

PBB (PAJAK BUMI DAN/ATAU BANGUNAN)

1. OBYEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

Objek PBB → : “Bumi dan atau Bangunan”.

- Bumi : - permukaan bumi :
- ▶ tanah / daratan
 - ▶ perairan :
 - pedalaman (sungai, terusan, danau, rawa, tambak, dll)
 - laut (teluk, selat, lautan/samudra) batas : 200 mil (ZEE)
 - tubuh bumi
- Bangunan : “Konstruksi teknik yang ditanamkan atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan di wilayah RI”. → tempat tinggal, tempat usaha atau tempat yang diusahakan.

Termasuk dalam pengertian bangunan:

- jalan lingkungan yang berada dalam suatu kompleks bangunan yang merupakan satu kesatuan dengan kompleks bangunan tsb.
- jalan tol
- kolam renang
- tempat olah raga
- galangan kapal, dermaga
- pagar / taman mewah
- tempat penampungan / kilang minyak, air, dan gas, serta pipa minyak
- fasilitas lain yang memberi manfaat

a. Objek Pajak Umum

Objek Pajak Umum adalah objek pajak yang memiliki konstruksi umum dengan keluasan tanah berdasarkan kriteria-kriteria tertentu. Objek pajak umum terdiri atas:

1. *Objek Pajak Standar*

Objek Pajak Standar adalah objek-objek pajak yang memenuhi kriteria-kriteria sebagai berikut :

Tanah	: $\leq 10.000 \text{ m}^2$
Bangunan	: Jumlah lantai ≤ 4
Luas bangunan	: $\leq 1.000 \text{ m}^2$

2. *Objek Pajak Non Standar*

Objek Pajak Non Standar adalah objek-objek pajak yang memenuhi salah satu dari kriteria-kriteria sebagai berikut :

Tanah	: $> 10.000 \text{ m}^2$
Bangunan	: Jumlah lantai > 4
Luas bangunan	: $> 1.000 \text{ m}^2$

b. **Objek Pajak Khusus**

Objek Pajak Khusus adalah objek pajak yang memiliki konstruksi khusus atau keberadaannya memiliki arti yang khusus seperti : lapangan golf, pelabuhan laut, pelabuhan udara, jalan tol, pompa bensin dan lain-lain.

1. Menurut **Ketetapan PBB** → berdasarkan tetetapan PBB terutang tahun berjalan

a. Buku I	: Rp.	0,-	s.d.	Rp.	100.000,-
b. Buku II	: Rp.	100.001,-	s.d.	Rp.	500.000,-
c. Buku III	: Rp.	500.001,-	s.d.	Rp.	2.000.000,-
d. Buku IV	: Rp.	2.000.001,-	s.d.	Rp.	5.000.000,-
e. Buku V	: Rp.	5.000.001,-	s.d.	Rp.?

2. Menurut **Klasifikasi** → menurut nilai jualnya & dijadikan sebagai pedoman serta untuk memudahkan penghitungan pajak terutang
Klasifikasi : (Menurut Kepmenkeu No : 523/KMK.04/1998)
- Bumi : A : Kelas 50 (Rp.140,-) s.d. Kelas 1 (Rp. 3.100.000,-)
- Bumi : B : Kelas 50 (Rp. 3.375.000,-) s.d. Kelas 1 (Rp. 68.545.000,-)

**KLASIFIKASI PENGGOLONGAN DAN KETENTUAN NILAI JUAL
BERDASARKAN KEP.MEN.KEU NO : 523/KMK.04/1998
BUMI**

KELOMPOK A

Kelas	Penggolongan Nilai Jual Bumi (Rp/m ²)	NJOP Bumi (Rp/m ²)	Kelas	Penggolongan Nilai Jual Bumi (Rp/m ²)	NJOP Bumi (Rp/m ²)
1	> 3.000.000 s.d 3.200.000	3.100.000	26	> 178.000 s.d 223.000	200.0000
2	> 2.850.000 s.d 3.000.000	2.925.000	27	> 142.000 s.d 178.000	160.0000
3	> 2.708.000 s.d 2.850.000	2.779.000	28	> 114.000 s.d 142.000	128.0000
4	> 2.573.000 s.d 2.708.000	2.640.000	29	> 91.000 s.d 114.000	103.0000
5	> 2.444.000 s.d 2.573.000	2.508.000	30	> 73.000 s.d 91.000	82.0000
6	> 2.261.000 s.d 2.444.000	2.352.000	31	> 55.000 s.d 73.000	64.0000
7	> 2.091.000 s.d 2.261.000	2.176.000	32	> 41.000 s.d 55.000	48.0000
8	> 1.934.000 s.d 2.091.000	2.013.000	33	> 31.000 s.d 41.000	36.0000
9	> 1.789.000 s.d 1.934.000	1.862.000	34	> 23.000 s.d 31.000	27.0000
10	> 1.665.000 s.d 1.789.000	1.722.000	35	> 17.000 s.d 23.000	20.0000
11	> 1.490.000 s.d 1.665.000	1.573.000	36	> 12.000 s.d 17.000	14.0000
12	> 1.341.000 s.d 1.490.000	1.416.000	37	> 8.400 s.d 12.000	10.0000
13	> 1.207.000 s.d 1.341.000	1.274.000	38	> 5.900 s.d 8.400	7.1500
14	> 1.086.000 s.d 1.207.000	1.147.000	39	> 4.100 s.d 5.900	5.0000
15	> 977.000 s.d 1.086.000	1.032.000	40	> 2.900 s.d 4.100	3.5000
16	> 855.000 s.d 977.000	916.000	41	> 2.000 s.d 2.900	2.4500
17	> 748.000 s.d 855.000	802.000	42	> 1.400 s.d 2.000	1.7000
18	> 655.000 s.d 748.000	702.000	43	> 1.050 s.d 1.000	1.2000
19	> 573.000 s.d 655.000	614.000	44	> 760 s.d 1.050	900
20	> 501.000 s.d 573.000	537.000	45	> 550 s.d 760	660
21	> 426.000 s.d 501.000	464.000	46	> 410 s.d 550	400
22	> 362.000 s.d 426.000	394.000	47	> 310 s.d 410	350
23	> 308.000 s.d 362.000	335.000	48	> 240 s.d 310	270
24	> 262.000 s.d 308.000	285.000	49	> 170 s.d 240	200
25	> 223.000 s.d 262.000	243.000	50	< 170	140

KELOMPOK B

Kelas	Penggolongan Nilai Jual Bumi (Rp/m ²)	NJOP Bumi (Rp/m ²)	Kelas	Penggolongan Nilai Jual Bumi (Rp/m ²)	NJOP Bumi (Rp/m ²)
1	> 67.390.000 s.d 69.700.000	68.545.000	26	> 22.640.000 s.d 23.950.000	23.295.000
2	> 65.120.000 s.d 37.390.000	66.225.000	27	> 21.370.000 s.d 22.640.000	22.005.000
3	> 62.890.000 s.d 65.120.000	64.005.000	28	> 20.140.000 s.d 21.370.000	20.755.000
4	> 60.700.000 s.d 62.890.000	91.795.000	29	> 18.950.000 s.d 20.140.000	19.545.000
5	> 58.550.000 s.d 60.700.000	59.625.000	30	> 17.800.000 s.d 18.950.000	18.375.000

6	>	56.440.000 s.d 58.550.000	57.495.000	31	>	16.690.000 s.d 17.800.000	17.245.000
7	>	54.370.000 s.d 56.440.000	55.405.000	32	>	15.620.000 s.d 16.690.000	16.155.000
8	>	52.340.000 s.d 54.370.000	53.355.000	33	>	14.590.000 s.d 15.620.000	15.105.000
9	>	50.350.000 s.d 52.340.000	51.345.000	34	>	13.600.000 s.d 14.590.000	14.095.000
10	>	48.400.000 s.d 50.350.000	49.375.000	35	>	12.650.000 s.d 13.600.000	13.125.000
11	>	46.490.000 s.d 48.400.000	47.445.000	36	>	11.740.000 s.d 12.650.000	12.195.000
12	>	44.620.000 s.d 46.490.000	45.555.000	37	>	10.870.000 s.d 11.740.000	11.305.000
13	>	42.700.000 s.d 44.620.000	43.705.000	38	>	10.040.000 s.d 10.870.000	10.455.000
14	>	41.000.000 s.d 42.700.000	41.895.000	39	>	9.250.000 s.d 10.040.000	9.645.000
15	>	39.250.000 s.d 41.000.000	40.125.000	40	>	8.500.000 s.d 9.250.000	8.875.000
16	>	37.540.000 s.d 39.250.000	38.395.000	41	>	7.790.000 s.d 8.500.000	8.145.000
17	>	35.870.000 s.d 37.540.000	36.705.000	42	>	7.120.000 s.d 7.790.000	7.455.000
18	>	34.240.000 s.d 35.870.000	35.055.000	43	>	6.490.000 s.d 7.120.000	6.805.000
19	>	32.650.000 s.d 34.240.000	33.445.000	44	>	5.900.000 s.d 6.490.000	6.195.000
20	>	31.100.000 s.d 32.650.000	31.875.000	45	>	5.350.000 s.d 5.900.000	5.625.000
21	>	29.590.000 s.d 31.100.000	30.345.000	46	>	4.840.000 s.d 5.350.000	5.095.000
22	>	28.120.000 s.d 29.590.000	28.855.000	47	>	4.370.000 s.d 4.840.000	4.605.000
23	>	26.690.000 s.d 28.120.000	27.405.000	48	>	3.940.000 s.d 4.370.000	4.155.000
24	>	25.300.000 s.d 26.690.000	25.995.000	49	>	3.550.000 s.d 3.940.000	3.745.000
25	>	23.950.000 s.d 25.300.000	24.625.000	50	>	3.200.000 s.d 3.550.000	3.375.000

- Bangunan :

A : Kelas 20 (Rp. 50.000,-) s.d. Kelas 1 (Rp. 1.200.000,-)

B : Kelas 20 (Rp. 1.516.000,-) s.d. Kelas 1 (Rp. 15.250.000,-)

**KLASIFIKASI PENGGOLONGAN DAN KETENTUAN NILAI JUAL
BERDASARKAN KEP.MEN.KEU NO : 523/KMK.04/1998**

Bangunan

KELOMPOK B

KELOMPOK A

Kelas	Penggolongan Nilai Jual Bumi (Rp/m ²)	NJOP Bm (Rp/m ²)	Kelas	Penggolongan Nilai Jual Bumi (Rp/m ²)	NJOP Bm (Rp/m ²)
1	> 14.700.000 s.d 15.800.000	15.250.000	1	> 1.034.000 s.d 1.366.000	1.200.000
2	> 13.600.000 s.d 14.700.000	14.150.000	2	> 902.000 s.d 1.034.000	968.000
3	> 12.550.000 s.d 13.600.000	13.075.000	3	> 744.000 s.d 902.000	823.000
4	> 11.550.000 s.d 12.550.000	12.050.000	4	> 656.000 s.d 744.000	700.000
5	> 10.600.000 s.d 11.550.000	11.075.000	5	> 534.000 s.d 656.000	595.000
6	> 9.700.000 s.d 10.600.000	10.150.000	6	> 476.000 s.d 534.000	505.000
0	> 8.850.000 s.d 9.700.000	9.275.000	7	> 382.000 s.d 476.000	429.000
8	> 8.050.000 s.d 8.850.000	8.450.000	8	> 348.000 s.d 382.000	365.000

9	> 7.300.000 s.d 8.050.000	7.675.000	9	> 272.000 s.d 348.000	310.000
10	> 6.600.000 s.d 7.300.000	6.950.000	10	> 256.000 s.d 272.000	264.000
11	> 5.850.000 s.d 6.600.000	6.225.000	11	> 194.000 s.d 256.000	225.000
12	> 5.150.000 s.d 5.850.000	5.500.000	12	> 188.000 s.d 194.000	191.000
13	> 4.500.000 s.d 5.150.000	4.825.000	13	> 136.000 s.d 188.000	162.000
14	> 3.900.000 s.d 4.500.000	4.200.000	14	> 128.000 s.d 136.000	132.000
15	> 3.350.000 s.d 3.900.000	3.625.000	15	> 104.000 s.d 128.000	116.000
16	> 2.850.000 s.d 3.350.000	3.100.000	16	> 92.000 s.d 104.000	98.000
17	> 2.400.000 s.d 2.850.000	2.625.000	17	> 74.000 s.d 92.000	83.000
18	> 2.000.000 s.d 2.400.000	2.200.000	18	> 68.000 s.d 74.000	71.000
19	> 1.666.000 s.d 2.000.000	1.833.000	19	> 52.000 s.d 68.000	60.000
20	> 1.366.000 s.d 1.666.000	1.516.000	20	< 52.000	50.000

2. OBYEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN YANG DIKECUALIKAN

Yang termasuk objek yang dikecualikan adalah objek yang digunakan:

1. Semata-mata untuk melayani kepentingan umum^{*)} dibidang ibadah, sosial, pendidikan, dan kebudayaan nasional yang tidak dimaksudkan memperoleh keuntungan (seperti : masjid, gereja, rumah sakit pemerintah, sekolah, panti asuhan, candi, dll)

**) diket dari AD/ART yayasan/badan yang bergerak dibidang tsb, termasuk hutan wisata milik negara*

2. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis.
3. Merupakan hutan (lindung, suaka alam, wisata), taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak.
4. Digunakan oleh perwakilan diplomatik dengan azas timbal balik, dan badan / perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

3. SUBJEK DAN WAJIB PAJAK

Subjek Pajak → orang pribadi / badan → secara nyata :

- ▶ mempunyai suatu hak atas bumi, dan atau ;
- ▶ memperoleh manfaat atas bumi, dan atau;
- ▶ memiliki, menguasai atas bangunan, dan atau;
- ▶ memperoleh manfaat atas bangunan.

yang atasnya dikenakan kewajiban untuk membayar pajak → **Wajib Pajak**

Dalam hal suatu objek pajak *belum jelas siapa* wajib pajaknya Dirjen Pajak c.q. KPPBB menetapkan subjek pajak sebagai wajib pajak. Penunjukan ini bukan merupakan bukti kepemilikan hak dari suatu objek pajak (tidak terkait yuridis formal / recht → hanya fiskal kadaster).

4. DASAR PENGENAAN PAJAK

Dasar pengenaan PBB adalah : “**Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)** “yang ditentukan perwilayah berdasarkan keputusan Kakanwil Ditjen Pajak yang pelaksanaan kegiatannya dilakukan dengan **Pendekatan Penilaian**.

a. Pendekatan Penilaian

Sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 1 ayat 3 Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 tahun 1994, maka dalam penentuan NJOP dikenal tiga pendekatan penilaian, yaitu :

1. Pendekatan Data Pasar

Pendekatan data pasar dilakukan dengan cara membandingkan objek pajak yang akan dinilai dengan objek pajak lain yang sejenis yang nilai jualnya sudah diketahui dengan melakukan penyesuaian yang dipandang perlu. Persyaratan utama yang harus dipenuhi dalam penerapan, pendekatan ini adalah tersedianya data jual beli atau harga sewa yang wajar. Pendekatan data pasar terutama diterapkan untuk penentuan NJOP bumi, dan untuk objek tertentu dapat juga dipergunakan untuk penentuan NJOP bangunan.

2. Pendekatan Biaya

Pendekatan biaya digunakan untuk penilaian bangunan, yaitu dengan cara memperhitungkan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk membuat bangunan baru objek yang dinilai dan dikurangi penyusutan. Perkiraan biaya dilakukan dengan cara menghitung biaya setiap komponen utama bangunan, material dan fasilitas lainnya.

3. Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan

Pendekatan kapitalisasi pendapatan dilakukan dengan cara menghitung atau memproyeksikan seluruh pendapatan sewa/penjualan dalam satu tahun dari objek pajak yang dinilai dikurangi dengan kekosongan, biaya operasi dan/atau hak pengusaha. Selanjutnya dikapitalisasikan dengan suatu tingkat kapitalisasi tertentu. Pendekatan ini pada umumnya diterapkan untuk objek-objek komersial, yang dibangun untuk usaha/menghasilkan pendapatan seperti hotel, apartemen, gedung perkantoran yang disewakan, pelabuhan udara, pelabuhan laut, tempat rekreasi dan lain sebagainya. Dalam penentuan NJOP, penilaian berdasarkan pendekatan kapitalisasi pendapatan dipakai juga sebagai alat penguji terhadap nilai yang dihasilkan dengan pendekatan lainnya.

b. Cara Penilaian

Mengingat jumlah objek pajak yang sangat banyak dan menyebar di seluruh wilayah Indonesia, sedangkan jumlah tenaga penilai dan waktu penilaian dilakukan yang tersedia sangat terbatas, maka pelaksanaan dengan dua cara (Lampiran 21), yaitu:

1. Penilaian Massal

Dalam sistem ini NJOP bumi dihitung berdasarkan NIR yang terdapat pada setiap ZNT, sedangkan NJOP bangunan dihitung berdasarkan DBKB. Perhitungan penilaian massal dilakukan terhadap objek pajak dengan menggunakan program komputer konstruksi umum (*Computer Assisted Valuation/CAV*).

2. Penilaian Individual

Penilaian Individual diterapkan untuk objek pajak umum yang bernilai tinggi (tertentu), baik objek pajak khusus, ataupun objek pajak umum yang telah dinilai dengan CAV namun hasilnya tidak mencerminkan nilai yang sebenarnya karena keterbatasan aplikasi program. Proses penilaiannya adalah dengan memperhitungkan seluruh karakteristik dari objek pajak tersebut.

Pelaksanaan pendataan dilakukan dengan menggunakan SPOP (Surat Pemberitahuan Objek Pajak) dan LSPOP (Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak), sedangkan untuk data-data tambahan dengan menggunakan LKOK (Lembar Kerja Objek Pajak) ataupun dengan lembar catatan lain untuk menampung informasi tambahan sesuai

keperluan penilaian masing-masing objek pajak. Proses penghitungan nilai dilaksanakan dengan menggunakan formulir penilaian sebagaimana dalam lampiran Buku Petunjuk Teknis Penilaian Objek Khusus PBB atau dengan lembaran khusus untuk objek-objek tertentu seperti jalan tol, bandar udara, pelabuhan laut, lapangan golf, pompa bensin dan lain-lain. Setiap penilaian harus memperhatikan tanggal penilaian yang menjadi dasar ketetapan PBB per 1 Januari tahun pajak sebagaimana diatur pada Pasal 8 ayat 2 UU No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 12 Tahun 1994.

Batas Nilai Jual Objek Pajak yang tidak kena pajak atas bumi dan atau bangunan (NJOPTKP) besarnya maksimal Rp. 8.000.000,- untuk setiap Kota/Kabupaten menurut Undang – Undang No. 12 tahun 1985 j. o Undang – Undang No. 12 tahun 1994 (max Rp. 12.000.000,- menurut Kepmenkeu No. 201/KMK.04/2000) dengan ketentuan :

- » a. Setiap wajib pajak berhak memperoleh pengurangan NJOPTKP sekali dalam setahun
- » b. Jika wajib pajak memiliki beberapa objek pajak, maka yang mendapatkan pengurangan NJOPTKP ***hanya*** satu objek pajak *yang nilainya terbesar* dan tidak bisa digabungkan dengan objek pajak lainnya.

5. CARA PENGHITUNGAN PAJAK

a. ***Unsur-unsur yang tidak boleh dilupakan dalam melakukan penghitungan :***

1. Tarif Pajak : Tarif Tunggal : 0,5%
mencerminkan wujud :
 - kesederhanaan
 - kemudahan pelaksanaan
 - kemudahan pengawasan (baik oleh fiskus maupun wajib pajak)
2. Dasar Pengenaan : Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)
3. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)
4. Dasar Perhitungan : Nilai Jual Kena Pajak (NJKP).

Menurut PP. No. 25 Thn 2000 → NJKP :

- a. 20 %, meliputi :
 - pedesaan
 - perkotaan
 - dengan nilai kurang dari 1 Milyar
- b. 40 %, meliputi :
 - perkebunan
 - perhutanan
 - pertambangan
 - pedesaan dan perkotaan dengan nilai 1 Milyar atau lebih

b. Rumus Penghitungan

$$\text{PBB Terutang} = \text{Tarif} \times \text{Nilai Jual Kena Pajak}$$

Dengan ketentuan :

- a. NJKP = 20 %
 - PBB Terutang = $0,5 \% \times 20 \% \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})$
 - = $0,1 \% \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})$
- b. NJKP = 40 %
 - PBB Terutang = $0,5 \% \times 40 \% \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})$
 - = $0,2 \% \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})$

6. TAHUN PAJAK, SAAT, DAN TEMPAT PAJAK TERUTANG

- a. Tahun Pajak PBB : jangka waktu satu (1) tahun takwim
- b. Saat Pajak Terutang: kondisi objek pajak per 1 Januari
- c. Tempat Pajak Terutang: berdasarkan posisi atau letak objek pajak tersebut berada.

7. PENDAFTARAN DAN PENDATAAN OBYEK PAJAK

a. Pendaftaran Objek dan Subjek PBB

Pendaftaran objek PBB dilakukan oleh subjek pajak dengan cara mengisi formulir SPOP dengan :

- Jelas → jangan sampai menimbulkan salah tafsir yang merugikan kedua belah pihak (fiskus / wajib pajak)
- benar → harus sesuai dengan kondisi yang sebenarnya dari objek pajak

- lengkap → semua data yang diperlukan diisi dan ditulis dengan lengkap sesuai dengan karakteristik objek pajak serta ditandatangani dan diserahkan kembali ke Kantor Pelayanan PBB setempat dilampiri bukti-bukti pendukung :
 - sket / denah letak objek pajak
 - fotokopi identitas diri
 - fotokopi bukti kepemilikan
 - bukti pendukung lainnya

Seorang wajib pajak mengisi dan mengembalikan SPOP dalam hal :

1. Objek pajak belum terdaftar
2. Sudah terdaftar, namun data objek pajaknya :
 - belum / tidak lengkap
 - belum / tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya
3. Objek pajak yang mengalami mutasi kepemilikan
4. Peruntukannya berubah
5. Dilakukan pendataan dan penilaian

2. Pendataan Objek dan Subjek PBB

Pendataan dilakukan oleh Kantor Pelayanan PBB dengan menggunakan formulir Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) yang dilakukan minimal untuk satu (1) wilayah administrasi desa / kelurahan dengan cara :

- a. Penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP
- b. Identifikasi objek pajak
- c. Verifikasi objek pajak
- d. Pengukuran bidang objek pajak

Pendataan Objek Dan Subjek PBB Sekarang Ini lebih dikenal Dengan Istilah SISMIOP Yaitu Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak Yang Diatur Dalam Keputusan Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor : Kep-533/Pj/2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, Pendataan Dan Penilaian Objek Dan Subjek Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Dalam Rangka Pembentukan dan atau Pemeliharaan Basis Data Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (S I S M I O P) yang Isinya :

Struktur/Bagan Umum

- i. SISMIOP terdiri atas 5 (lima) unsur dan beberapa subsistem. Di dalamnya terdapat unsur NOP, Blok, ZNT, DBKB, dan Program Komputer, serta subsistem pendataan, subsistem penilaian dan pengenaan, subsistem penagihan, sub sistem penerimaan, dan subsistem Pelayanan Satu Tempat.

- ii. Subsistem tersebut di atas masing-masing melakukan fungsi yang berlainan, tetapi menggunakan basis data yang sama.
- iii. Untuk mengoperasikan sistem ini dengan bantuan komputer, setiap objek pajak diberi NOP sebagai tanda pengenal yang unik, permanen, dan standar.
- iv. NOP merupakan alat yang dapat mengintegrasikan fungsi-fungsi dari masing-masing subsistem yang ada dalam SISMIOP dalam rangka pemenuhan fungsi dan tugas pokok Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan.

Unsur-Unsur Pokok SISMIOP

SISMIOP terdiri atas 5 (lima) unsur yaitu NOP, Blok, ZNT, DBKB, dan Program Komputer.

1. Nomor Objek Pajak (NOP)

Spesifikasi Nomor Objek Pajak (NOP)

Penomoran objek pajak merupakan salah satu elemen kunci dalam pelaksanaan pemungutan PBB dalam arti luas. Spesifikasi NOP dirancang sebagai berikut :

- *Unik*, artinya satu objek PBB memperoleh satu NOP dan berbeda dengan NOP untuk objek PBB lainnya.
- *Tetap*, artinya NOP yang diberikan pada satu objek PBB tidak berubah dalam jangka waktu yang relatif lama.
- *Standar*, artinya hanya ada satu sistem pemberian NOP yang berlaku secara nasional.

Maksud dan Tujuan Pemberian NOP

- Untuk menciptakan identitas yang standar bagi semua objek Pajak Bumi dan Bangunan secara nasional, sehingga semua aparat pelaksana Pajak Bumi dan Bangunan mempunyai pemahaman yang sama atas segala informasi yang terkandung dalam NOP.
- Untuk menertibkan administrasi objek PBB dan menyederhanakan administrasi pembukuan, sehingga sesuai dengan keperluan pelaksanaan PBB. Dalam pelaksanaannya NOP juga identik dengan Nomor SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang), STTS (Surat Tanda Terima Setoran), dan DHKP (Daftar Himpunan Ketetapan PBB).
- Untuk membentuk file induk PBB (*master file*) yang terdiri atas beberapa file yang saling berkaitan melalui NOP.

Manfaat Penggunaan NOP

- Mempermudah mengetahui lokasi/letak objek pajak.
- Mempermudah untuk mengadakan pemantauan penyampaian dan pengembalian Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) sehingga dapat diketahui objek yang belum/sudah terdaftar.
- Sebagai sarana untuk mengintegrasikan data atributik dan data grafis (peta) PBB.
- Mengurangi kemungkinan adanya ketetapan ganda.
- Memudahkan penyampaian SPPT, sehingga dapat diterima wajib pajak tepat pada waktunya.
- Memudahkan pemantauan data tunggakan.
- Dengan adanya NOP wajib pajak mendapatkan identitas untuk setiap objek pajak yang dimiliki atau dikuasainya.

Tata Cara Pemberian NOP

Secara rinci tata cara pemberian NOP diatur dalam Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor : SE-28/PJ.6/1992 tanggal 12 Juni 1992 tentang Petunjuk Teknis Nomor Objek Pajak (NOP) Pajak Bumi dan Bangunan.

2. Blok

Blok ditetapkan menjadi suatu areal pengelompokan bidang tanah terkecil untuk digunakan sebagai petunjuk lokasi objek pajak yang unik dan permanen. Syarat utama sistem identifikasi objek pajak adalah *stabilitas*. Perubahan yang terjadi pada sistem identifikasi dapat menyulitkan pelaksanaan dan administrasi. Alasan kestabilan ini yang menyebabkan RT/RW/RK atau sejenisnya yang cenderung mengalami perubahan yang relatif tinggi tidak dimanfaatkan sebagai salah satu komponen untuk mengidentifikasi objek pajak yang bersifat permanen dalam jangka panjang. Sehingga apabila RT/RW/RK atau sejenisnya dimasukkan sebagai bagian dari NOP/blok dapat menyebabkan NOP/blok tidak permanen. Blok merupakan komponen utama untuk identifikasi objek pajak. Jadi penetapan definisi serta pemberian kode blok semantap mungkin sangat penting untuk menjaga agar identifikasi objek pajak tetap bersifat permanen.

Untuk menjaga kestabilan, batas-batas suatu blok harus ditentukan berdasarkan suatu karakteristik fisik yang tidak berubah dalam jangka waktu yang lama. Untuk itu, batas-

batas blok harus memanfaatkan karakteristik batas geografis permanen yang ada, jalan bebas hambatan, jalan arteri, jalan lokal, jalan kampung/desa, jalan setapak/lorong/gang, rel kereta api, sungai, saluran irigasi, saluran buangan air hujan (*drainage*), kanal, dan lain-lain.

Dalam membuat batas blok, persyaratan lain yang harus dipenuhi adalah tidak diperkenankan melampaui batas desa/kelurahan dan dusun. Batas lingkungan dan RT/RW/RK atau sejenisnya tidak perlu diperhatikan dalam penentuan batas blok. Dengan demikian dalam satu blok kemungkinan terdiri atas satu RT/RW/RK atau sejenisnya atau lebih.

Satu blok dirancang untuk dapat menampung lebih kurang 200 objek pajak atau luas sekitar 15 ha, hal ini untuk memudahkan kontrol dan pekerjaan pendataan di lapangan dan administrasi data. Namun jumlah objek pajak atau wilayah yang luasnya lebih kecil atau lebih besar dari angka di atas tetap diperbolehkan apabila kondisi setempat tidak memungkinkan menerapkan pembatasan tersebut. Untuk menciptakan blok yang mantap, maka pemilihan batas-batas blok harus seksama. Kemungkinan pengembangan wilayah di masa mendatang penting untuk dipertimbangkan sehingga batas-batas blok yang dipilih dapat tetap dijamin kestabilannya.

Kecuali dalam hal yang luar biasa, misalnya perubahan wilayah administrasi, blok tidak boleh diubah karena kode blok berkaitan dengan semua informasi yang tersimpan di dalam basis data.

3. Zona Nilai Tanah (ZNT)

ZNT sebagai komponen utama identifikasi nilai objek pajak bumi mempunyai satu permasalahan yang mendasar, yaitu kesulitan dalam menentukan batasnya karena pada umumnya bersifat imajiner. Oleh karena itu secara teknis, penentuan batas ZNT mengacu pada batas penguasaan/pemilikan atas bidang objek pajak. Persyaratan lain yang perlu diperhatikan adalah perbedaan nilai tanah antar zona. Perbedaan tersebut dapat bervariasi misalnya 10%. Namun pada praktiknya penentuan suatu ZNT dapat didasarkan pada tersedianya data pendukung (data pasar) yang dianggap layak untuk dapat

mewakili nilai tanah atas objek pajak yang ada pada ZNT yang bersangkutan.

Penentuan nilai jual bumi sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan cenderung didasarkan kepada pendekatan data pasar. Oleh karena itu keseimbangan antar zona yang berbatasan dalam suatu wilayah administrasi pemerintahan mulai dari tingkat yang terendah sampai dengan tingkat tertinggi perlu diperhatikan.

Informasi yang berkaitan dengan letak geografis diwujudkan dalam bentuk peta atau sket. Salah satu hal terpenting adalah pemberian kode untuk setiap ZNT. Hal ini dimaksudkan untuk memudahkan menentukan letak relatif objek pajak di lapangan maupun untuk kepentingan lainnya dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan. Setiap ZNT diberi kode dengan menggunakan kombinasi dua huruf dimulai dari AA sampai dengan ZZ. Aturan pemberian kode pada peta ZNT mengikuti pemberian nomor blok pada peta desa/kelurahan atau NOP pada peta blok (secara spiral).

4. Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB)

Sesuai dengan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 tahun 1994 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah bumi dan/atau bangunan. Sebagaimana dengan bumi, bangunan juga harus ditentukan nilai jualnya.

Nilai Jual Objek Pajak Bangunan dihitung berdasarkan biaya pembuatan baru untuk bangunan tersebut dikurangi dengan penyusutan. Untuk mempermudah penghitungan Nilai Jual Objek Pajak bangunan harus disusun Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB). DBKB terdiri atas tiga komponen, yaitu komponen utama, material, dan fasilitas. DBKB berlaku untuk setiap Daerah Kabupaten/Kota dan dapat disesuaikan dengan perkembangan harga dan upah yang berlaku.

5. Program Komputer

SISMIOP, sebagai pedoman administrasi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang mulai diaplikasikan (diberlakukan) di lingkungan Direktorat Jenderal Pajak sejak tahun 1992, merupakan sistem administrasi yang mengintegrasikan seluruh pelaksanaan kegiatan PBB. SISMIOP diharapkan dapat meningkatkan kinerja sistem perpajakan di masa mendatang yang membutuhkan kecepatan, keakuratan, kemudahan dan tingkat efisiensi yang tinggi.

Untuk menunjang kebutuhan akan sistem perpajakan di atas maka SISMIOP memasukkan 'Program Komputer' sebagai salah satu unsur pokoknya. Program komputer adalah aplikasi komputer yang dibangun untuk dapat mengolah dan menyajikan basis data SISMIOP yang telah tersimpan dalam format digital.

Pada awalnya sistem komputerisasi PBB dibangun dalam suatu *plat-form* sebagai berikut:

- menggunakan perangkat keras berbasis Personal Computer (server);
- sistem operasi Unix;
- perangkat lunak basis data Recital dan;
- program aplikasi SISMIOP yang dibangun menggunakan perangkat lunak Recital;

Sejak tahun 1996 program komputer ini dikembangkan pada aplikasi lainnya, antara lain aplikasi Sistem Informasi Geografi (SIG) PBB dan aplikasi Pelayanan Informasi Telepon (PIT). Aplikasi SIG PBB dan PIT merupakan suatu sistem yang terintegrasi dengan SISMIOP dan tetap menggunakan basis data SISMIOP sebagai sumber informasi data numeris.

Sejalan dengan perkembangan teknologi informasi dan untuk lebih meningkatkan kinerja, kemampuan yang lebih baik dalam mengolah basis data yang besar serta terjaminnya keamanan basis data yang tersimpan, maka aplikasi SISMIOP sejak tahun 1997 telah dikembangkan dalam perangkat lunak basis data Oracle. Perangkat lunak Oracle merupakan perangkat lunak basis data yang dipilih oleh Departemen Keuangan RI sebagai standar pengolahan basis data, sehingga seluruh instansi di bawah Departemen Keuangan diharapkan akan lebih mudah dalam tukar menukar informasi.

Sistem SISMIOP yang dibangun dengan Perangkat Lunak Basis data Oracle sejak tahun 2000 tersebut selanjutnya dinamakan ***i-sismiop***. Nama tersebut mempunyai dua pengertian yaitu *Integrated* dan *Internet Ready*.

1. ***Integrated*** mempunyai pengertian bahwa sistem tersebut mengintegrasikan seluruh aplikasi yang ada yaitu SISMIOP, SIG, PIT, aplikasi BPHTB, dan aplikasi P3, dengan menggunakan basis-data Oracle.
2. ***Internet Ready*** dimaksudkan bahwa sistem tersebut mempunyai kemampuan interkoneksi dengan sistem yang lain dengan memanfaatkan teknologi internet. Hal ini dimungkinkan dengan menggunakan perangkat lunak yang digunakan secara luas di kalangan pengguna teknologi informasi.

8. PENAGIHAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

“Serangkaian tindakan agar penanggung pajak melunasi utang pajak dan biaya penagihan pajak dengan menegur atau memperingatkan, melaksanakan penagihan seketika, sekaligus memberitahukan Surat Paksa, mengusulkan pencegahan, melaksanakan penyanderaan, dan menjual barang yang disita”.

Dasar Penagihan PBB

1. ***Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT)*** → kondisi normal
 - a. Dasar penerbitan : SPOP / data yang ada di KPPBB setempat
 - b. Waktu pelunasan : enam (6) bulan sejak diterimanya SPPT oleh Wajib pajak
2. ***Surat Ketetapan Pajak (SKP)*** → kondisi tidak normal
 - a. Dasar penerbitan :
 - SPOP terlambat dikembalikan, meski sudah ditegor**pajak terutang = pokok pajak + denda 25 %**

- Pajak terutang lebih besar dari jumlah yang dihitung berdasarkan SPOP yang dilaporkan WP (berdasarkan pemeriksaan / ket. Lain)

$$\text{pajak terutang} = \text{selisih} + (\text{denda } 25 \% \times \text{selisih})$$

- b. Waktu pelunasan :
maksimal 1 (satu) bulan sejak tanggal diterimanya SKP oleh WP

3. Surat Tagihan Pajak (STP)

- a. Dasar Penerbitan :
 - Pajak yang terutang (SPPT / SKP) tidak / kurang bayar
 - WP terlambat bayar sesuai tanggal jatuh tempo yang ditetapkan
- b. Waktu pelunasan : maksimal satu (1) bulan sejak tanggal diterimanya STP oleh WP

Pelaksanaan Penagihan PBB

1. Kepala KPPBB melaksanakan tindakan penagihan PBB jika pajak yang tercantum pada STP tidak atau kurang dibayar setelah melampaui batas jatuh tempo pembayaran
- b. Awal tindakan pelaksanaan penagihan dilakukan dengan menerbitkan Surat Teguran (ST) segera setelah tujuh (7) hari sejak batas jatuh tempo pembayaran
- c. Kepala KPPBB menerbitkan Surat Paksa (SP) jika sampai batas waktu dua puluh satu (21) hari utang pajak belum dilunasi oleh WP
- d. Kepala KPPBB menerbitkan Surat Perintah Melakukan Penyitaan (SPMP) jika lewat waktu 2 x 24 jam sejak SP diberitahukan kepada wp utang pajak masih belum dilunasi
- e. Kepala KPPBB segera melaksanakan Pengumuman Lelang (PL) jika lewat waktu empat belas (14) hari sejak tanggal pelaksanaan penyitaan, utang pajak & biaya penagihan belum juga dilunasi
- f. Kepala KPPBB segera melaksanakan penjualan barang sitaan wp via Kantor Lelang jika lewat waktu empat belas (14) hari sejak tanggal pengumuman lelang utang pajak & biaya penagihan tidak dilunasi
- g. Dalam hal penagihan seketika dan sekaligus, kepada WP dapat diterbitkan SP tanpa menunggu tanggal jatuh tempo pembayaran atau tanpa menunggu lewat waktu dua puluh satu (21) hari sejak ST diterbitkan

9. KEBERATAN DAN PENGURANGAN

a. Keberatan

Diajukan karena :

- a. WP merasa SPPT / SKP tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya :
 - Luas objek pajak (Bumi &/ Bangunan)
 - Penerapan klasifikasi (Bumi &/ Bangunan)
 - Penetapan / pengenaan PBB

- b. Terdapat perbedaan penafsiran UU dan peraturan perundang-undangan lainnya antara fiskus dan wajib pajak :
 - Penetapan subjek pajak sebagai wajib pajak
 - Objek pajak yang seharusnya tidak kena pajak
 - Penerapan NJKP (20 % atau 40 %)
 - Penentuan saat pajak terutang
 - Tanggal jatuh tempo

Jangka waktu pengajuan:

Tiga (3) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT / SKP oleh WP, kecuali *Force Majeur* yang dapat dibuktikan oleh WP.

Keputusan Keberatan dapat berupa : (Pasal 16 ayat 3)

- Menolak
- Menerima (seluruhnya atau sebagian)
- Menambah

Pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayar pajak (pasal 15 ayat 6)

b. Pengurangan

Diajukan karena :

- a. Kondisi tertentu wajib pajak yang ada hubungannya dengan subjek pajak dan atau sebab-sebab tertentu lainnya, yaitu :
 - lahan pertanian/perkebunan/perikanan/peternakan yang hasilnya sangat terbatas yang dimiliki, dikuasai atau dimanfaatkan oleh WP perseorangan
 - OP yang nilai jualnya meningkat karena adanya pembangunan / perkembangan lingkungan yang dimiliki, dikuasai atau dimanfaatkan oleh WP perseorangan yang berpenghasilan rendah
 - OP yang dimiliki, dikuasai atau dimanfaatkan oleh WP perseorangan yang penghasilannya semata-mata berasal dari pensiun, sehingga kewajiban PBB-nya sulit dipenuhi

- OP yang dimiliki, dikuasai atau dimanfaatkan oleh WP badan yang mengalami kerugian dan kesulitan likuiditas yang serius sepanjang tahun sehingga tidak dapat memenuhi kewajiban rutin perusahaan
- OP yang dimiliki, dikuasai atau dimanfaatkan oleh WP yang berpenghasilan rendah lainnya sehingga kewajiban PBB-nya sulit dipenuhi

b. Objek pajak terkena bencana alam dan sebab-sebab lain yang luar biasa.

Keputusan permohonan pengurangan yang diajukan oleh WP dapat :

- a. dikabulkan seluruhnya
- b. dikabulkan sebagian
- c. ditolak

10. CONTOH PERHITUNGAN PBB ATAS TANAH DAN BANGUNAN

Contoh 1:

Toni memiliki sebuah rumah di kawasan Mulyosari, tanahnya seluas 800 m², NJOP-nya Rp. 160.000.000,00 bangunan seluas 400 m², dengan NJOP-nya Rp. 90.000.000,00.

Hitung PBB tahun 2001 untuk tanah dan bangunan tersebut?

Penyelesaian:

Luas tanah = 800 m², NJOP = Rp. 160.000.000,00 atau NJOP/m² = Rp. 200.000,00

Luas bangunan = 400 m², NJOP = Rp. 90.000.000,00 atau NJOP/m² = Rp. 225.000,00

Perhitungan PBB tahun 2001:

NJOP Tanah	= 800 X Rp. 200.000	160.000.000,00
NJOP Bangunan	= 400 X Rp. 225.000	90.000.000,00
NJOP Tanah dan Bangunan		250.000.000,00
NJOP TKP		12.000.000,00
NJOP untuk perhitungan PBB		238.000.000,00
NJKP		47.600.000,00
PBB		238.000,00

Contoh 2:

Bang Udin memiliki sebuah rumah yang sekaligus dijadikan tempat usaha di daerah Kertajaya, tanahnya seluas 700 m², NJOP-nya Rp. 1.400.000.000,00 sedang bangunannya seluas 400 m² dan NJOPnya

Rp. 600.000.000,00. Hitunglah PBB tahun 2001 untuk tanah dan bangunan milik Bang Udin tersebut?

Penyelesaian:

Luas tanah = 700 m², NJOP = Rp. 1.400.000.000,00 atau NJOP/m² = Rp. 2.000.000,00. konversi kelas A.8

Luas bangunan = 400 m², NJOP = Rp. 90.000.000,00 atau NJOP/m² = Rp. 225.000,00, konversi kelas B.20

NJOP untuk perhitungan PBB = Rp. 1.516.000/m²

Perhitungan PBB tahun 2001:

NJOP Tanah	= 800 X Rp. 200.000	160.000.000,00
NJOP Bangunan	= 400 X Rp. 225.000	90.000.000,00
NJOP Tanah dan Bangunan		250.000.000,00
NJOP TKP		12.000.000,00
NJOP untuk perhitungan PBB		238.000.000,00
NJKP		47.600.000,00
PBB		238.000,00

11. PERLAKUAN AKUNTANSI PBB

Perlakuan akuntansi atas pembayaran PBB akan dicatat dalam rekening biaya dan menurut ketentuan Fiskal biaya PBB tersebut boleh dikurangkan terhadap penghasilan bruto (*deductible expense*) sepanjang objek PBB tersebut terkait dengan usaha (berhubungan dengan 3M).

Contoh 1:

PT. X membayar PBB atas objek tanah dan bangunan gedung pabrik sebesar Rp. 15.000.000,00. Maka Jurnal yang dibuat oleh PT. X adalah:

Beban PBB	Rp. 15.000.000,00	
Kas		Rp. 15.000.000,00

Catatan:

Beban PBB tersebut menurut fiskal boleh dibiayakan.

Contoh 2:

PT. X membayar PBB atas rumah dinas yang ditempati oleh direktur utama sebesar Rp. 4.500.000,00.

Beban PBB	Rp. 4.500.000,00.
Kas	Rp. 4.500.000,00.

Catatan:

Beban PBB tersebut tidak boleh dibiayakan (non deductible expense) sehingga diperlukan koreksi fiskal positif. Karena rumah dinas tersebut termasuk kenikmatan yang diberikan kepada pegawai, sehingga semua biaya yang terkait dengan rumah dinas tidak boleh dibiayakan