adalah 40% dari NJOP.
- 2) D. NJOPTKP menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 23/PMK.03/2014 Tahun 2014 adalah Rp12.000.000,00.
- 3) A. Tarif PBB 0,5% merupakan *flat rate*.
- 4) D. Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, nilai perolehan baru, NJOP pengganti.
- 5) D. Pemanfaatan, luas tanah, bumi, dan bangunan, kesuburan atau hasil tanah/bangunan.

Daftar Pustaka

- Rusjdi, M. (2005). *PBB, BPHTB dan bea meterai*. Jakarta: PT Indeks.
- Soemitro, R., & Zainal, M. (2001). *Pajak bumi dan bangunan*. Bandung: Refika Aditama.
- Tjahjono, A., & Triyono, W. (2005). *Perpajakan Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok Agraria.
- UU Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.
- UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Lampiran

A. KLASIFIKASI, PENGGOLONGAN, DAN KETENTUAN NILAI JUAL PERMUKAAN BUMI (TANAH)

Kelas	Penggolongan, Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah)	Nilai Jual (Rp/M2)
1	2	3
1	> 3.000.000 s/d 3.200.000	3.100.000
2	> 2.850.000 s/d 3.000.000	2.925.000
3	> 2.708.000 s/d 2.850.000	2.779.000
4	> 2.573.000 s/d 2.708.000	2.640.000
5	> 2.444.000 s/d 2.573.000	2.508.000
6	> 2.261.000 s/d 2.444.000	2.352.000
7	> 2.091.000 s/d 2.261.000	2.176.000
8	> 1.934.000 s/d 2.091.000	2.013.000
9	> 1.789.000 s/d 1.934.000	1.862.000
10	> 1.655.000 s/d 1.789.000	1.722.000
11	> 1.490.000 s/d 1.655.000	1.573.000
12	> 1.341.000 s/d 1.490.000	1.416.000
13	> 1.207.000 s/d 1.341.000	1.274.000
14	> 1.086.000 s/d 1.207.000	1.147.000
15	> 977.000 s/d 1.086.000	1.032.000
16	> 855.000 s/d 977.000	916.000
17	> 748.000 s/d 855.000	802.000
18	> 655.000 s/d 748.000	702.000
19	> 573.000 s/d 655.000	614.000
20	> 501.000 s/d 573.000	537.000
21	> 426.000 s/d 501.000	464.000
22	> 362.000 s/d 426.000	394.000
23	> 308.000 s/d 362.000	335.000
24	> 262.000 s/d 308.000	285.000
25	> 223.000 s/d 262.000	243.000
26	> 223.000 s/d 262.000	243.000
27	> 178.000 s/d 223.000	200.000
28	> 142.000 s/d 178.000	160.000
29	> 142.000 s/d 142.000	128.000
30	> 91.000 s/d 114.000	103.000
31	> 73.000 s/d 91.000	82.000
32	> 55.000 s/d 73.000	64.000
33	> 41.000 s/d 55.000	48.000
34	> 31.000 s/d 41.000	36.000

Kelas	Penggolongan, Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah)	Nilai Jual (Rp/M2)
35	> 23.000 s/d 31.000	27.000
36	> 17.000 s/d 23.000	20.000
37	> 12.000 s/d 17.000	14.000
38	> 8.400 s/d 12.000	10.000
39	> 5.900 s/d 8.400	7.150
40	> 4.100 s/d 5.900	5.000
41	> 2.900 s/d 4.100	3.500
42	> 2.000 s/d 2.900	2.450
43	> 1.400 s/d 2.000	1.700
44	> 1.050 s/d 1.400	1.200
45	> 760 s/d 1.050	910
46	> 550 s/d 760	660
47	> 410 s/d 550	480
48	> 310 s/d 410	350
49	> 240 s/d 310	270
50	> 170 s/d 240	200
	> 170	140

B. KLASIFIKASI, PENGGOLONGAN, DAN KETENTUAN NILAI JUAL BUMI KELOMPOK

Kelas	Penggolongan, Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah)	Nilai Jual (Rp/M2)
1	2	3
1	> 67.390.000 s/d 69.700.000	68.545.000
2	> 65.120.000 s/d 67.390.000	66.255.000
3	> 62.890.000 s/d 65.120.000	64.000.000
4	> 60.700.000 s/d 62.890.000	61.795.000
5	> 58.550.000 s/d 60.700.000	59.625.000
6	> 56.440.000 s/d 58.550.000	57.495.000
7	> 54.370.000 s/d 56.440.000	55.405.000
8	> 52.340.000 s/d 54.370.000	53.355.000
9	> 50.350.000 s/d 52.340.000	51.345.000
10	> 48.400.000 s/d 50.350.000	49.375.000
11	> 46.490.000 s/d 48.400.000	47.445.000
12	> 44.620.000 s/d 46.490.000	45.555.000
13	> 42.790.000 s/d 44.620.000	43.705.000
14	> 44.000.000 s/d 42.790.000	41.895.000
15	> 39.250.000 s/d 41.000.000	40.125.000
16	> 37.540.000 s/d 39.250.000	38.395.000
17	> 35.870.000 s/d 37.540.000	36.705.000
18	> 34.240.000 s/d 35.870.000	35.055.000

Kelas	Penggolongan, Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah)	Nilai Jual (Rp/M2)
19	> 32.650.000 s/d 34.240.000	33.445.000
20	> 31.100.000 s/d 32.650.000	31.875.000
21	> 29.590.000 s/d 31.100.000	30.345.000
22	> 28.120.000 s/d 29.590.000	28.855.000
23	> 26.690.000 s/d 28.120.000	27.405.000
24	> 25.300.000 s/d 26.690.000	25.995.000
25	> 23.950.000 s/d 25.300.000	24.625.000
26	> 22.640.000 s/d 23.950.000	23.295.000
27	> 21.370.000 s/d 22.640.000	22.005.000
28	> 20.140.000 s/d 21.370.000	20.755.000
29	> 18.950.000 s/d 20.140.000	19.545.000
30	> 17.800.000 s/d 18.950.000	18.375.000
31	> 16.690.000 s/d 17.800.000	17.245.000
32	> 15.620.000 s/d 16.690.000	16.155.000
33	> 14.590.000 s/d 15.620.000	15.105.000
34	> 13.600.000 s/d 14.590.000	14.095.000
35	> 12.650.000 s/d 13.600.000	13.125.000
36	> 11.740.000 s/d 12.650.000	12.195.000
37	> 10.870.000 s/d 11.740.000	11.305.000
38	> 10.040.000 s/d 10.870.000	10.455.000
39	> 9.250.000 s/d 10.040.000	9.645.000
40	> 8.500.000 s/d 9.250.000	8.875.000
41	> 7.790.000 s/d 8.500.000	8.145.000
42	> 7.120.000 s/d 7.790.000	7.455.000
43	> 6.490.000 s/d 7.120.000	6.805.000
44	> 5.900.000 s/d 6.490.000	6.195.000
45	> 5.350.000 s/d 5.900.000	5.625.000
46	> 4.840.000 s/d 5.350.000	5.095.000
47	> 4.370.000 s/d 4.840.000	4.605.000
48	> 3.940.000 s/d 4.370.000	4.155.000
49	> 3.550.000 s/d 3.940.000	3.745.000
50	> 3.200.000 s/d 3.550.000	3.375.000

C. KLASIFIKASI, PENGGOLONGAN, DAN KETENTUAN NILAI JUAL BANGUNAN KELOMPOK A

Kelas	Penggolongan, Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah)	Nilai Jual (Rp/M2)
1	2	3
1	> 1.034.000 s/d 1.366.000	1.200.000
2	> 902.000 s/d 1.034.000	968.000
3	> 744.000 s/d 902.000	823.000

Kelas	Penggolongan, Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah)	Nilai Jual (Rp/M ²)
4	> 656.000 s/d 744.000	700.000
5	> 534.000 s/d 656.000	595.000
6	> 476.000 s/d 534.000	505.000
7	> 382.000 s/d 476.000	429.000
8	> 348.000 s/d 382.000	365.000
9	> 272.000 s/d 348.000	310.000
10	> 256.000 s/d 272.000	264.000
11	> 194.000 s/d 256.000	225.000
12	> 188.000 s/d 194.000	191.000
13	> 136.000 s/d 188.000	162.000
14	> 128.000 s/d 136.000	132.000
15	> 104.000 s/d 128.000	116.000
16	> 92.000 s/d 104.000	98.000
17	> 74.000 s/d 92.000	83.000
18	> 68.000 s/d 74.000	71.000
19	> 52.000 s/d 68.000	60.000
20	> 52.000	50.000

D. KLASIFIKASI, PENGGOLONGAN, DAN KETENTUAN NILAI JUAL BANGUNAN KELOMPOK B

Kelas	Penggolongan, Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah)	Nilai Jual (Rp/M ²)
1	2	3
1	> 14.700.000 s/d 15.800.000	15.250.000
2	> 13.600.000 s/d 14.700.000	14.150.000
3	> 12.550.000 s/d 13.600.000	13.075.000
4	> 11.550.000 s/d 12.550.000	12.050.000
5	> 10.600.000 s/d 11.550.000	11.075.000
6	> 9.700.000 s/d 10.600.000	10.150.000
7	> 8.850.000 s/d 9.700.000	9.275.000
8	> 8.050.000 s/d 8.850.000	8.450.000
9	> 7.300.000 s/d 8.050.000	7.675.000
10	> 6.600.000 s/d 7.300.000	6.950.000
11	> 5.850.000 s/d 6.600.000	6.225.000
12	> 5.150.000 s/d 5.850.000	5.500.000
13	> 4.500.000 s/d 5.150.000	4.825.000
14	> 3.900.000 s/d 4.500.000	4.200.000
15	> 3.350.000 s/d 3.900.000	3.625.000
16	> 2.850.000 s/d 3.350.000	3.100.000
17	> 2.400.000 s/d 2.850.000	2.625.000
18	> 2.000.000 s/d 2.400.000	2.200.000

Kelas	Penggolongan, Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah)	Nilai Jual (Rp/M2)
19	> 1.666.000 s/d 2.000.000	1.833.000
20	> 1.366.000 s/d 1.666.000	1.516.000

Penerapan klasifikasi bumi dan/atau bangunan dalam penghitungan PBB.