



6

PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

1. PENDAHULUAN

1.1 SEJARAH PAJAK BUMI

Kita mengenal berbagai macam pajak yang dikenakan terhadap tanah yang dimiliki atau digarap rakyat, sejak jaman kolonial. Pajak tersebut pada masa Gubernur Sir Thomas Standford Raffles (1811-1814) dikenal sebagai landrent. Selanjutnya dalam masa pemerintahan Belanda disebut Landrente. Setelah Indonesia merdeka, pajak atas tanah ini masih diberlakukan (yang disebut pajak bumi) sampai ordonansi/UU landrente dihapus dan diganti pada tahun 1951 oleh UU No. 11 Tahun 1951 tentang Pajak Peralihan 1944.

Pada masa kolonial, baik pada masa pemerintahan Inggris maupun Belanda, Pajak atas tanah yang disebutkan di atas dimanfaatkan hanya untuk kepentingan kaum penjajah, bukan untuk pembangunan Hindia Belanda dan kesejahteraan rakyat Bumiputera. Tetapi pada masa merdeka, hasil pungutan pajak itu dipakai untuk membiayai roda pemerintahan RI.

Dalam perkembangan selanjutnya, pada tahun 1959 melalui UU No. 11 Peraturan Pemerintah 1959, diberlakukan Pajak Hasil Bumi. UU ini semula hanya mengatur tentang pungutan pajak atas tanah adat (tanah yang dimiliki oleh orang-orang Indonesia asli/tidak termasuk tanah hak barat). Karena tanah hak barat tersebut diatur dalam ordonansi/UU Verponding Indonesia tahun 1923 dan tahun 1928. Tetapi tahun 1960 dikeluarkan UU No. 5 tahun 1960 yang mengemukakan bahwa hukum atas tanah berlaku atas semua tanah di Indonesia. Hal itu dipertegas lagi dengan keputusan Presidium kabinet tanggal 10 Februari 1967, No. 87/Kep/U/4/1967.

Dengan demikian UU No. 11 PP 1959 yang menjadi landasan Pajak hasil Bumi, harus ditafsirkan bahwa semua tanah di Indonesia dipungut Pajak Hasil Bumi, termasuk tanah-tanah yang diatur dalam Ordonansi Verponding Indonesia tahun 1923 dan tahun 1928.

Pungutan Pajak hasil Bumi dulu dikelola Direktorat Pajak Hasil Bumi, jawatan yang berada di bawah Departemen Iuran Negara yang kemudian pada tanggal 29 November 1965 berdasarkan keputusan menteri Iuran negara No. BMPPU 1-1-3, bernama Direktorat Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA). Penggantian nama ini dimaksudkan untuk menyelaraskan dengan nama departemennya.

1.2. FAKTOR PENDORONG LAHIRNYA PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

Ada beberapa faktor yang mendorong lahirnya UU tentang PBB. Antara lain karena landasan Hukum IPEDA itu kurang jelas. misalnya beberapa macam pungutan pajak yang bertumpuk pada obyek yang sama, atas tanah dan bangunan serta pajak rumah tangga sangat memberatkan masyarakat.

Faktor lain yang turut mendorong adalah perundang-undangan yang selama ini menjadi dasar atas pemungutan pajak tanah dan bangunan yang disusun pada jaman kolonial, tidak sesuai lagi dengan falsafah Pancasila dan tuntutan pembangunan yang terus meningkat. Ordonansi/ Undang-undang yang mengatur pungutan atas obyek yang sama, terlalu banyak jumlahnya sehingga membingungkan masyarakat.

Sebagai realisasi dari amanat Garis garis Besar Haluan Negara (GBHN) tahun 1983, Undang Undang Nomor 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang disahkan pada tanggal 31 Desember 1985 merupakan bagian dari paket Pembaruan Sistem Perpajakan Nasional. Maksud dari Pembaruan ini adalah untuk meningkatkan penerimaan pajak sehingga negara mampu membiayai pembangunan dari sumber sumber penerimaan dalam negeri. Dengan demikian pembangunan itu sendiri terjamin kelangsungannya.

Undang Undang tentang Pajak Bumi dan Bangunan itu sendiri disusun sebagai pengganti dari 7 (tujuh) ordonansi/undang undang yang pelaksanaannya dulu tumpang tindih (berganda). Tujuh ordonansi itu adalah sebagai berikut :

- a. Ordonansi Pajak Rumah Tangga tahun 1906
- b. Ordonansi Verponding Indonesia 1923
- c. Ordonansi Verponding 1928
- d. Ordonansi Pajak Kekayaan 1932
- e. Ordonansi Pajak Jalan 1942
- f. Undang undang Darurat No. 11 tahun 1957 tentang Peraturan Umum Daerah, Pasal 14 huruf j, k dan l.
- g. Peraturan Pemerintah Pengganti Undang Undang Nomor 11 tahun 1959 tentang Pajak Hasil Bumi.

Pajak Bumi dan Bangunan perlu dimantapkan pelaksanaannya, karena tidak dapat disangkal lagi, bahwa bumi dan bangunan dapat memberikan keuntungan dan atau kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang atau badan yang mempunyai suatu hak atasnya atau memperoleh manfaat daripadanya.

2. APA YANG DIKENAKAN PBB

Pajak Bumi dan Bangunan adalah pungutan yang dikenakan terhadap bumi dan atau bangunan. Pengertian bumi disini adalah termasuk permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya. Secara umum pengertian bumi adalah sama dengan tanah pekarangan, sawah, empang, perairan pedalaman serta laut wilayah Indonesia.

Sedangkan yang dimaksud bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan. Termasuk dalam pengertian bangunan yang dapat dikenakan pajak adalah bangunan tempat tinggal (rumah), gedung kantor, hotel, pabrik, emplasemen, dan lain lain. Semua ini merupakan satu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut seperti jalan lingkungan pabrik dan emplasemennya; hotel; kolam renang; taman mewah; tempat olah raga; jalan tol; galangan kapal; dermaga; tempat penampungan/kilang minyak; air dan gas juga pipa minyak; fasilitas lain yang memberikan manfaat.

Pada dasarnya semua tanah dan bangunan yang berada di wilayah negara kita ini bisa dimasukkan sebagai obyek pajak. Namun terhadap tanah dan bangunan tertentu dapat dikecualikan dari Pajak Bumi dan Bangunan. Obyek pajak yang dikecualikan tersebut adalah :

- a. Tanah atau bangunan yang digunakan semata mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang dimaksudkan untuk tidak memperoleh keuntungan. Hal ini dapat diketahui antara lain dari anggaran dasar dan anggaran rumah tangga dari yayasan/badan yang bergerak dalam bidang-bidang tersebut. Lebih jelasnya obyek yang dikecualikan tersebut, misalnya pesantren atau sejenisnya, sekolah/madrasah, tanah wakaf, rumah sakit pemerintah, dan lain-lain.
- b. Tanah atau bangunan yang digunakan untuk kuburan umum, peninggalan purbakala atau yang sejenis dengan itu seperti museum.
- c. Tanah atau bangunan yang digunakan oleh perwakilan diplomatik atau konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik. Artinya kita juga mendapat perlakuan yang sama di negara lain.
- d. Tanah yang merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, taman nasional, tanah pengembalaan yang dikuasai oleh desa dan tanah negara yang belum dibebani sesuatu hak.
- e. Bangunan yang digunakan oleh perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

Di samping pengecualian tadi, pajak untuk bangunan juga diberikan semacam keringanan, yang sering disebut sebagai Batas Nilai Jual Bangunan Tidak Kena Pajak untuk setiap unit bangunan sebesar Rp 7.000.000, artinya bagi Wajib Pajak yang nilai bangunannya Rp 7.000.000 atau kurang tidak dikenakan pajak atas bangunannya.

Contoh :

Bangunan alamat : Jalan Condet Raya

Luas Bangunan : 50 m²

Nilai Jual Bangunan Rp 6.000.000

Batas Nilai Jual Bangunan

Tidak Kena Pajak Rp. 7.000.000

————— (-)

Nilai Jual Obyek Pajak

Bangunan Kena Pajak Rp. Nihil

Bangunan alamat : Jalan Dewi Sartika

Luas Bangunan : 100 m²

Nilai Jual Bangunan : Rp 25.000.000

Batas Nilai Jual Bangunan

Tidak Kena Pajak Rp 7.000.000

————— (-)

Nilai Jual Obyek Pajak

Bangunan Kena Pajak Rp 18.000.000

3. SIAPA YANG HARUS MEMBAYAR PBB

Pajak Bumi dan Bangunan itu dikenakan atas tanah dan atau bangunan. Kemudian muncul pertanyaan siapa yang harus menanggung beban pajak tersebut manakala misalnya bangunan itu bukan milik pribadi.

Tagihan pajak atau bukti pembayaran PBB adalah semata-mata untuk perpajakan dan tidak ada kaitannya dengan status atau hak pemilikan atas tanah atau bangunan yang dimaksud. Pada umumnya, setiap orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi dan atau memperoleh manfaat atas bangunan yang bersangkutan bisa dikenakan PBB. Artinya sekalipun orang atau badan tersebut menyewa atau hanya sekedar numpang, namun secara nyata ia memperoleh manfaat atas tanah dan bangunan tersebut, maka orang tersebut wajib menanggung beban pajaknya. Bila berkaitan dengan bangunan itu ternyata ada perikatan lain misalnya bahwa Pemilik bangunan yang menanggung atas beban pajak, maka kewajiban membayar pajaknya jelas ada pada pemilik bangunan. Hal ini perlu dituliskan dalam Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) pada waktu mengisinya.

Apabila suatu bidang tanah dan bangunan tidak diketahui secara jelas siapa yang akan menanggung beban pajaknya, maka yang menetapkan adalah Direktorat Jenderal Pajak. Penetapan ini ditentukan berdasarkan bukti-bukti : Apakah ada perjanjian antara pemilik dan penyewa yang mengatur, siapa yang menanggung kewajiban pajaknya, dan siapa yang secara nyata mendapat manfaat atas bidang tanah dan bangunan tersebut. Tetapi bila ternyata orang atau badan yang ditetapkan sebagai pihak yang harus membayar pajak itu menolak, maka yang bersangkutan dapat memberikan keterangan tertulis kepada Direktur Jenderal Pajak. Dalam hal ini Direktur Jenderal Pajak dapat menyetujui atau mungkin menolaknya dengan alasan tertentu. Jawaban dapat diperoleh dalam jangka waktu satu bulan sejak diterimanya keterangan tersebut.

4. PENDAFTARAN DAN PENDATAAN

4.1. SIAPA YANG HARUS MENDAFTARKAN

Sebelum dikenai kewajiban PBB atas suatu obyek, terlebih dahulu harus ditentukan siapa Wajib Pajak atau subyek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak. Subyek pajak PBB adalah mereka yang :

- a. mempunyai hak atas bumi/tanah, dan atau;
- b. memperoleh manfaat atas bumi/tanah dan atau;
- c. memiliki, menguasai atas bangunan, dan atau;
- d. memperoleh manfaat atas bangunan.

Mereka inilah yang harus mendaftarkan diri sebagai Wajib Pajak. Pendaftaran dilakukan di Kantor-kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah dan atau bangunan yang dimiliki, dikuasai atau dimanfaatkan oleh orang atau badan tersebut dengan menggunakan suatu formulir yang telah ditentukan oleh Direktorat Jenderal Pajak.

4.2. APA YANG HARUS DIDAFTARKAN?

Yang harus didaftarkan oleh Wajib Pajak adalah:

- a. Semua tanah yang dimiliki dengan suatu hak dan atau dimanfaatkan;
- b. Semua bangunan yang dimiliki dan atau dikuasai atau dimanfaatkan.

4.3. ALAT PENDAFTARAN

Orang atau badan yang akan mendaftarkan diri sebagai subyek pajak/WP serta mendaftarkan tanah-tanah dan atau bangunan-bangunan yang dimiliki, dikuasai atau dimanfaatkannya harus mengisi suatu formulir/blanko yang disebut Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP).

SPOP adalah sarana atau alat untuk mendaftarkan subyek atau obyek pajak. SPOP bisa diperoleh dari atau diberikan oleh Kantor Pelayanan PBB, yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah dan atau bangunan yang dimiliki, dikuasai atau dimanfaatkan oleh WP. SPOP ini diberikan kepada WP dengan surat pengantar resmi yang harus ditandatangani oleh WP sebagai bukti penerimaan.

SPOP tersebut oleh orang atau badan yang menjadi WP harus diisi dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Jelas, maksudnya adalah penulisan data dalam SPOP yang diminta harus sedemikian rupa, sehingga tidak menimbulkan salah tafsir yang dapat merugikan negara atau WP sendiri.
- b. Benar, artinya data yang menyangkut luas tanah dan atau bangunan, tahun dan harga perolehan, letak tanah atau bangunan serta peruntukan atau penggunaannya, yang dilaporkan/ditulisikan dalam SPOP harus sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.
- c. Lengkap, artinya bahwa semua kolom dalam SPOP, baik yang menyangkut subyek pajak/WP maupun data tanah dan atau bangunan harus diisi sesuai dengan data yang sebenarnya. Kemudian harus diberi tanggal pengisian yang ditandatangani oleh WP. Bila karena sesuatu hal menyerahkan SPOP kepada orang lain, maka WP tersebut harus menyerahkan surat kuasa dengan materai Rp. 1.000.
- d. Tepat Waktu, artinya SPOP yang sudah diisi dengan benar jelas dan lengkap serta ditandatangani harus dikembalikan ke kantor pelayanan PBB tersebut di atas selambat-lambatnya 30 hari setelah tanggal diterimanya SPOP.

Pengembalianya dilaksanakan dengan cara:

- a. menyerahkan langsung ke kantor pelayanan PBB atau;
- b. mengirimkannya melalui pos tercatat.

WP yang terlambat mengembalikan SPOP atau mengembalikan tepat waktu tapi pengisiannya tidak benar, maka WP tersebut dikenakan denda administratif dan kepadanya diberikan Surat Ketetapan Pajak (SKP).

4.4. PENDATAAN

Untuk pendataan subyek dan obyek terdiri atas 2 kegiatan:

- * Penyusunan Data Awal
 - a. Penyampaian dan pengembalian SPOP
 - Kegiatan ini dilaksanakan oleh petugas PBB dan dibantu aparat Pemda atau instansi lainnya dengan cara menyampaikan SPOP kepada para WP serta memantau dan menerima kembali SPOP yang telah diisi dan ditandatangani oleh para WP untuk digunakan sebagai bahan penetapan besarnya pajak terhutang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
 - Kepada WP yang wilayahnya belum memiliki peta garis, peta foto dan peta desa diberikan SPOP kolektif (KP.PBB-26) agar diperoleh visualisasi lapangan.
 - Kepada WP yang wilayahnya sudah ada tetapi telah banyak mengalami perubahan obyek dan subjek PBB, diberikan SPOP perorangan (KP.PBB-2).
 - b. Verifikasi data obyek dan subyek PBB
 - Kegiatan ini dilaksanakan oleh petugas PBB bekerja sama dengan aparat pemerintah daerah atau dengan instansi lainnya dengan cara mencocokkan data obyek dan subyek PBB yang sudah terdaftar pada administrasi PBB dengan keadaan obyek dan subyek PBB yang sebenarnya dilapangan untuk dipergunakan sebagai penetapan besarnya pajak terhutang.
 - Dalam kegiatan verifikasi data obyek dan subyek PBB kepada WP diberikan SPOP perorangan bila ternyata data grafis yang tergambar dalam peta tidak banyak mengalami perubahan.
 - Bilamana data grafis mengalami banyak perubahan maka dilakukan pengukuran teristris dan penggambaran kembali pada bagian peta tersebut dengan menggunakan buku identifikasi obyek dan subyek PBB (KP.PBB-27).
 - c. Identifikasi Obyek dan subyek PBB
 - Kegiatan ini dilaksanakan oleh petugas PBB bersama aparat pemda dan atau instansi lainnya atau dilaksanakan oleh pihak ketiga (dikontrakkan) dengan cara mencocokkan informasi grafis yang ada pada peta kerja dengan keadaan obyek PBB dilapangan.
 - d. Penyusunan data awal PBB
 - Penyusunan data awal adalah semua kegiatan pendataan seluruh obyek PBB dalam suatu wilayah tertentu.
 - Kegiatan ini dilaksanakan oleh kantor pelayanan PBB atau pihak lain yang ditunjuk oleh Dirjen Pajak.

-
- Dalam melaksanakan penyusunan data awal PBB, dicatat keterangan mengenai obyek dan subyek PBB termasuk dari nama, alamat, dan dilengkapi dengan pengisian SPOP oleh WP.

* Kegiatan Pemutakhiran Data PBB

Pemutakhiran data adalah suatu kegiatan memperbaharui atau menyesuaikan data yang ada berdasarkan verifikasi/penelitian kantor pelayanan PBB, dan atau subyek PBB dari pejabat sebagaimana dimaksud dalam pasal 21 UU no. 12 tahun 1985 tentang PBB.

5. CARA MENGHITUNG PBB

Untuk menghitung PBB terlebih dahulu perlu diketahui faktor-faktor berikut ini:

1. Tarif Pajak, 2. Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP), 3. Nilai Jual Kena Pajak, dan 4. Rumus untuk menghitung PBB.

Uraian masing-masing faktor adalah sebagai berikut:

5.1. TARIF PAJAK ADALAH SEBESAR 0,5 %.

5.2. NILAI JUAL OBYEK PAJAK YANG BERUPA TANAH (BUMI) DAN BANGUNAN DAPAT DITENTUKAN MELALUI:

- a. pendekatan perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis, yaitu suatu pendekatan untuk menentukan nilai jual obyek pajak dengan cara membandingkannya dengan harga obyek pajak lain yang sejenis dan letaknya berdekatan serta telah diketahui harga jualnya.
- b. pendekatan nilai perolehan baru, yaitu suatu pendekatan untuk menentukan nilai jual obyek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh atau membangun obyek pajak dengan menggunakan material atau bahan bangunan.
- c. pendekatan nilai jual pengganti, yaitu suatu pendekatan untuk menentukan nilai jual obyek pajak dengan memperhitungkan hasil produksi/pendapatan obyek pajak yang bersangkutan.

5.3. NJKP (NILAI JUAL KENA PAJAK) BESARNYA 20 % DIKALI NJOP.

5.4. RUMUS UN4TUK MENGHITUNG PBB ADALAH SEBAGAI BERIKUT:

$$PBB = 0,5 \% \times 20 \% \times NJOP.$$

Catatan:

Untuk memudahkan pelaksanaan penghitungan pajak yang terhutang atas suatu obyek pajak yang berupa tanah (bumi) dan atau bangunan perlu disusun/dikelompokan menurut nilai jualnya, yang lazim disebut klasifikasi tanah (bumi) dan bangunan.

NJOP ditetapkan setiap tiga tahun sekali oleh MenKeu RI, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan untuk setiap tahun sesuai perkembangan daerahnya (pasal 6 ayat 2 UU no.12 tahun 1985).

Klasifikasi dan besarnya NJOP yang paling akhir diatur dengan keputusan MenKeu RI no. 1147/KMK./04/1991, tanggal 22 November 1991, sebagaimana tercantum dalam lampiran I, II, III, IV, V, VI, berikut ini:

Lampiran I:

KLASIFIKASI, PENGGOLONGAN, DAN KETENTUAN NILAI JUAL BUMI

KELAS	PENGGOLONGAN NILAI JUAL BUMI (Rp/M2)	KETENTUAN NILAI JUAL BUMI (Rp/M2)	BESARNYA PAJAK TERHUTANG PER M2 (Rp/M2)
1	2	3	4
1.	> 3.000.000	3.100.000	3.100
2.	> 2850000 s/d 3000000	2.925.000	2.925
3.	> 2708000 s/d 2850000	2.779.000	2.779
4.	> 2753000 s/d 2708000	2.640.000	2.640
5.	> 2444000 s/d 2753000	2.508.000	2.508
6.	> 2261000 s/d 2444000	2.352.000	2.352
7.	> 2091000 s/d 2261000	2.176.000	2.176
8.	> 1934000 s/d 2091000	2.013.000	2.013
9.	> 1789000 s/d 1934000	1.862.000	1.862
10.	> 1655000 s/d 1789000	1.722.000	1.722
11.	> 1490000 s/d 1655000	1.573.000	1.573
12.	> 1341000 s/d 1490000	1.416.000	1.416
13.	> 1207000 s/d 1341000	1.274.000	1.274

1	2	3	4
14.	> 1086000 s/d 1207000	1.147.000	1.147
15.	> 977000 s/d 1086000	1.032.000	1.032
16.	> 855000 s/d 977000	916.000	916
17.	> 748000 s/d 855000	802.000	802
18.	> 655000 s/d 748000	702.000	702
19.	> 573000 s/d 655000	614.000	614
20.	> 501000 s/d 573000	537.000	537
21.	> 426000 s/d 501000	464.000	464
22.	> 362000 s/d 426000	394.000	394
23.	> 308000 s/d 362000	335.000	335
24.	> 262000 s/d 308000	285.000	285
25.	> 223000 s/d 262000	243.000	243
26.	> 178000 s/d 223000	200.000	200
27.	> 142000 s/d 178000	160.000	160
28.	> 114000 s/d 142000	128.000	128
29.	> 91000 s/d 114000	103.000	103
30.	> 73000 s/d 91000	82.000	82
31.	> 55000 s/d 73000	64.000	64
32.	> 41000 s/d 55000	48.000	48
33.	> 31000 s/d 41000	36.000	36
34.	> 23000 s/d 31000	27.000	27
35.	> 17000 s/d 23000	20.000	20
36.	> 12000 s/d 17000	14.000	14
37.	> 8400 s/d 12000	10.000	10
38.	> 5900 s/d 8400	7.150	7,15
39.	> 4100 s/d 5900	5.000	5,00
40.	> 2900 s/d 4100	3.500	3,5
41.	> 2000 s/d 2900	2.450	2,45
42.	> 1400 s/d 2000	1.700	1,70
43.	> 980 s/d 1400	1.200	1,20
44.	> 690 s/d 980	840	0,84
45.	> 480 s/d 690	590	0,59
46.	> 340 s/d 480	410	0,41
47.	> 240 s/d 340	290	0,29
48.	> 170 s/d 240	210	0,21
49.	> 120 s/d 170	150	0,15
50.	<= 120	100	0,10

Lampiran II :

**KLASIFIKASI, PENGGOLONGAN, DAN
KETENTUAN NILAI JUAL BANGUNAN**

KELAS	PENGGOLONGAN NILAI JUAL BUMI (Rp/M ²)	KETENTUAN NILAI JUAL BUMI (Rp/M ²)	BESARNYA PAJAK TERHUTANG PER M ² (Rp/M ²)
1	2	3	4
1.	> 1.034.000	1.200.000	1.200
2.	> 902000 s/d 1034000	968.000	968
3.	> 744000 s/d 902000	823.000	823
4.	> 656000 s/d 744000	700.000	700
5.	> 534000 s/d 656000	595.000	595
6.	> 476000 s/d 534000	505.000	505
7.	> 382000 s/d 476000	429.000	429
8.	> 348000 s/d 382000	365.000	365
9.	> 272000 s/d 348000	310.000	310
10.	> 256000 s/d 272000	264.000	264
11.	> 194000 s/d 256000	225.000	225
12.	> 188000 s/d 194000	191.000	191
13.	> 136000 s/d 188000	162.000	162
14.	> 128000 s/d 136000	132.000	132
15.	> 104000 s/d 128000	116.000	116
16.	> 92000 s/d 104000	98.000	98
17.	> 74000 s/d 92000	83.000	83
18.	> 68000 s/d 74000	71.000	71
19.	> 52000 s/d 68000	60.000	60
20.	< 52000	50.000	50

Contoh Perhitungan PBB :

Wajib Pajak Tn. A mempunyai obyek pajak berupa:

- Tanah seluas : 800 m2 dengan nilai jual Rp 300.000/m2
- Bangunan : 400 m2 dengan nilai jual Rp 350.000/m2

Besarnya pajak terhutang dihitung sebagai berikut:

- a. Nilai jual tanah Rp 300.000/m2, jadi termasuk golongan NJOP bumi kelas 24 (diantara 262.000 s/d 308.000), atau menurut ketentuan NJOP = Rp 285.000/m2 atau jumlah NJOP bumi Rp 228.000.000,-.
- b. Nilai jual bangunan rumah Rp 350.000/m2, jadi termasuk golongan NJOP bangunan kelas 8 (antara 348.000 s/d 382.000) atau menurut ketentuan NJOP = Rp 365.000/m2 atau jumlah NJOP bangunan Rp 146.000.000,-.

c. Besarnya PBB terhutang adalah:

- NJOP Bumi/Tanah	Rp	228.000.000
- NJOP Bangunan	Rp	146.000.000
<hr/>		
Jumlah NJOP	Rp	374.000.000
- Bangunan Tidak Kena Pajak (BTKP)	Rp	7.000.000
<hr/>		
- NJOP sebagai dasar pengenaan pajak	Rp	367.000.000
- Nilai jual kena pajak (NJKP) =		
20 % x Rp 367.000.000 = Rp 73.400.000		
- PBB Terhutang: 0,5 % x Rp 73.400.000 = Rp 367.000		

PENENTUAN BESARNYA NILAI JUAL OBYEK PAJAK USAHA BIDANG PERKEBUNAN

I. BUMI

1. Tanah yang tidak produktif yaitu tanah yang tidak dapat ditanami seperti tanah rawa, tanah cadas, tanah garapan, jurang dan tanah lainnya yang tidak dapat dimanfaatkan oleh perkebunan, nilai jualnya ditentukan dengan kelas terendah (kelas 50) pada klasifikasi sebagaimana tercantum pada lampiran I keputusan ini.
2.
 - a. Tanah yang tidak ditanami, yaitu tanah dapat menghasilkan komoditas perkebunan tapi tidak ditanami, seperti tanah bero dan tanah cadangan.
 - b. Tanah yang belum ditanami, yaitu tanah yang menghasilkan komoditas perkebunan tapi belum ditanami seperti tanah persiapan tanaman.
 - c. Tanah yang sudah ditanami tetapi belum menghasilkan, seperti tanah pembibitan/peremajaan dan tanah yang sudah ditanami komoditas perkebunan.
Nilai jualnya sama penentuannya dengan nilai jual obyek pajak tanah disekitarnya/disekelilingnya.
3. Tanah yang sudah ditanami dan telah menghasilkan yaitu tanah yang sudah ditanami dengan komoditas perkebunan dan telah menghasilkan, nilai jualnya ditentukan sebesar nilai jual tanah seperti tersebut pada butir 2 ditambah dengan standart investasi tanaman.
4. Tanah emplasemen, yaitu tanah yang terdapat bangunan-bangunan di atasnya dan pekarangan, nilai jualnya ditentukan berdasarkan klasifikasi yang ditetapkan oleh Kepala Kantor Wilayah Dirjen Pajak berdasarkan klasifikasi sebagaimana lampiran I keputusan ini.

II. BANGUNAN

1. Bangunan, termasuk jalan lingkungan yang dipergunakan oleh perorangan dan atau badan nilai jualnya ditentukan berdasarkan klasifikasi sebagaimana tercantum dalam lampiran II ini.
2. Mesin, Silo, Kilang dan lain sebagainya, nilai jualnya ditentukan sesuai dengan keadaan obyek pajak pada saat penilaian dilakukan.

PENENTUAN BESARNYA NILAI JUAL OBYEK PAJAK USAHA BIDANG PERHUTANAN

I. BUMI

1. Tanah hutan non blok tebangan, nilai jualnya ditentukan sama dengan kelas terendah (kelas 50) pada klasifikasi sebagaimana tercantum pada lampiran I keputusan ini.
2. Tanah hutan yang telah menghasilkan diluar perusahaan berdasarkan HPH, HPHH, dan HPHTI nilai jualnya ditentukan sebesar nilai kapitalisasi obyek pajak yaitu sebesar 10 x harga jual kayu yang dihasilkan dalam satu tahun sebelum tahun pajak yang bersangkutan.
3. Tanah emplasemen, yaitu tanah yang terdapat bangunan-bangunan di atasnya dan pekarangan, nilai jualnya ditentukan berdasarkan klasifikasi yang ditetapkan oleh Kepala Kantor Wilayah Dirjen Pajak berdasarkan klasifikasi sebagaimana lampiran I keputusan ini.
4. Tanah hutan yang telah dikenakan IHH, nilai jualnya tidak perlu ditentukan karena telah ditetapkan pengenaan dan pembayaran PBBnya sebesar 20 % dari IHH sebagaimana diatur dalam Keppres no. 30 tahun 1990.

II. BANGUNAN

1. Bangunan, termasuk jalan lingkungan yang dipergunakan oleh perorangan dan atau badan nilai jualnya ditentukan berdasarkan klasifikasi sebagaimana tercantum dalam lampiran II keputusan ini.
2. Mesin, Silo, Kilang dan lain sebagainya, nilai jualnya ditentukan sesuai dengan keadaan obyek pajak pada saat penilaian dilakukan.

PENENTUAN BESARNYA NILAI JUAL OBYEK PAJAK USAHA BIDANG PERTAMBANGAN

I. BUMI

A. PERTAMBANGAN MINYAK DAN GAS BUMI

1. Tanah kosong (tidak termasuk tanah kosong yang dilakukan penyelidikan umum, eksplorasi, penambangan, tanah pengamanan dan tanah emplasemen), nilai jualnya ditentukan dengan rata-rata tanah disekitarnya/ disekilingnya.

-
2. Tanah/perairan untuk penyelidikan/eksplorasi (tanah/perairan yang sedang atau akan dilakukan penyelidikan dalam usaha pertambangan), nilai jualnya ditentukan sebagai berikut:
 - a. Untuk daratan (on shore), nilai jualnya ditetapkan kelas 47 sebagaimana tercantum pada lampiran I keputusan ini;
 - b. Untuk perairan (off shore), nilai jualnya ditentukan sama dengan kelas terendah yaitu kelas 50 sebagaimana tercantum dalam lampiran I keputusan ini.
 3. Tanah pengamanan, yaitu tanah yang disediakan/berfungsi untuk pengamanan, nilai jualnya ditentukan sebesar nilai jual tanah rata-rata yang ada disekelilingnya/disekitarnya.
 4.
 - a. Tanah yang dimanfaatkan untuk usaha penambangan minyak dan gas bumi dalam tahap eksploitasi/penambangan, nilai jualnya ditetapkan sebesar nilai kapitalisasi obyek pajak yaitu sebesar 10 x hasil brutto dalam satu tahun sebelum tahun pajak yang bersangkutan.
 - b. Tanah yang dimanfaatkan untuk penambangan minyak dan gas bumi dalam tahap eksploitasi/penambangan tetapi belum dilaksanakan penambangannya (tanah non producing open), dan tanah/perairan yang telah selesai ditambang dan untuk sementara ditinggalkan atau ditutup (non producing plug/abandon), nilai jualnya ditentukan berdasarkan nilai jual tanah disekitarnya/disekelilingnya.
Perairan yang dimanfaatkan untuk tujuan yang sama, nilai jualnya ditentukan setinggi-tingginya pada kelas 46 sebagaimana tercantum dalam lampiran I keputusan ini.
 5. Tanah emplasemen, yaitu tanah yang terdapat bangunan-bangunan di atasnya dan pekarangan, nilai jualnya ditentukan berdasarkan klasifikasi yang ditetapkan oleh Kepala Kantor Wilayah Dirjen Pajak berdasarkan klasifikasi sebagaimana lampiran I keputusan ini.

B. PERTAMBANGAN BUKAN MINYAK DAN GAS BUMI

1. Tanah kosong (tidak termasuk tanah kosong yang dilakukan penyelidikan umum, eksplorasi, penambangan, tanah pengamanan dan tanah emplasemen), nilai jualnya ditentukan dengan rata-rata tanah disekitarnya/disekelilingnya.
2. Tanah yang dikuasai dan atau dimanfaatkan dalam tahap kegiatan pertambangan, nilai jualnya ditetapkan sebagai berikut:

- a. Tanah/perairan penyelidikan umum, yaitu areal didalam wilayah kuasa pertambangan (WKP) yang akan/sedang dilakukan penyelidikan secara geologi umum atau geofisika di daratan, perairan atau dari udara dengan maksud untuk membuat peta geologi umum atau untuk menetapkan tanda-tanda adanya bahan galian pada umumnya, nilai jualnya ditentukan $2\% \times$ kelas terendah.
 - b. Tanah/perairan Eksplorasi, yaitu tanah/perairan didalam wilayah kuasa pertambangan (WKP) yang diperkirakan mengandung bahan galian dan karenanya perlu diteliti atau diselidiki secara geologi pertambangan guna menetapkan lebih teliti/seksama jumlah cadangan, kadar dan sifat bahan galian, nilai jualnya ditentukan sebagai berikut:
 - Tahun kesatu sampai ketiga = $10\% \times$ kelas terendah sebagaimana yang tercantum dalam keputusan ini lampiran I.
 - Tahun keempat sampai kelima = $15\% \times$ kelas terendah sebagaimana tercantum dalam lampiran I keputusan ini.
 - c. Tanah/perairan persiapan fasilitas eksploitasi, yaitu tanah/perairan yang dipergunakan untuk membangun sarana dan prasarana yang berhubungan langsung dengan kegiatan penambangan, tahun kesatu sampai ketiga nilai jualnya ditentukan $20\% \times$ kelas terendah sebagaimana tercantum pada lampiran I keputusan ini.
3. Tanah pengamanan, yaitu tanah yang disediakan/berfungsi untuk pengamanan, nilai jualnya ditentukan sebesar nilai jual tanah rata-rata yang ada disekelilingnya/disekitarnya.
 4. Bumi/tanah yang dipergunakan untuk cadangan tambang, yaitu bumi yang selesai di eksplorasi dan sewaktu waktu siap ditambang, nilai jualnya sama dengan kelas 46 sebagaimana tercantum dalam lampiran I keputusan ini.
 5. Tanah yang dimanfaatkan untuk usaha penambangan bukan minyak dan gas bumi dalam tahap eksploitasi/penambangan untuk menghasilkan bahan galian, nilai jualnya ditetapkan sebesar nilai kapitalisasi obyek pajak yaitu sebesar $10 \times$ hasil harga jual hasil tambang dimulut tambang (ROM) dalam satu tahun sebelum tahun pajak yang bersangkutan.

Besarnya harga jual hasil tambang dimulut tambang, dihitung berdasarkan suatu prosentase tertentu atas harga jual FOB/FOR hasil tambang tersebut.
 6. Tanah emplasemen, yaitu tanah yang terdapat bangunan-bangunan diatasnya dan pekarangan, nilai jualnya ditentukan berdasarkan klasifikasi yang ditetapkan oleh Kepala Kantor Wilayah Dirjen Pajak berdasarkan klasifikasi sebagaimana lampiran I keputusan ini.

PENENTUAN BESARNYA NILAI JUAL OBYEK PAJAK USAHA BIDANG PERTAMBANGAN

I. BUMI

1. Tanah/perairan yang digunakan untuk usaha bidang perikanan meliputi perikanan darat, tambak dan budi daya mutiara, nilai jualnya ditentukan sebagai berikut:
 - a. Untuk usaha bidang perikanan laut seperti: bagan, jermal, dan tangkul nilai jualnya setinggi-tingginya sama dengan kelas 45 sebagaimana tercantum dalam lampiran satu keputusan ini;
 - b. Untuk usaha bidang perikanan darat, nilai jualnya sama dengan rata-rata tanah disekitarnya/disekelilingnya berdasarkan klasifikasi yang ditetapkan oleh kepala kantor wilayah Dirjen Pajak.
 - c. Untuk usaha bidang tambak, nilai jualnya sama dengan biaya investasi tambak.
 - d. Untuk usaha bidang mutiara, nilai jualnya setinggi-tingginya pada kelas 45.
2. Tanah/perairan yang dipergunakan untuk usaha bidang peternakan, nilai jualnya sama dengan rata-rata tanah disekitarnya/disekelilingnya berdasarkan klasifikasi yang ditetapkan oleh kepala kantor wilayah Dirjen Pajak.
4. Tanah emplasemen, yaitu tanah yang terdapat bangunan-bangunan di atasnya dan pekarangan, nilai jualnya ditentukan berdasarkan klasifikasi yang ditetapkan oleh Kepala Kantor Wilayah Dirjen Pajak berdasarkan klasifikasi sebagaimana lampiran I keputusan ini.

II. BANGUNAN

1. Bangunan, termasuk jalan lingkungan yang dipergunakan oleh perorangan dan atau badan nilai jualnya ditentukan berdasarkan klasifikasi sebagaimana tercantum dalam lampiran II ini.
2. Mesin, ruang pendingin, pabrik dan lain sebagainya, nilai jualnya ditentukan sesuai dengan keadaan obyek pajak pada saat penilaian dilakukan.

6. TAHUN, SAAT DAN TEMPAT YANG MENENTUKAN PAJAK TERHUTANG

Berkaitan dengan pelaksanaan PBB atau pajak-pajak lainnya WP perlu memperhatikan tahun pajak, saat yang menentukan pajak terhutang atau pajak yang harus dibayar dan tempat pajak terhutang.

1. Adapun yang dimaksud dengan "Tahun Pajak" pada PBB adalah jangka waktu satu tahun takwim. Tahun takwim adalah dari 1 Januari s/d 31 Desember. Dengan demikian pajak yang harus dibayar oleh WP adalah pajak dalam tahun takwim tersebut.
2. Sehubungan dengan itu, maka saat yang menentukan pajak yang terhutang atau yang harus dibayar adalah ditentukan menurut keadaan obyek pajak pada tanggal 1 Januari sampai 31 Desember tahun berjalan akan dikenakan pajak untuk kewajiban pajak pada tahun yang berikutnya.
3. Sedangkan yang dimaksud dengan tempat PBB terhutang adalah tempat obyek pajak itu berada, yaitu:
 - a. Untuk DKI adalah daerah Jakarta dan sekitarnya;
 - b. Untuk daerah lainnya adalah di wilayah kabupaten Dati II atau kotamadya Dati II yang meliputi letak obyek pajak yang bersangkutan.

Catatan:

Pegecualian juga perlu dikemukakan bahwa tempat PBB yang terhutang untuk kotamadya Batam adalah Propinsi Dati I Riau.

7. PENETAPAN, TATACARA PEMBAYARAN DAN PEMBAGIAN HASIL PBB

7.1. PENETAPAN

Sebagai dasar penagihan pajak, kepala kantor pelayanan PBB menerbitkan antara lain: (a) Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT); (b) Surat Ketetapan Pajak (SKP); dan (c) Surat Tagihan Pajak (STP).

- a. SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang)
SPPT adalah surat yang digunakan oleh Dirjen Pajak untuk memberitahukan besarnya pajak yang terhutang kepada WP.

- Dasar Penerbitan SPPT:

- * Surat pemberitahuan ini diterbitkan berdasarkan Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP).
- * Obyek pajak yang sebelumnya telah dikenakan IPEDA, SPPT dapat diterbitkan berdasarkan data obyek pajak yang telah ada pada kantor pelayanan PBB yang bersangkutan.

- Kapan SPPT harus dilunasi?

Pajak yang terhutang berdasarkan SPPT harus dilunasi selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh WP. Jadi bila seseorang WP menerima SPPT pada tanggal 1-3-1988, maka selambat-lambatnya harus menyerahkan pelunasan PBB pada tanggal 31-8-1988, tanggal ini juga disebut tanggal jatuh tempo SPPT.

b. SKP (Surat Ketetapan Pajak)

- Dasar Penerbitan SKP

- * SKP diterbitkan apabila surat pemberitahuan obyek pajak (SPOP) yang disampaikan melewati 30 hari setelah diterimanya SPOP oleh WP dan setelah ditegor secara tertulis ternyata tidak dikembalikan oleh WP sebagaimana ditentukan dalam surat tegoran;
- * SKP diterbitkan/dibuat apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lainnya ternyata jumlah pajak yang terhutang melebihi dari jumlah pajak yang ditetapkan berdasar SPOP yang dikembalikan oleh WP.

- Kapan SKP harus dilunasi?

Pajak yang terhutang berdasarkan SKP harus dilunasi selambat-lambatnya 1 bulan sejak tanggal diterimanya SKP oleh WP. Jadi bila seseorang menerima SKP tanggal 1-3-1988 maka ia harus melunasi PBB selambat-lambatnya tanggal 31-3-1988, tanggal ini disebut juga tanggal jatuh tempo SKP.

- Jumlah pajak dalam SKP

Jumlah pajak yang terhutang dalam SKP yang penerbitannya disebabkan oleh pengembalian SPOP lewat 30 hari setelah diterima WP, adalah sebesar pokok pajak ditambah denda administrasi 25 % dihitung dari pokok pajak.

Contoh:

Wajib pajak A tidak menyampaikan SPOP. Berdasarkan data yang ada, kepala kantor pelayanan PBB mengeluarkan SKP yang berisi:

- Obyek pajak dengan luas dan nilai jual	
- Luas obyek pajak menurut SPOP	
- Pokok pajak	= Rp 100.000
- Denda Administrasi 25 % x 100.000	= Rp 25.000
	<hr/>
Jumlah pajak yang terhutang dalam SKP	Rp 125.000

Jumlah pajak yang terhutang dalam SKP, dasar penerbitannya disebabkan oleh hasil pemeriksaan atau keterangan lainnya, adalah selisih pajak yang terhutang berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lainnya dengan pajak yang terhutang dihitung berdasarkan SPOP ditambah denda 25 % dari selisih pajak yang terhutang.

Contoh:

- Berdasarkan SPOP diterbitkan SPPT	= Rp 100.000
- Berdasarkan pemeriksaan pajak yang seharusnya terhutang dalam SKP	= Rp 150.000
	<hr/>
- Selisih	= Rp 50.000
- Denda administrasi (25 % x 50.000)	= Rp 12.500
	<hr/>
Jumlah Pajak dalam SKP	= Rp 62.500

c. STP (Surat Tagihan Pajak)

- Dasar Penerbitan STP

- * WP terlambat membayar hutang pajaknya seperti tercantum dalam SPPT, yaitu melampaui batas waktu 6 bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh WP;
- * WP terlambat membayar hutang pajaknya seperti tercantum dalam SKP, yaitu melampaui batas waktu 1 bulan sejak tanggal diterimanya SKP oleh WP;

* WP melunasi pajak yang terhutang setelah lewat jatuh tempo pembayaran PBB, tapi denda administrasi tidak dilunasi.

- Besarnya denda administrasi dalam STP dan saat jatuh tempo
Besarnya denda administrasi karena WP membayar pajaknya melampaui batas waktu jatuh tempo SPPT adalah sebesar 2 % sebulan yang dihitung dari saat jatuh tempo sampai dengan hari pembayaran untuk jangka waktu paling lama 2 tahun, sedang saat jatuh tempo STP yaitu 1 bulan sejak diterimanya STP oleh WP.

Contoh:

SPPT tahun 1988 diterima oleh WP pada tanggal 1-3-1988 dengan pajak yang terhutang sebesar Rp 100.000 dan oleh WP dibayar tanggal 10-10-1988.

Besarnya pembayaran adalah:

– Pokok Pajak	= Rp 100.000
– Denda administrasi selama 2 bulan (2 x 2 % x 100.000)	= Rp 4.000
	<hr/>
Pajak yang harus dibayar tanggal 10-10-1988	= Rp 104.000

Bila wajib pajak tersebut membayar pajaknya pada tanggal 10 Oktober 1990 (setelah lewat 26 bulan), maka denda administrasi dihitung maksimum selama 24 bulan. Jadi jumlah pajak yang harus dibayar yaitu :

– Pokok Pajak	= Rp 100.000
– Denda selama 24 bulan (24 x 2 % x 100.000)	= Rp 48.000
	<hr/>
Pajak yang harus dibayar tanggal 10-10-1990	= Rp 148.000

7.2. TATA CARA PEMBAYARAN PBB

Setiap pembayaran PBB/pajak harus dibukukan di kantor perbendaharaan dan kas negara. Dan dalam rangka memperlancar serta mempermudah pembayaran PBB, maka kantor perbendaharaan dan kas negara membuka rekening pada Bank Persepsi. Dengan telah di replikasinya SISTEP (Sistem Tempat Pembayaran) diberbagai Dati II maka saat ini berlaku 2 tatacara pembayaran PBB yaitu Non SISTEP dan SISTEP.

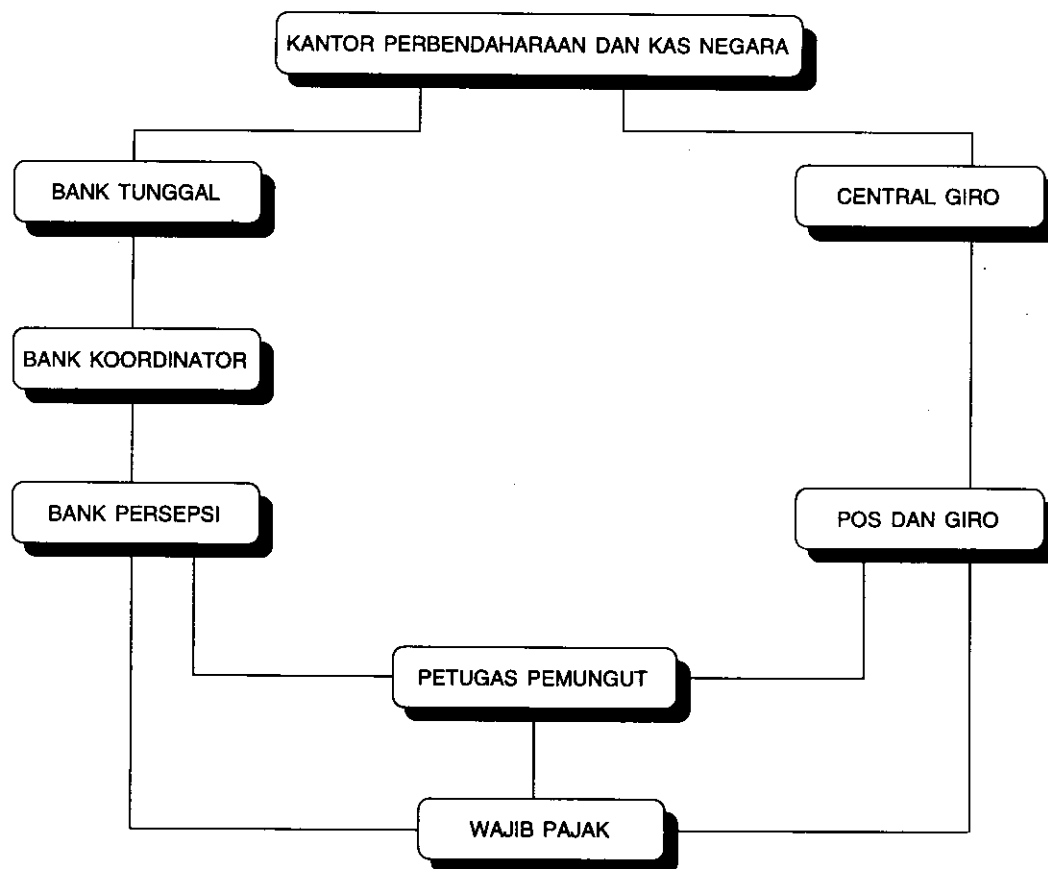
2.1 Non SISTEP

– Tempat pembayaran Non SISTEP

Sehubungan dengan berlakunya 2 tatacara pembayaran PBB tersebut, maka Untuk daerah tingkat II yang berlaku Non SISTEP, WP dapat membayar pajaknya pada:

- * Bank Persepsi yaitu Bank Pemerintah kecuali BAPINDO dan BTN yang berada di wilayah Dati II dimana obyek pajak terhutang.
- * Kantor Pos dan Giro yang berada diwilayah Dati II dimana obyek pajak terhutang.
- * Petugas pemungut, yang secara resmi ditunjuk oleh Walikota/Bupati kepala Dati II. Sedangkan untuk DKI ditunjuk oleh Gubernur.

Cara pembayaran melalui 3 tempat tersebut dapat digambarkan sebagai berikut



- Cara pembayaran PBB Non SISTEP

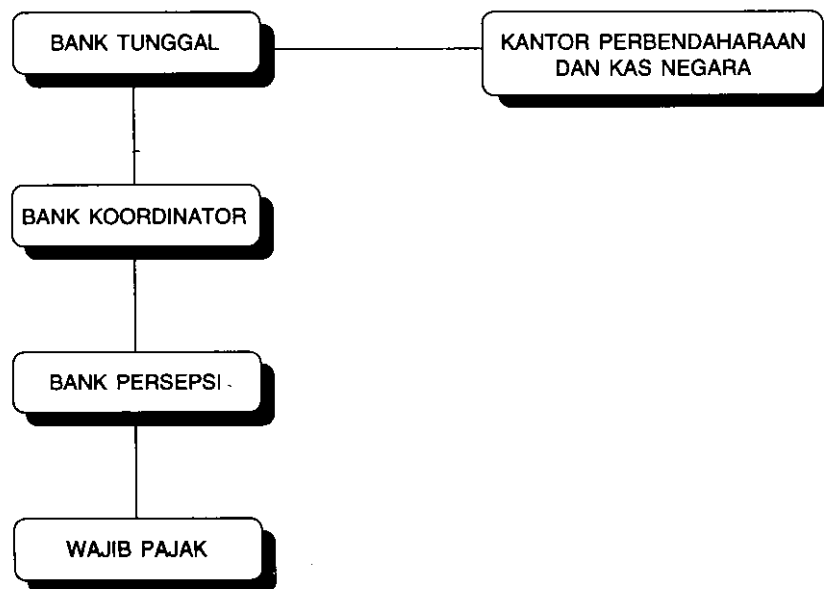
* Melalui Bank persepsi

WP dapat membayar pajaknya pada Bank persepsi di wilayah Dati II tempat obyek pajak. Pada dasarnya pembayaran tidak boleh dilakukan pada Bank diluar Dati II yang bersangkutan.

Jumlah pajak yang akan dibayar ditulis pada formulir Surat Setoran Pajak (SSP) rangkap 6 yang telah disediakan pada Bank persepsi. Setelah formulir diisi, WP menyerahkan SSP tersebut beserta uangnya kepada petugas Bank yang bersangkutan sesuai dengan jumlah yang tertulis dalam SSP.

Setelah pajak tersebut dibayar, WP menerima warna putih dan merah muda. Kemudian surat tanda SSP warna merah muda oleh WP dikirim ke kantor pelayanan PBB setempat. Sedang SSP warna putih disimpan oleh WP sebagai bukti pembayaran. Khusus untuk DKI, SSP warna merah muda dikirim ke kepala kantor pelayanan PBB setempat. Secara administratif penerimaan pembayaran pajak oleh Bank persepsi yang kemudian diteruskan ke Bank koordinator (Bank Induk). Lalu Bank koordinator meneruskannya ke Bank tunggal atas rekening kantor kas negara.

Pembayaran PBB melalui Bank dapat digambarkan sebagai berikut:



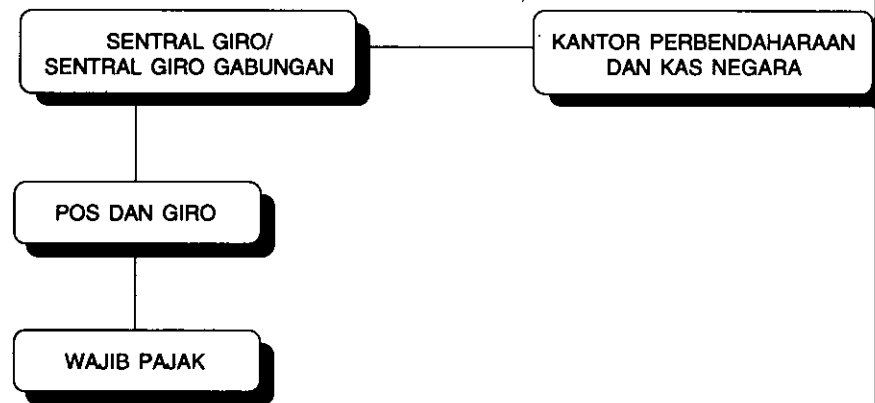
* Melalui Kantor Pos dan Giro

WP membayar pajaknya melalui kantor pos dan giro di wilayah Dati II tempat obyek pajak, dengan mengisi SSP rangkap 3 serta 1 lembar Gir.5 berdasarkan SPPT yang telah diterimanya.

Selanjutnya, SSP dan Gir.5 yang telah diisi diserahkan kepada petugas kantor Pos dan Giro. WP akan menerima kembali dari Kantor Pos dan Giro: SSP warna putih dan merah muda, segi bukti setor Gir.5 yang sudah ditempel carik asli Gir.6.

SSP warna putih untuk arsip WP sedang SSP warna merah muda dikirim ke Kantor pelayanan PBB oleh WP.

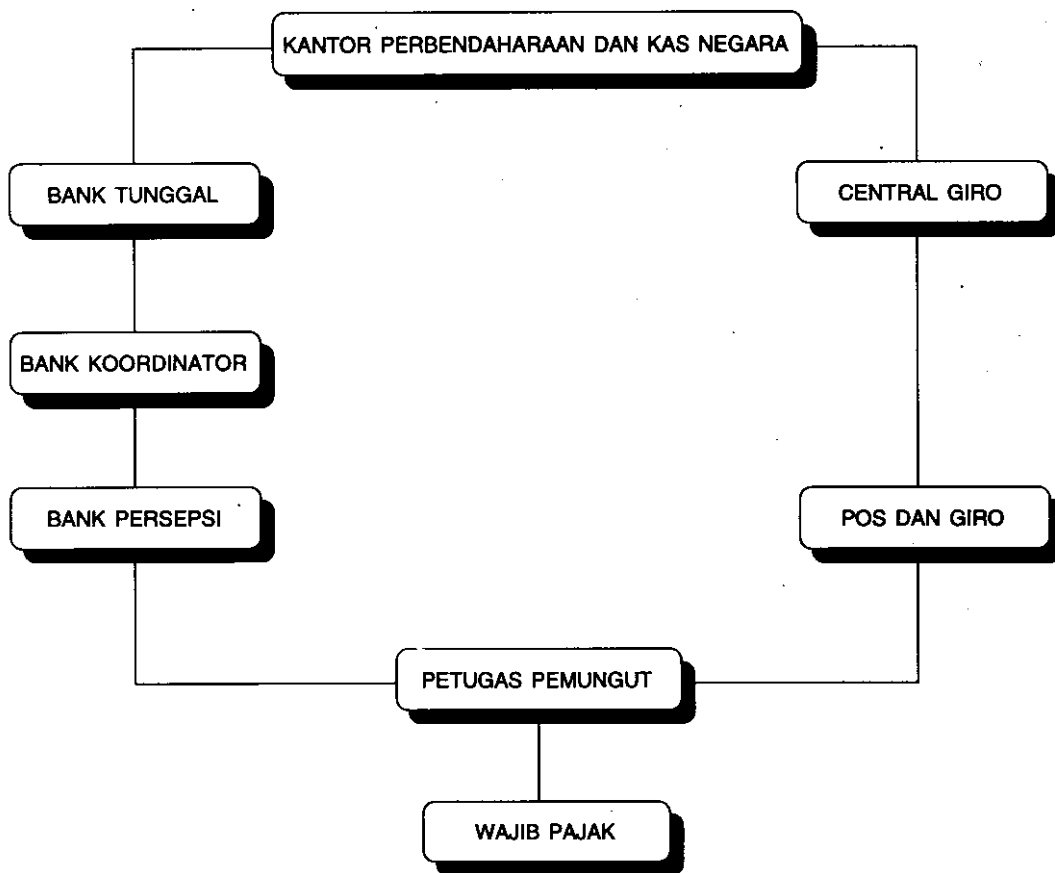
Pembayaran PBB melalui kantor Pos dan Giro ini dapat digambarkan sebagai berikut:



* Melalui Petugas pemungut

WP dapat membayar pajaknya kepad petugas pemungut pajak dalam wilayah pemungutan yang meliputi tempat obyek pajak. Caranya sebagai berikut: setelah WP menyerahkan uang pembayaran, maka akan menerima tanda pembayaran PBB (KP.PBB-17/KP.PBB-17A).

Dalam waktu 24 jam petugas pemungut pajak memyetorkan semua hasil penerimaan PBB ke Bank atau Kantor Pos dan Giro di wilayah Dati II yang bersangkutan. Selanjutnya, Bank atau kantor Pos dan Giro persepsi mengadministrasikan penerimaan pembayaran PBB dari petugas pemungut seperti diuraikan cara pembayaran melalui Bank atau kantor Pos dan Giro persepsi. Pembayaran PBB melalui petugas pemungut dapat dilihat dalam bagan sebagai berikut:



2.2 SISTEP (Sistem Tempat Pembayaran)

Pengelola PBB, baik dari jajaran Dirjen Pajak maupun dari jajaran Pemda tingkat II sangat mendambakan terciptanya suatu sistem pemungutan dan pembayaran PBB yang semaksimal mungkin dengan ketentuan:

Sistematis;

- Mudah, dalam cara dan administrasinya;
- Sederhana, dalam cara dan administrasinya;
- Dapat dilaksanakan pengawasan atau kontrol dengan efektif dan efisien.

Untuk dapat menciptakan sistem yang memenuhi persyaratan seperti tersebut di atas tidak mudah. Karena, masih ada beberapa kendala antara lain:

- Kondisi wilayah yang berbeda-beda;
- Jumlah Wajib Pajak PBB yang sangat besar;
- Terbatasnya sarana dan prasarana yang ada pada masing-masing KP.PBB;
- Luas wilayah geografis Indonesia yang begitu luas;
- Tingkat pendidikan dan pengetahuan wajib pajak yang sangat heterogen, khususnya di masyarakat pedesaan.

Dengan menyadari arti pentingnya suatu sistem pembayaran dalam pencapaian tujuan yakni meningkatkan penerimaan PBB dimasa-masa yad, Dirjen pajak telah mencoba suatu sistem baru tata cara pembayaran PBB di Kabupaten Tangerang (Proyek percontohan perbaikan/pengembangan sistem administrasi PBB) yang dikenal dengan SISTEP pada tahun anggaran 1989/1990. Berdasarkan pengalaman tersebut yang ternyata berhasil baik, maka sistem tersebut pada tahun anggaran berikutnya direplikasikan diberbagai Dati II di Indonesia dan untuk tahun anggar 1992/1993 terdapat 181 Dati II yang telah mereplikasikan SISTEP. Diharapkan pada akhir Pelita V SISTEP dapat diterapkan diseluruh Dati II di Indonesia.

* Maksud dan Tujuan:

- Meningkatkan pelayanan kepada wajib pajak;
- Penerbitan administrasi;
- Mempermudah pengawasan;
- Mempermudah penerapan sanksi.

* Syarat-syarat sistem pembayaran:

- Data obyek pajak harus baik dan akurat;
- Administrasi PBB didukung oleh Sistem Komputer;
- Kerjasama yang baik antara Dirjen Pajak, Dati II & Bank;
- Kesadaran Wajib Pajak untuk memenuhi kewajibannya.

* Pokok-pokok Ketentuan Sistem Tempat Pembayaran

- Hanya ada satu tempat pembayarn untuk setiap wilayah pembayaran PBB tertentu, sebagaimana tercantum dalam SPPT. Obyek pajak disuatu tempat tertentu/kelurahan/kecamatan telah ditentukan tempat pembayaran PBB-nya. Wajib pajak tidak dapat/tidak boleh membayar ke tempat pembayaran lain.
- Pembayarn PBB hanya dapat dilakukan dalam satu kali pembayaran/sekaligus dalam arti jumlah pajak terhutang tidak dapat diangsur/dicicil.

- Penyampaian SPPT untuk satu wilayah pemerintahan tertentu penyampaiannya kepada wajib pajak dilakukan secara serentak/dalam periode tertentu sehingga tanggal jatuh tempo pembayaran PBB seragam, yaitu tanggal 1.
- Penerbitan SPPT usulan atas penemuan obyek baru, tanggal jatuh temponya ditentukan dalam satuan bulan.

Contoh : SPPT yang diterbitkan tanggal 1 Juli s/d 31 Juli dianggap diterima oleh WP pada tanggal 31 Juli dengan masa pembayaran mulai tanggal 1 Agustus s/d 31 Januari (6 bulan). Jadi tanggal jatuh tempo adalah tanggal 31 Januari.

- Pembayaran PBB yang melewati tanggal jatuh tempo akan dikenakan denda secara otomatis sebesar 2 % sebulan untuk jangka 24 bulan sesuai dengan keputusan Dirjen Pajak KEP. 14/PJ.6/1990 tanggal 21 Februari 1990, tentang petunjuk penerbitan surat tagihan pajak dan pelaksanaan penagihan PBB juncto keputusan Dirjen pajak no. 56/PJ.6/1992 tanggal 25 April 1992.
- Surat tanda terima setoran (STTS) harus sudah tersedia ditempat pembayaran sebelum Surat pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) diterima oleh Wajib pajak.
- Untuk semua sektor PBB harus diterbitkan SPPT.
- Dalam satu wilayah Dati II hanya ada satu Bank/Kantor Pos dan giro persepsi maka jumlah Bank persepsi dibatasi sebanyak-banyaknya 3 jenis Bank, sedang Bank/Kantor Pos dan Giro Operasional V nya tetap satu.
- Administrasi PBB harus dilaksanakan dengan dukungan Komputer.
- Bangunan tidak kena pajak (BTKP) dihitung persatuan bangunan, kecuali ada satuan khusus.

Contoh : Komplek pertokoan yang terdiri dari beberapa unit bangunan dan dikelola oleh suatu badan, BTKP nya dihitung sekali saja.

- Pembuatan buku induk PBB, SPPT, STTS, satuannya adalah desa/kelurahan.
- Nomor seri dibuat urut perdesa/kelurahan.
- Wajib pajak tidak dibenarkan pindah tempat pembayaran diluar yang telah ditentukan dalam SPPT.
- Tempat pembayaran harus terletak dalam wilayah Dati II yang bersangkutan, dan diusahakan dapat dijangkau dengan mudah oleh wajib pajak.

Catatan:

Apabila wajib pajak melunasi kewajiban PBB nya melalui pemindahbukuan/transfer, pengiriman uang melalui bank atau wesel pos, pada dokumennya disamping mencatumkan nama wajib pajak juga harus dicantumkan nomor seri SPPT. Atas pembayaran PBB melalui pemindahbukuan/transfer, STTS-PBB nya oleh tempat pembayaran dikirim langsung ke wajib pajak.

* **Tata laksana Pembayaran**

Salah satu cara Sistem tempat pembayaran ini, Wajib pajak harus melunasi PBB nya sekaligus (tanpa diangsur) pada tempat yang telah ditentukan. Namun, untuk WP sektor pedesaan dan perkotaan terutama yang ada pada buku I, II, dan III masih dapat membayar melalui petugas pemungut. Disamping itu, WP dapat melaksanakan pembayaran PBB nya melalui pemindahan prosedur pemindahbukuan/transfer, kiriman uang lewat bank atau wesel pos.

- **Pembayaran langsung ketempat pembayaran**

Dalam hal WP membayar langsung ketempat pembayaran yang telah ditetapkan pada saat pembayaran cukup menunjukkan SPPT PBB dan sebagai bukti pembayarannya WP akan menerima surat tanda terima setoran (STTS).

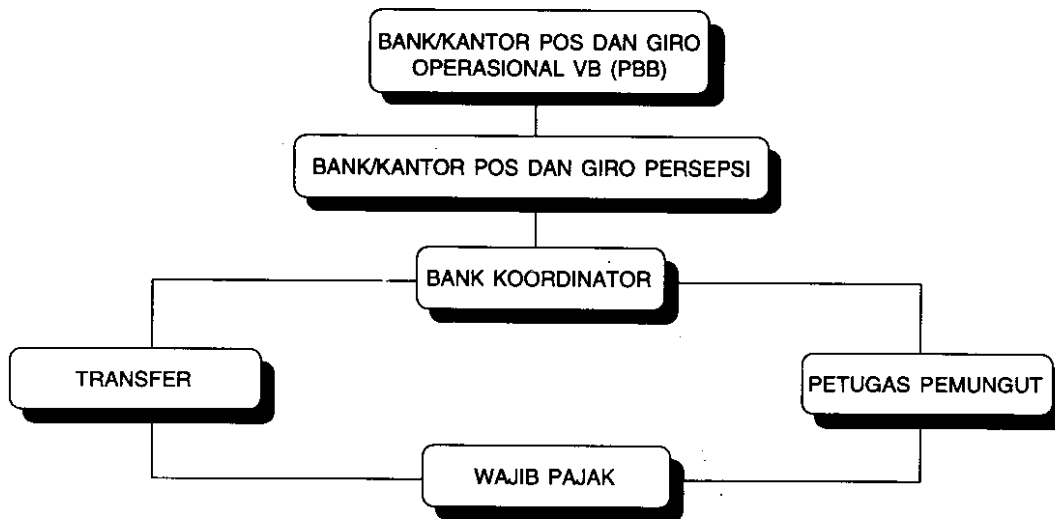
- **Pembayaran melalui petugas pemungut**

Dalam hal WP membayar melalui petugas pemungut maka, buktinya yaitu Tanda terima sementara (TTS). Selanjutnya oleh petugas pemungut dimasukkan dalam daftar penerimaan harian PBB dan disetorkan ketempat pembayaran yang telah ditentukan.

Dari tempat pembayaran petugas pemungut akan menerima STTS sebagai bukti pembayaran PBB yang sah. Petugas pemungut selambat-lambatnya 8 hari sudah menyampaikan STTS bagian I kepada wajib pajak.

- **Pembayaran melalui pemindahbukuan/transfer, kiriman uang melalui Bank atau wesel pos.**

Cara pembayaran melalui SISTEP dapat digambarkan sebagai berikut:



7.3. PEMBAGIAN HASIL PENERIMAAN PBB

Hasil penerimaan PBB merupakan penerimaan negara yang dibagi antara pemerintah pusat sebesar 10 % dan pemerintah Dati I dan Dati II sebesar 90 %. Dengan melihat pembagian tersebut, tampak jelas bahwa hasil penerimaan PBB tersebut memang diarahkan untuk kepentingan masyarakat daerah yang bersangkutan. Itulah sebabnya sebagian besar penerimaan PBB diberikan kepada Dati II.

Peraturan pemerintah No. 47 tahun 1985 tentang pembagian hasil penerimaan PBB antara pemerintah pusat dan daerah adalah sebagai berikut:

- bahwa 10 % dari hasil penerimaan PBB adalah bagian penerimaan bagi pemerintah pusat dan harus disetor sepenuhnya ke Kas negara;
- sedangkan yang 90 % dari hasil penerimaan PBB merupakan bagian penerimaan untuk Pemerintah Daerah. Setelah dikurangi dengan biaya pemungutan sebesar 10 % dari 90 % tersebut kemudian dibagi lagi Pemda Dati I sebesar 20 % dan Pemda Dati II sebesar 80 %.

Berdasarkan pembagian tersebut di atas maka bagian masing-masing penerimaan PBB adalah sebagai berikut:

Pemerintah Pusat	=	10 %
Biaya Pemungutan (10 % x 90 %)	=	9 %
Pemda Dati I (20 % x 81 %)	=	16,2 %
Pemda Dati II (80 % x 81 %)	=	64,8 %
		100 %

Hasil penerimaan PBB yang diterima oleh daerah merupakan pendapatan daerah dan setiap tahun harus dicantumkan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD). Adapun penggunaannya diselaraskan dengan pembangunan nasional, yang diarahkan untuk kepentingan masyarakat di daerah yang bersangkutan. Dengan penggunaan seperti ini, diharapkan akan merangsang masyarakat di daerah tempat obyek pajak untuk memenuhi kewajibannya dalam membayar pajak. Kesadaran untuk membayar PBB ini akan mencerminkan sifat kegotongroyongan rakyat dalam pembiayaan pembangunan.

8. PENGURANGAN, KEBERATAN DAN BANDING

8.1. PENGURANGAN

* Dasar Hukum

- Pasal 19 UU No. 12 tahun 1985 tentang PBB (Lembaran negara tahun 1985 No. 68, tambahan lembaran negara No. 3312).
- Keputusan Menkeu No. 158/KMK.04/1991 tanggal 13 Februari 1991 tentang pemberian pengurangan PBB.
- Keputusan Dirjen Pajak No. Kep-42/PJ.6/1991 tanggal 14 Februari tentang tatacara pemberian pengurangan PBB.

* Yang Dapat Memperoleh Pengurangan Pajak

Pengurangan pajak terhutang dapat diberikan kepada wajib pajak perseorangan atau badan dalam hal :

- a. karena kondisi tertentu obyek pajak yang ada hubungannya dengan subyek pajak dan atau karena sebab-sebab tertentu lainnya, yaitu:
- lahan pertanian/perkebunan/perikanan/peternakan yang hasilnya sangat terbatas yang dimiliki/dikuasai atau dimanfaatkan oleh wajib pajak perseorangan.
 - obyek pajak yang nilai jualnya meningkat disebabkan karena adanya pembangunan atau perkembangan lingkungan yang dimiliki/dikuasai atau dimanfaatkan oleh wajib pajak perseorangan yang berpenghasilan rendah.
 - obyek pajak yang dimiliki/dikuasai atau dimanfaatkan oleh wajib pajak perseorangan yang penghasilannya semata-mata berasal dari pensiun, sehingga kewajiban PBB nya sulit dipenuhi.
 - obyek pajak yang dimiliki/dikuasai atau dimanfaatkan oleh wajib pajak badan yang mengalami kerugian dan kesulitan likuiditas yang serius

sepanjang tahun, sehingga tidak dapat memenuhi kewajiban rutin perusahaan.

- obyek pajak yang dimiliki/dikuasai atau dimanfaatkan oleh masyarakat berpenghasilan rendah lainnya sehingga kewajiban PBB nya sulit dipenuhi.

Besarnya prosentase pengurangan ditetapkan oleh kepala kantor pelayanan PBB berdasarkan pertimbangan yang wajar dan obyektif dengan mengingat penghasilan WP dan besarnya PBB yang terhutang. Pengurangan ini setinggi-tingginya sebesar 75 %.

- b. Obyek pajak yang terkena bencana alam seperti banjir tanah longsor, gempa dsb serta sebab-sebab lain yang luar biasa.

Adapun besarnya prosentase pengurangan ditetapkan oleh kepala kantor pelayanan PBB berdasarkan pertimbangan yang wajar dan obyektif dengan mengingat tingkat/prosentase kerusakan dari obyek pajak yang terkena bencana alam atau sebab-sebab lain yang luar biasa. Dan pengurangan ini bisa ditetapkan sampai 100 %.

* Cara permohonan pengajuan pengurangan

Wajib pajak bisa mengajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia tentang pengurangan PBB kepada Menkeu cq. Kantor pelayanan PBB yang menrbitkan SPPT atau SKP dengan mencantumkan besarnya prosentase pengurangan yang dimohonkan. Cara pengajuan pengurangan harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a. Permohonan pengurangan PBB untuk ketetapan PBB sampai dengan Rp 25.000 dapat diajukan secara perseorangan atau kolektif melalui Kades/lurah setempat dengan menggunakan formulir seperti dalam lampiran 1.
- b. Permohonan Pengurangan PBB untuk ketetapan diatas Rp 25.000 harus diajukan oleh WP dengan melampirkan fotokopi SPPT/SKP dari tahun pajak yang diajukan permohonannya.
- c. Permohonan untuk wajib pajak badan harus dilampirkan dengan:
 - Fotokopi SPPT/SKP dari tahun pajak yang diajukan permohonan pengurangannya.
 - SPPT PPh tahun pajak yang terakhir beserta lampiraninya.
- d. Permohonan pengurangan PBB atas obyek pajak yang terkena bencana alam, hama tanaman dan sebab luar biasa lainnya diajukan secara tertulis oleh

kepala desa/lurah dan diketahui camat, dengan mencatumkan nama-nama WP yang dimohonkan pengurangannya seperti dalam formulir 2/1 dan 2/2.

- e. Permohonan pengurangan PBB karena kondisi tertentu obyek yang ada hubungannya dengan subyek pajak dan atau karena sebab-sebab tertentu lainnya diajukan selambat-lambatnya 60 hari sejak tanggal diterimanya SKP atau SPPT oleh wajib pajak.
- f. Permohonan pengurangan PBB dalam hal obyek pajak terkena bencana alam atau sebab lain yang luar biasa diajukan selambat-lambatnya 60 hari sejak terjadinya.
- g. Apabila batas waktu pengajuan sebagaimana tersebut pada butir (e) dan (f) tidak dipenuhi, maka permohonan itu tidak diproses dan kepala kantor pelayanan PBB memberitahukan kepada wajib pajak/kades/lurah yang bersangkutan secara tertulis dengan diberikan penjelasan seperlunya.

Kantor pelayanan PBB setelah menerima permohonan pengurangan dari wajib pajak atau kades/lurah, memberikan tanda terima dan mengadministrasikannya. Untuk permohonan pengurangan PBB yang diajukan oleh wajib pajak perseorangan ataupun badan atas ketetapan PBB s/d Rp 100.000 diterbitkan surat keputusan pemberitahuan pengurangan berdasarkan hasil penelitian administrasi. Sedangkan ketetapan PBB lebih dari Rp 100.000 surat pemberitahuan pengurangan berdasarkan hasil verifikasi lapangan. Begitu juga permohonan pengurangan yang diajukan secara kolektif oleh kades/lurah diterbitkan surat keputusan pemberitahuan pengurangan berdasarkan hasil verifikasi lapangan (lampiran 4).

*** Batas Waktu Pengurangan Permohonan Pengurangan**

- a. Kepala kantor pelayanan PBB yang menerbitkan SPPT atau SKP, harus sudah memberikan keputusan selambat-lambatnya 60 hari sejak diterimanya permohonan pengurangan. Keputusan tersebut dapat menerima seluruh permohonan, sebagian atau menolak;
- b. Keputusan tersebut berlaku satu tahun pajak yang bersangkutan;
- c. Keputusan tersebut berdasarkan hasil administrasi dan/atau verifikasi lapangan dengan pertimbangan yang wajar dan obyektif dengan pedoman sebagai berikut:
 - Permohonan diterima seluruhnya bila hasil penelitian administrasi dan/atau verifikasi lapangan menunjukkan hal-hal yang sesuai dengan alasan-alasan permohonan pengurangan;
 - Permohonan diterima sebagian bila hasil penelitian administrasi dan/atau verifikasi lapangan menunjukkan hal-hal yang sebagian sesuai dengan alasan-alasan permohonan pengurangan;

-
- Permohonan ditolak seluruhnya bila hasil penelitian administrasi dan/atau verifikasi lapangan menunjukkan hal-hal yang tidak sesuai/bertentangan/tidak benar dengan alasan-alasan permohonan pengurangan yang diajukan.
- d. Apabila jangka waktu permohonan 60 hari telah lewat dan keputusan belum diterbitkan, maka permohonan pengurangan dianggap diterima dan diterbitkan keputusan pemberian pengurangan yang besarnya sesuai dengan permohonan pengurangan.
- e. Jangka waktu 60 hari tersebut dihitung sejak:
- tanggal tanda terima surat permohonan tersebut, bila surat disampaikan secara langsung;
 - Bila lewat pos/pengiriman lain sejak tanggal diterimanya surat pada kantor pelayanan PBB.

Catatan:

Tanggal-tanggal tersebut dihitung sejak semua dokumen-dokumen permohonan pengurangan diterima secara lengkap.

**PERBANDINGAN ANTARA TATA CARA
PEMBERIAN PENGURANGAN PBB
LAMA DAN BARU**

<p style="text-align: center;">TATA CARA PENGURANGAN LAMA (Kep. Menkeu No. 640/KMK.04/ 1986 dan Kep. Dirjen Pajak No. 38/PJ.7/1986</p>	<p style="text-align: center;">TATA CARA PENGURANGAN BARU (Kep. Menkeu No. 158/KMK.04/ 1991 dan Kep. Dirjen Pajak No. Kep-42/PJ.6/1991</p>
1	2
<ol style="list-style-type: none"> 1. Wajib Pajak mengajukan permohonan dalam waktu 60 hari sejak diterimanya SPPT dan/atau SKP 2. Permohonan wajib pajak dilampiri: <ol style="list-style-type: none"> a. Surat rekomendasi dari kades/lurah yang diketahui camat atas kebenaran alasan permohonan pengurangan tersebut; b. Salinan/fotokopi SPPT/SKP (KP.PBB 13/KP.PBB 7) tahun pajak yang bersangkutan; c. Salinan/fotokopi dokumen lain yang memperkuat dan berkaitan dengan permohonan 3. Penelitian administrasi dan pemeriksaan ke lapangan untuk semua wajib pajak perseorangan dan badan dilakukan oleh tim yang terdiri dari unsur: <ul style="list-style-type: none"> - unsur KP PBB - unsur Dispenda Tk. II - unsur Bagian pemerintahan 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sama 2. Permohonan wajib ajak dilampiri : <ol style="list-style-type: none"> a. Fotokopi SPPT/SKP dari tahun pajak yang diajukan permohonan pengurangannya b. bukti/dokumen resmi yang merupakan pendukung terhadap kebenaran alasan permohonan yang diajukan 3 <ol style="list-style-type: none"> a. Penelitian administrasi pemeriksaan dilakukan untuk wajib pajak dengan jumlah ketetapan s/d Rp. 100.000 (Buku I, II, dan III) oleh aparat KP PBB b. Pemeriksaan lapangan dilakukan untuk wajib pajak dengan jumlah lebih dari Rp 100.000 (Buku IV dan V) oleh aparat KP PBB

1	2
<p>4. Jangka waktu penyelesaian adalah 90 hari</p> <p>5. Besarnya pengurangan adalah 25 %, 50 %, atau 75 %</p>	<p>c. Khusus untuk pengurangan yang dilakukan oleh kades/lurah (kolektif) pemeriksaan lapangan dilakukan oleh aparat PBB dengan mengikut sertakan aparat kecamatan yang bersangkutan</p> <p>4. Jangka waktu penyelesaian adalah 60 hari</p> <p>5. a. Besarnya pengurangan yang diberikan karena kondisi tertentu obyek pajak yang ada hubungannya dengan subyek pajak adalah setinggi-tingginya 75 %.</p> <p>b. Besarnya pengurangan yang diberikan karena bencana alam atau sebab-sebab lain yang luar biasa adalah sampai dengan 100%.</p> <p>c. Khusus untuk pengurangan yang dilakukan oleh kades/lurah (kolektif) pemeriksaan lapangan dilakukan oleh aparat PBB dengan mengikut sertakan aparat kecamatan yang bersangkutan</p>

8.2. KEBERATAN

Keberatan ini diajukan karena dua hal:

- a. Bila wajib pajak merasa bahwa besarnya pajak yang terhutang pada SPPT atau DKP yang diterimanya dari kantor pelayanan PBB tidak sesuai dengan keadaan obyek pajak yang sebenarnya. Hal ini terjadi karena ada beberapa kesalahan seperti:
 - Kesalahan pada luas obyek PBB;
 - Kesalahan klasifikasi PBB;
 - Kesalahan pada penetapan/pengenaan pajak terhutang.

- b. Bila terdapat perbedaan penafsiran mengenai peraturan perundangan tentang PBB antara WP dan aparat pajak.

Cara mengajukan keberatan

WP dapat mengajukan keberatan pada Dirjen pajak cq. kepala kantor pelayanan PBB setempat, manakala besarnya pajak terhutang yang tercantum dalam SPPT atau SKP yang diterima dirasakan tidak sesuai dengan keadaan obyek pajak yang sebenarnya.

Pengajuan keberatan ini harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- Surat pengajuan keberatan dibuat secara tertulis dalam bahasa Indonesia. Didalamnya wajib pajak harus bisa memberikan alasan yang jelas dan harus dilampiri bukti-bukti resmi;
- Keberatan diajukan paling lama 3 bulan sejak diterimanya SPPT atau SKP;
- Pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayar pajak;
- Keberatan atas pajak terhutang pada SPPT atau SKP harus diajukan untuk tiap obyek pajak dengan surat keberatan tersendiri pada tiap tahun pajak.

Ketika mengajukan surat keberatan, harus dengan bukti-bukti sebagai berikut:

- Bukti pemilikan hak atas tanah/sertifikat;
- surat pengukuran/gambar rincian tanah yang dimaksud;
- akte jual beli/segel (akte beli dibawah tangan);
- Girik/petuk D (SPPT,SKP,SKIP-IPEDA);
- Surat penunjukkan kaveling;
- Ijin Mendirikan Bangunan (IMB);
- bukti resmi lainnya.

Setelah surat tersebut diajukan, WP akan diberi tanda bukti penerimaan berupa formulir KP-PBB 5.15 contoh dapat dilihat pada lampiran 3, sebagai bukti bahwa surat pengajuan keberatan yang dikirimkan oleh wajib pajak telah diterima.

* Proses penyelesaian keberatan

Setelah diterimanya surat tersebut, kemudian dilakukan penelitian atas kebenarannya. penelitian ini akan menentukan bisa atau tidaknya surat tersebut diproses.

Untuk kejelasannya kantor pelayanan pajak bisa melakukan inspeksi pada obyek pajak bila dianggap perlu. Hal ini didahului dengan pengiriman surat pada wajib pajak perihal akan adanya peninjauan. Surat pemberitahuan ini berupa surat blanko KP-PBB 5.16. Contoh dalam lampiran 5.

* **Penyelesaian Keberatan**

Untuk menyelesaikan keberatan dari wajib pajak ini ada beberapa kategori keputusan atas keberatan yang dibuat oleh kepala kantor pelayanan PBB.

* **Keberatan diterima seluruhnya**

Bila keberatan yang diajukan terbukti benar seluruhnya, maka besarnya pajak terhutang akan diadakan pembetulan, sesuai dengan data obyek yang disampaikan.

* **Keberatan diterima sebagian**

Bila keberatan yang disampaikan hanya sebagian saja yang terbukti kebenarannya, maka besarnya pajak akan disesuaikan dengan keadaan yang sebenarnya.

* **keberatan ditolak**

Bila data-data yang ada tidak memenuhi persyaratan dan tidak terbukti kebenarannya, bila dibandingkan dengan bukti-bukti lain yang terkait.

* **Pengajuan keberatan yang dapat menambah besarnya pajak**

Bila data-data tentang obyek pajak bila dibanding bukti bukti lain yang terkait ternyata menunjukkan bukti yang meningkatkan data obyek pajak sehingga bagi wajib pajak yang mengajukan keberatan akan menambah besarnya pajak yang terhutang.

* **jangka waktu pengajuan dan penyelesaian keberatan**

Jangka waktu pengajuan dan penyelesaian keberatan harus diperhatikan oleh wajib pajak adalah:

- Pengajuan keberatan harus diajukan dalam jangka waktu 3 bulan sejak diterimanya SPPT dan atau SKP oleh WP.
- kecuali bila WP bisa menunjukkan keadaan tidak dipenuhinya ketentuan tersebut karena diluar kekuasaanya.

Kantor pelayanan PBB sebagai pihak yang meneriam pengajuan surat keberatan akan memproses penyelesaian keberatan tersebut dalam jangka waktu paling lama 12 bulan sejak diterimanya surat keberatan tersebut.

Bila lebih adri 12 bulan dan kepala kantor belum meberikan keputusan keberatan berarti keberatan tersebut dianggap diterima. Kemudian WP akan membayar pajak terhutang menurut ketentuan yang sebenarnya, seperti yang ditunjukkan dalam surat pengajuan keberatan.

8.3. BANDING

Wajib pajak dapat mengajukan permasalahan keberatan ke tingkat banding, yaitu Majelis Pertimbangan Pajak di Jakarta. Bila pengajuan keberatannya ditolak oleh kepala kantor pelayanan PBB mengenai besarnya pajak terhutang pada SPPT dan/atau SKP, karena data obyek tidak sesuai dengan yang sebenarnya atau karena adanya perbedaan penafsiran perundang-undangan antara WP dengan aparat pajak.

Pengajuan ini juga bisa jika Subyek Pajak tidak bersedia menjadi WP atas penunjukkan Dirjen Pajak, meskipun subyek pajak sudah memberikan keterangan, namun keterangan itu tetap ditolak oleh Dirjen Pajak.

Pengajuan banding oleh WP ditujukan langsung pada ketua Majelis Pertimbangan Pajak di Jakarta. Keputusan yang diberikan majelis ini berlaku mengikat dan mempunyai kepastian dan kekuatan hukum baik pada Dirjen pajak maupun WP.

9. PENAGIHAN

9.1. UMUM

- a. Dasar hukum surat tagihan pajak (STP) adalah pasal 11, 12, dan 13 UU No. 12 tahun 1985 tentang PBB.
- b. STP merupakan surat untuk melakukan tagihan PBB yang tidak atau kurang dibayar setelah lewat saat jatuh tempo pembayaran dan denda administrasinya.
- c. Hutang pajak meliputi:
 - Hutang pajak dalam pemberitahuan pajak terhutang dan/atau;
 - Hutang pajak dalam surat ketetapan pajak yang tidak atau kurang dibayar atau lewat saat jatuh tempo pembayaran.
- d. Jumlah pajak yang terhutang dan denda daministrasi berdasar surat tagihan pajak, yang tidak atau kurang dibayar setelah lewat saat jatuh tempo pembayaran dapat ditagih dengan surat paksa.

-
- e. Yang dimaksud surat paksa adalah surat perintah kepada WP/penanggung pajak untuk membayar pajak dan tagihan yang berkaitan dengan pajak, sesuai UU No. 19 tahun 1959.
 - f. Yang dimaksud sita adalah tindakan untuk melakukan penagihan pajak dengan mengeluarkan perintah tertulis untuk menyita sejumlah barang gerak, dan jika tidak ada atau tidak cukup dengan sejumlah barang tak gerak kepunyaan WP atau penanggung pajak yang dipandang mencukupi akan mengganti jumlah pajak terhutang menurut surat paksa serta biaya pelaksanaannya.
 - g. STP, Surat paksa dan surat perintah melakukan penyitaan diterbitkan oleh kepala kantor pelayanan PBB yang wilayah kerjanya meliputi obyek pajak.

9.2. KEBIJAKSANAAN PENERBITAN STP

- a. Penerbitan STP dilakukan secara selektif, dan tidak didahului dengan penerbitan surat teguran.
- b. Setelah diterimanya STP oleh WP maka surat pemberitahuan pajak terhutang dan/atau surat ketetapan pajak, yang merupakan dasar penerbitan STP, tidak lagi dianggap sebagai dasar panagihan PBB.
- c. Jatuh tempo STP sesuai dengan pasal 11 ayat 1 UU No. 12 tahun 1985 adalah 1 bulan sejak tanggal diterimanya STP oleh WP.

9.3. PELAKSANAAN PENAGIHAN

Pelaksanaan ini diawali dengan surat tegoran sampai pelaksanaan lelang. Namun dalam memberikan pelayanan pada masyarakat WP, pemberitahuan melalui telepon, surat atau lainnya sebelum lewat jatuh tempo pembayaran hendaknya dilakukan. Tindakan pelaksanaan penagihan hendaknya dilaksanakan sampai tuntas, dengan hasil akhir berupa pelunasan hutang pajak.

Urutan pelaksanaan penagihan:

- Penerbitan surat teguran;
- Penerbitan surat paksa;
- Penerbitan surat paksa melakukan penyitaan;
- Pelaksanaan penyitaan;
- Pengajuan/permintaan jadwal waktu dan tempat pelelangan;
- Pengumuman lelang;
- Pelaksanaan lelang.

Catatan:

- a. Pencabutan sita:
Apabila wajib pajak melunasi hutang pajaknya sebelum pelaksanaan penyitaan, maka surat perintah melaksanakan penyitaan tersebut dicabut.
- b. Pembatalan pengumuman lelang:
Apabila wajib pajak melunasi hutang pajaknya serta biaya-biaya lainnya sebelum pelaksanaan lelang, maka pengumuman lelang tersebut dibatalkan.

9.4. JANGKA WAKTU PELAKSANAAN PENAGIHAN

Kegiatan tindakan pelaksanaan penagihan sejak tanggal jatuh tempo pembayaran sampai dengan pengajuan permintaan penetapan tanggal dan tempat pelelangan meliputi jangka waktu paling cepat 39 hari. Penentuannya dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a. Peneguran surat teguran sebagai awal dari tindakan pelaksanaan penagihan pajak dikeluarkan segera setelah 7 hari sejak saat jatuh tempo pembayaran dari jumlah pajak yang masih harus dibayar dari STP;
- b. Apabila surat tegoran tidak dipenuhi oleh WP/penanggung pajak, maka diterbitkan surat paksa. Jangka waktu surat paksa paling lambat 21 hari sejak tanggal pengeluaran surat teguran.
- c. Surat paksa memuat perintah pada WP/penanggung pajak untuk melunasi hutang pajaknya dalam waktu 1 x 24 jam sejak tanggal pemberitahuan surat paksa. Jika dalam jangka tersebut masih belum dilunasi maka diterbitkan surat perintah penagihan.
- d. Pengajuan permintaan penetapan tanggal dan tempat pelaksanaan lelang dilakukan paling cepat 10 hari sejak tanggal pelaksanaan penyitaan. Dalam jangka waktu tersebut dilakukan persiapan-persiapan yang menyangkut kelengkapan-kelengkapan.
 - Dokumen-dokumen piutang pajak (tindakan STP);
 - Dokumen yang menyangkut tindakan pelaksanaan penagihan (Surat tegoran, surat paksa, surat perintah melakukan penyitaan, berita acara dan lain-lain).

10. SANGSI

10.1. SANGSI ADMINISTRASI

- a. WP yang tidak menyampaikan surat pemberitahuan obyek pajak walaupun sudah ditegur secara tertulis, maka akan dikenakan denda administrasi 25 % dari pokok pajak;

-
- b. WP yang melaporkan datanya tidak benar (lebih kecil dari pemeriksaan data Dirjen pajak), maka akan dikenakan denda administrasi 25 % dari selisih pajak yang terhutang;
 - c. pajak yang saat jatuh tempo tidak dibayar atau pembayarannya kurang, maka denda administrasi 2 % sebulan, yang dihitung dari saat jatuh tempo sampai dengan hari pembayaran. Untuk jangka waktu terlama 24 bulan.

10.2. SANGSI PIDANA

- a. Barang siapa yang lalai mengembalikan SPOP atau mengembalikan SPOP tapi isinya tak benar/tidak lengkap dan atau melampirkan keterangan yang tidak benar sehingga merugikan negara, maka akan dipidana selama-lamanya 6 bulan atau denda setinggi-tingginya 2 kali lipat dari pajak terhutang.
- b. Terhadap mereka yang dengan sengaja:
 - Tidak mengembalikan atau menyampaikan SPOP pada Dirjen pajak;
 - Menyampaikan tapi tidak benar/tidak lengkap atau melampirkan keterangan yang tidak benar;
 - Memperlihatkan dokumen/surat palsu/dipalsukan seolah-olah benar;
 - Tidak memperlihatkan data atau tidak meminjamkan surat atau dokumen lainnya;
 - Tidak menunjukkan data atau tidak menyampaikan keterangan yang diperlukan;

Sehingga menimbulkan kerugian bagi negara, akan dipidana paling lama 2 tahun atau denda paling tinggi 5 kali pajak yang terhutang.

Sangsi pidana tersebut dilipatkan dua, bila seseorang melakukan tindak pidana lagi dibidang perpajakan sebelum lewat setahun, dihitung sejak selesainya menjalani sebagian atau seluruh pidana penjara yang dijatuhkan atau sejak dibayarnya denda.

11. PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN PAJAK

11.1. UMUM

- a. Kelebihan pembayaran pajak/PBB pada prinsipnya adalah hak WP yang harus dikembalikan oleh pemerintah. Kelebihan tersebut dapat dikembalikan (restitusi), dikompensasi dengan utang PBB lainnya dan disumbangkan pada negara.
- b. Restitusi adalah kelebihan pembayaran pajak oleh WP yang dikembalikan berupa uang tunai atau pemindahbukuan.

-
- c. Kompensasi adalah kelebihan pembayaran PBB yang diperhitungkan dengan utang PBB lainnya yang sudah atau belum jatuh tempo atau atas permintaan WP diperhitungkan dengan ketetapan PBB tahun yang akan datang.
 - d. Kelebihan pembayaran PBB yang disumbangkan pada negara adalah kelebihan pembayaran PBB yang atas pernyataan WP disumbangkan pada negara.

11.2. SEBAB TERJADINYA KELEBIHAN PEMBAYARAN

Kelebihan pembayaran dapat terjadi, dikarenakan sebab-sebab:

- Terjadinya perubahan peraturan;
- Diterbitkannya surat keputusan pemberian pengurangan;
- Diterbitkannya surat keputusan keberatan;
- Kekeliruan atas pembayaran.

11.3. TATA CARA MEMPEROLEH PENGEMBALIAN

- a. Untuk dapat memperoleh pengembalian kelebihan pembayaran PBB WP harus mengajukan permohonan yang diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia pada Dirjen pajak up. kepala kantor pelayanan PBB setempat.
- b. Untuk memastikan bahwa memang benar telah terjadi kelebihan pembayaran PBB dalam satu tahun pajak, kantor pelayanan PBB setempat melakukan penelitian seperlunya.
- c. Atas dasar penelitian tersebut Dirjen pajak up. kepala kantor pelayanan pajak setempat dapat menerima seluruhnya, sebagian atau menolak permohonan pengembalian kelebihan pembayaran tersebut.

11.4. PELAKSANAAN PEMBERIAN PENGEMBALIAN

- a. Dirjen pajak up. kepala kantor pelayanan PBB setempat paling lambat 12 bulan sejak saat diterimanya surat permohonan tersebut harus menerbitkan:
 - Surat keputusan kelebihan pembayaran PBB (SKKPP.PBB), bila jumlah PBB yang telah dibayar ternyata lebih besar dari yang seharusnya;
 - Surat pemberitaan (SPb), bila jumlah PBB yang dibayar sama dengan jumlah PBB yang seharusnya;
 - Surat ketetapan pajak (SKP), bila jumlah PBB yang dibayar kurang dari jumlah PBB yang seharusnya.
- b. Bila jangka waktu 12 bulan terlampaui dan KP.PBB belum menerbitkan keputusan, maka dalam waktu satu bulan sejak berakhirnya jangka waktu tersebut kepala kantor wilayah Dirjen pajak menerbitkan SKKPP.PBB.

-
- c. Atas dasar SKKP.PBB KP.PBB menerbitkan surat perintah membayar kelebihan pembayaran PBB (SKMKP.PBB) SPMKP.PBB berisikan perintah pada Bank operasional V (Bank tunggal) untuk melakukan pembayaran atau pemindahbukuan sejumlah uang yang disebutkan ke rekening WP yang bersangkutan.
 - d. Dalam hal wajib pajak mempunyai utang PBB atas obyek lainnya dalam wilayah Dati II (Dati I untuk DKI) yang sama, maka kelebihan pembayaran PBB nya diperhitungkan terlebih dulu dengan utang PBB atas obyek lainnya.
 - e. Bila wajib pajak menghendaki, kelebihan pembayaran PBB nya dapat diperhitungkan dengan penetapan PBB tahun yang akan datang atau disumbangkan pada negara.