

PAJAK BUMI BANGUNAN (PBB)

FEB
UNISMA



Dosen

Hj. Jeni Susyanti, SE, MM, BKP

Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan

Pajak Bumi dan Bangunan adalah pungutan atas tanah dan bangunan yang muncul karena adanya keuntungan dan/atau kedudukan sosial ekonomi bagi seseorang atau badan yang memiliki suatu hak atasnya, atau memperoleh manfaat dari padanya. Jika dilihat dari sifatnya, Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak yang bersifat kebendaan. Artinya, besaran pajak terutang ditentukan dari keadaan objek yaitu bumi dan/atau bangunan.

Obyek Pajak Bumi dan Bangunan

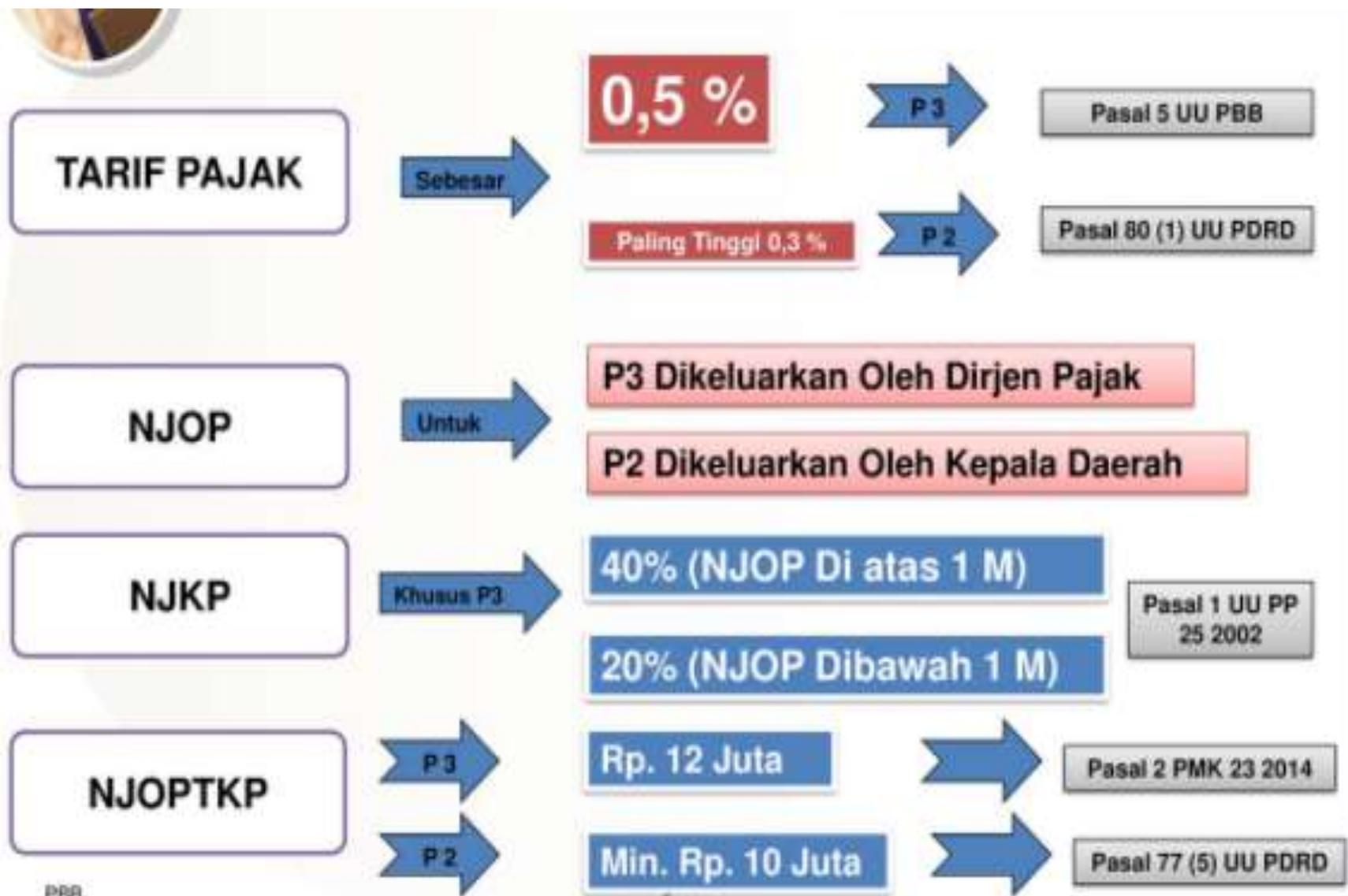
PBB-P2 adalah bumi dan bangunan yang ada di wilayah perkotaan dan perdesaan, misalnya rumah, apartemen, rumah susun, hotel, pabrik, tanah kosong, dan sawah.

PBB-P3 adalah perkebunan, perhutanan, pertambangan dan sektor lainnya. Merujuk Pasal 2 ayat '1' Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER- 20/PJ/2015, PBB sektor lainnya meliputi perikanan tangkap, budidaya ikan, jaringan pipa, kabel telekomunikasi, kabel listrik dan jalan tol.

●
UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2009
TENTANG
PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH

●
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 55 TAHUN 2016
TENTANG
KETENTUAN UMUM DAN TATA CARA PEMUNGUTAN PAJAK DAERAH

●
Peraturan Daerah



Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

adalah Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan,

kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

Termasuk dalam pengertian Bangunan :

- a. jalan lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya, yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut
- b. jalan tol
- c. kolam renang
- d. pagar mewah
- e. tempat olahraga

- f. galangan kapal, dermaga
- g. taman mewah
- h. tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak
- i. menara

Objek Pajak
yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan
Perdesaan dan Perkotaan
adalah objek pajak yang :

- a. digunakan oleh Pemerintah dan Daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan
- b. digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan
- c. digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu

- | | |
|----|--|
| | |
| d. | merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak |
| e. | digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik |
| f. | digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional (ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan) |
| | |

Besarnya

Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)

ditetapkan paling rendah Rp 10.000.000,00 untuk setiap Wajib Pajak

(NJOPTKP ditetapkan dengan Peraturan Daerah)

Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

adalah orang pribadi atau Badan
yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi
dan/atau memperoleh manfaat atas Bumi,
dan/atau
memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas Bangunan

Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

adalah orang pribadi atau Badan
yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi
dan/atau memperoleh manfaat atas Bumi,
dan/atau
memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas Bangunan

Dasar pengenaan
Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan
adalah Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP)

Besarnya NJOP
ditetapkan setiap 3 tahun,
kecuali untuk objek pajak tertentu
dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya.

(Penetapan besarnya NJOP dilakukan oleh Kepala Daerah)

Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan
ditetapkan paling tinggi sebesar 0,3%
(ditetapkan dengan Peraturan Daerah)

Besaran pokok Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan
yang terutang dihitung dengan :

mengalikan **tarif** dengan dasar pengenaan pajak (**NJOP**)
setelah dikurangi Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (**NJOPTKP**)

Tahun Pajak adalah jangka waktu 1 tahun kalender

Saat yang menentukan pajak yang terutang adalah menurut keadaan objek pajak pada tanggal 1 Januari

Tempat pajak yang terutang adalah di wilayah daerah yang meliputi letak objek pajak

Pendataan

dilakukan dengan menggunakan
Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP)

SPOP

harus diisi dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditandatangani
dan disampaikan kepada Kepala Daerah
yang wilayah kerjanya meliputi letak objek pajak,
selambat-lambatnya 30 hari kerja setelah tanggal diterimanya SPOP

Berdasarkan SPOP
Kepala Daerah menerbitkan SPPT

Kepala Daerah dapat mengeluarkan SKPD

dalam hal-hal :



SPOP tidak disampaikan dan setelah Wajib Pajak ditegur secara tertulis oleh Kepala Daerah sebagaimana ditentukan dalam Surat Teguran



berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang lebih besar dari jumlah pajak yang dihitung berdasarkan SPOP yang disampaikan oleh Wajib Pajak

NOP 35.73.030.011.006-0165.0

2018

Sektor Perdesaan dan Perkotaan

Obyek Pajak	Luas (m2)	Kelas	NJOP per m2 (Rp)	Total NJOP (Rp)
• Bumi	84	050	3.375.000	283.500.000
• Bangunan	56	025	595.000	33.320.000
NJOP sebagai dasar pengenaan PBB				316.820.000
NJOP Tidak Kena Pajak				10.000.000
NJOP untuk penghitungan PBB				306.820.000
NJKP				0
PBB yang terutang		0.055% X 306.820.000		168.751

35	propinsi	Jawa Timur	
73	Kota/kabupaten	Malang	
030	kecamatan	Blimbing	
011	Desa/kelurahan	Balearjosari	
006	blok		
0165	Nomor urut obyek		
0	Kode khusus		

PBB Sektor Perdesaan dan Perkotaan

Obyek Pajak : Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan

Subyek Pajak : orang pribadi atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan/atau memperoleh manfaat atas Bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas Bangunan.

	<p>Wajib Pajak : orang pribadi atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan/atau memperoleh manfaat atas Bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas Bangunan</p>	

Tatacara Pelunasan dan Pelaporan Pajak

: wajib pajak mendaftarkan objek Pajak dengan menggunakan Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP)

Kepala Daerah menetapkan Pajak terutang dengan menggunakan SPPT

: penyetoran Pajak terutang oleh wajib pajak paling lama 6 bulan sejak diterimanya SPPT

Kepala Daerah dapat menerbitkan SKPD dalam hal :

- ❶ SPOP tidak disampaikan dan telah Wajib Pajak telah ditegur secara tertulis
- ❷ berdasarkan hasil Pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah Pajak yang terutang lebih besar dari jumlah Pajak yang dihitung berdasarkan SPOP