

**PERBANDINGAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
UNDANG-UNDANG NOMOR 12 TAHUN 1985  
DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 12  
TAHUN 1994**

**SKRIPSI  
Studi Kepustakaan**

**Diajukan Untuk Menempuh Salah Satu Syarat  
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi  
Program Studi Akuntansi**



Oleh :

**A.N. Independensiyati**

NIM : 932114091

NIRM : 930051121303120089



**PROGRAM STUDI AKUNTANSI  
JURUSAN AKUNTANSI  
FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS SANATA DHARMA  
YOGYAKARTA  
1999**

Skripsi

**PERBANDINGAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN UNDANG-UNDANG  
NOMOR 12 TAHUN 1985 DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 12 TAHUN  
1994**

A. N. Independensiyati

NIM : 932114091

NIRM : 930051121303120089

Telah disetujui oleh :

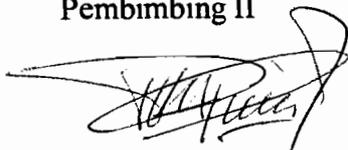
Pembimbing I



Drs. H. Suseno TW, M.S.

Tanggal : 21 Oktober 1999

Pembimbing II



Drs. Th. Gieles, S.J.

Tanggal : 23 Oktober 1999

Skripsi  
**PERBANDINGAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN UNDANG -UNDANG  
NOMOR 12 TAHUN 1985 DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 12 TAHUN  
1994**

Dipersiapkan dan ditulis oleh :

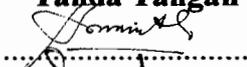
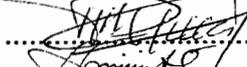
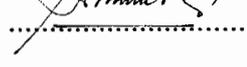
A.N. Independensiyati

NIM : 932114091

NIRM : 930051121303120089

Telah dipertahankan di depan Panitia Penguji  
pada tanggal 29 Oktober 1999  
dan dinyatakan memenuhi syarat

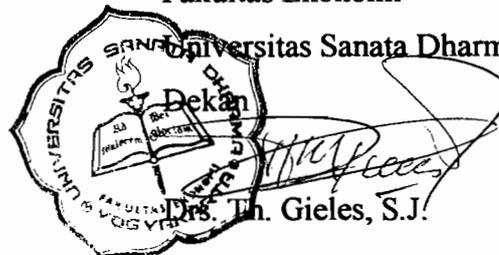
Susunan Panitia Penguji

	Nama Lengkap	Tanda Tangan
Ketua	Dra. Fr. Ninik Yudianti, M. Acc.	
Sekretaris	Drs. E. Sumardjono, M.B.A.	
Anggota	Drs. H. Suseno TW, M.S.	
Anggota	Drs. Th. Gieles, S.J.	
Anggota	Dra. Fr. Ninik Yudianti, M. Acc.	

Yogyakarta, 30 Oktober 1999

Fakultas Ekonomi

Universitas Sanata Dharma



# ***TUHAN ITU BAIK***

Skripsi ini kupersembahkan kepada:  
Tuhan Yesus, Bunda Maria  
Bapak, Ibu, Ning, Yani dan Ryan

## **PERNYATAAN KEASLIAN KARYA**

Saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa yang saya tulis ini tidak memuat karya atau bagian karya orang lain, kecuali yang telah disebutkan dalam kutipan dan daftar pustaka, sebagaimana layaknya karya ilmiah.

Yogyakarta, Desember 1999

Penulis

A. N. Independensiyati

## **ABSTRAK**

### **PERBANDINGAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN UNDANG-UNDANG NOMOR 12 TAHUN 1985 DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 12 TAHUN 1994**

**A.N. Independensiyati  
Universitas Sanata Dharma  
Yogyakarta**

Penelitian ini bertujuan membandingkan prosedur pemungutan pajak bumi dan bangunan menurut Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1985 dan Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1994, proses penghitungan pajak terutang menurut Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1985 dan Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1994, serta untuk mengetahui keunggulan dari adanya perubahan Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1985 menjadi Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1994.

Kesimpulan yang dapat diambil dari penelitian ini adalah (1) tidak ada perbedaan prosedur pemungutan pajak bumi dan bangunan baik itu menurut Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1985 maupun Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1994 (2) proses penghitungan pajak terutang menghasilkan pajak terutang yang lebih tinggi menurut Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1994 dibandingkan dengan Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1985 (3) keunggulan dari Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1994 adalah kenaikan NJOPTKP, kenaikan NJKP bagi perumahan mewah, serta pembagian hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan bagian Pemerintah Pusat yang diserahkan kepada Daerah Tingkat II di seluruh Indonesia.

## **ABSTRACT**

### **COMPARISON OF THE LAND AND BUILDING TAX ACCORDING TO THE TAX LAW NUMBER 12, 1985 AND NUMBER 12, 1994**

**A.N. Independensiyati  
Sanata Dharma University  
Yogyakarta**

This study intends to compare the procedure of the land and building tax according to the regulations of the Land and Building Tax Law number 12, 1985 and the Land and Building Tax Law number 12, 1994; the process of calculating the amount of tax due, based on the regulations number 12, 1985 and number 12, 1994; and to assess the progress caused by the changes in the regulations of tax law number 12, 1985 to the tax law number 12 of 1994.

The conclusions are (1) there is no difference in the procedure of the tax levy between the regulations of the tax law number 12, 1984 and number 12, 1994; (2) the calculation of the tax due resulted in a higher amount of tax due based on the regulations of tax law number 12, 1994 compared with the regulations according to tax law number 12, 1985; (3) the superiority of the regulation number 12, 1994 was the raise of NJOPTKP (the tax free base), NJKP (the value of the taxable object) for luxurious houses, and the sharing of the result of the land and building tax between the central and the regional government in Indonesia.

## KATA PENGANTAR

Dengan segala kerendahan hati, penulis memanjatkan puji syukur dan terima kasih kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas karunia dan bimbingan-Nya yang telah penulis terima hingga terselesaikannya skripsi ini.

Skripsi dengan judul **Perbandingan Pajak Bumi dan Bangunan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 dan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994** ini, dimaksudkan guna melengkapi syarat kelulusan pada Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Sanata Dharma Yogyakarta.

Pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Drs. Th. Gieles, S.J, sebagai Dekan pada Fakultas Ekonomi Universitas Sanata Dharma Yogyakarta sekaligus sebagai Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktu dan tenaga untuk membimbing penulis hingga terselesaikannya skripsi ini.
2. Dra. Fr. Ninik Yudianti, M.Acc, sebagai Ketua Jurusan Akuntansi pada Fakultas Ekonomi Universitas Sanata Dharma Yogyakarta.
3. Drs. H. Suseno TW, M.S, sebagai Dosen Pembimbing I yang telah meluangkan waktu dan tenaga untuk membimbing penulis hingga terselesaikannya skripsi ini.
4. Dra. YFG. Agustinawansari, M.M.,Ak, yang telah memberi masukan dan saran kepada penulis dalam penulisan skripsi ini.

5. Drs. G. Anto Listianto, Ak, selaku Dosen Wali Akuntansi A Angkatan '93 yang telah memberikan masukan dan nasehat demi kesuksesan kami dan penulis khususnya.
6. Semua pihak pada Direktorat Jenderal Pajak Bumi dan Bangunan di Yogyakarta yang telah memberikan informasi yang berkaitan dengan penulisan skripsi ini.
7. Semua staf pengajar dan karyawan di Fakultas Ekonomi Universitas Sanata Dharma yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan, bimbingan dan bantuannya kepada penulis selama ini.
8. Bapak, Ibu, Nink, Yanie, Ryan yang tidak henti memberikan doa dan kasih serta dorongan, motivasi dan semangat untuk keberhasilan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
9. Olin, Threda, Ose, Sherly dan Ellen atas doa dan cintanya.” Ketong kumpul lai.....”
10. Na<sup>®</sup>, K'lo dan G'mbel untuk persahabatannya. Thanks a lot.
11. Nik dan Cety “ ma kasih cerewet-cerewetnya, dukungannya, bantuannya, dll, dsb, dst, etc....isi sendiri deh”, juga buat Uncle Be “cepatan selesain skripsinya, jangan pacaran m'lulu”
12. Rekan-rekan dan semua pihak yang telah meluangkan waktu dan membantu penulis hingga terselesaikannya skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, maka segala kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan.

Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang memerlukannya.

Yogyakarta, Desember 1999

Penulis

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA.....	v
ABSTRAK .....	vi
ABSTRACT.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xv
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Batasan Masalah.....	4
C. Perumusan Masalah .....	5
D. Tujuan Penelitian .....	5
E. Manfaat Penelitian .....	6
F. Metode penelitian .....	7
G. Sistematika Penulisan.....	10



## BAB II. PAJAK BUMI DAN BANGUNAN UNDANG-UNDANG NOMOR 12

TAHUN 1985.....	13
A. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan.....	13
B. Macam Pajak .....	14
C. Objek Pajak Bumi dan Bangunan.....	21
D. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan.....	22
E. Penetapan Nilai Jual Tanah .....	23
F. Penetapan Nilai Jual Bangunan .....	23
G. Tarif Pajak .....	24
H. Tarif Pajak Bumi dan Bangunan .....	26
I. Dasar Pengenaan dan Cara Menghitung Pajak Bumi dan Bangunan .....	26
J. Proses Penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan.....	26
K. Pelaporan Pajak Bumi dan Bangunan.....	27
L. Pengenaan Denda Pajak Bumi dan Bangunan.....	27
M. Pembagian Pajak Bumi dan Bangunan.....	29

## BAB III. PAJAK BUMI DAN BANGUNAN UNDANG-UNDANG NOMOR 12

TAHUN 1994.....	31
A. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan.....	31
B. Objek Pajak Bumi dan Bangunan.....	32
C. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan .....	33
D. Penetapan Nilai Jual Tanah.....	34
E. Penetapan Nilai Jual Bangunan .....	34
F. Tarif Pajak Bumi dan Bangunan .....	35

G. Dasar Pengenaan dan Cara Menghitung Pajak Bumi dan Bangunan.....	35
H. Proses Penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan.....	35
I. Pelaporan Pajak Bumi dan Bangunan.....	36
J. Pengenaan Denda Pajak Bumi dan Bangunan.....	37
K. Pembagian Pajak Bumi dan Bangunan .....	38

#### BAB IV. PERBANDINGAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN UNDANG-

##### UNDANG NOMOR 12 TAHUN 1985 DAN NOMOR 12 TAHUN 1994..

A. Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan.....	41
1. Menurut Pajak Bumi dan Bangunan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985.....	41
2. Menurut Pajak Bumi dan Bangunan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994.....	46
B. Proses Penghitungan Pajak Terutang.....	52
1. Menurut Pajak Bumi dan Bangunan UU No. 12 Tahun 1985 .....	52
a. Rumah Tinggal .....	52
b. Rumah Susun.....	54
2. Menurut Pajak Bumi dan Bangunan UU No. 12 Tahun 1994 .....	57
a. Rumah Tinggal .....	57
1). Dimiliki oleh PNS, Anggota ABRI, Para Pensiunan (Janda dan Duda) yang Penghasilannya Semata-mata Berasal dari Gaji atau Uang Pensiun .....	57
2). Tidak Dimiliki oleh PNS, Anggota ABRI, Para Pensiunan (Janda dan Duda) yang Peghasilannya Semata-mata	

berasal dari Gaji atau Uang Pensiun .....	59
b. Rumah Susun.....	61
C. Keunggulan dari Adanya Perubahan Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan Nomor 12 Tahun 1985 menjadi Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan Nomor 12 Tahun 1994 .....	71
BAB V. PENUTUP .....	74
A. Kesimpulan .....	74
B. Keterbatasan Penelitian .....	75
C. Saran.....	76

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel. 1 Perbandingan prosedur pemungutan pajak bumi dan bangunan.....	52
Tabel. 2 Perbandingan proses penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan terutang menurut Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1985 dan Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1994 untuk wajib pajak A atas objek pajak perumahan (rumah tinggal) yang dimiliki oleh PNS, Anggota ABRI, dan Para Pensiunan (janda dan duda).....	63
Tabel. 3 Perbandingan proses penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan terutang menurut Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1985 dan Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1994 untuk wajib pajak A atas objek pajak perumahan (rumah tinggal) yang tidak dimiliki oleh PNS, Anggota ABRI, Para Pensiunan (janda dan duda).....	66
Tabel. 4 Perbandingan proses penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan terutang menurut Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1985 dan Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1994 untuk wajib pajak B atas objek pajak perumahan (rumah susun) .....	69

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Jauh sebelum bangsa Indonesia merdeka, pada masa penjajahan kolonial telah dilakukan pemungutan bermacam-macam pajak atas tanah, antara lain *Contingenten* dan *Verplichtete Leverantieen* yang lebih dikenal dengan nama Tanam Paksa (Rochmat Soemitro, 1986 : 3). Namun kemudian pada waktu Gubernur Jenderal Raffles berkuasa, ia memperkenalkan pengaturan pajak yang baru yakni *Landrent* yang berarti Sewa Tanah yang merupakan salah satu jenis pajak dari pajak tanah (Samudra Azhari A, 1995 : 16). Tetapi pada saat Belanda berkuasa, kembali namanya diganti menjadi *Landrente*.

Setelah merdeka, pemerintah Republik Indonesia tetap memberlakukan *Landrente* ini, namun namanya diganti dengan Pajak Bumi, yang kemudian berubah lagi namanya menjadi Pajak Hasil Bumi yang artinya pajak tidak lagi dikenakan atas nilai tanah melainkan atas hasil yang dikeluarkan oleh tanah tersebut. Dilain pihak hasil yang keluar dari tanah merupakan objek dari Pajak Penghasilan, yang pada waktu itu namanya Pajak Peralihan, sehingga terjadi pembayaran pajak berganda. Oleh karena itu, pemerintah kemudian menghapuskan Pajak Hasil Bumi. Pada tahun 1959, pemerintah memunculkan kembali Pajak Hasil Bumi yang namanya diubah menjadi Ipeda (Iuran Pembangunan Daerah).

Selain Ipeda, ada beberapa pajak sejenis lainnya seperti Ordonansi Pajak Rumah Tangga, Ordonansi Verponding Indonesia 1923, Ordonansi Verponding 1928, Ordonansi Pajak Kekayaan, Ordonansi Pajak Jalan, Undang-undang Darurat tentang Peraturan Umum Pajak Daerah, yang dipungut secara bersamaan sehingga menimbulkan beban pajak yang memberatkan masyarakat dan dengan sendirinya memunculkan pajak berganda. Sebagai contohnya, berdasarkan Hukum Adat, tanah dikenakan pajak menurut UU nomor 11 tahun 1959, sedangkan berdasarkan hukum Belanda, dikenakan pajak menurut Ordonansi Verponding Indonesia tahun 1923 dan Ordonansi Verponding tahun 1928. Sejalan dengan pengenaan pajak tanah, bangunan dikenakan pajak sesuai dengan Ordonansi Pajak Rumah Tangga tahun 1908 (Salamum A.T, 1990 : 69-70).

Dalam rangka perbaikan pemungutan pajak yang menimbulkan beban berat dan pajak berganda bagi masyarakat selaku wajib pajak, pemerintah mengeluarkan Undang-undang perpajakan baru yaitu Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1985.

Diberlakukannya Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1985 adalah untuk menyederhanakan bentuk pungutan pajak yang sejak jaman kolonial telah dilakukan oleh bangsa asing pada masa penjajahan maupun oleh pemerintah Republik Indonesia setelah kemerdekaan. Selain untuk menyederhanakan, pungutan pajak sebelum adanya Undang-undang Pajak Bumi

dan Bangunan nomor 12 tahun 1985 merupakan warisan kolonial yang tidak sesuai lagi dengan kondisi bangsa Indonesia yang sudah merdeka.

Pajak Bumi dan Bangunan merupakan jenis pajak yang dikenakan atas objek pajak. Objek pajak bumi dan bangunan bermacam-macam, salah satunya yaitu sektor perkotaan dan pedesaan dengan objek pajak bumi dan bangunan yang meliputi kawasan pertanian, perumahan, perkantoran, pertokoan, industri serta objek khusus perkotaan (Business News no. 6322, 1999 : 1B). Disini penulis memfokuskan pada sektor perkotaan yang meliputi kawasan perumahan.

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia selain sandang dan pangan, oleh karena itu hampir sebagian besar masyarakat selaku wajib pajak memiliki rumah sebagai tempat tinggal bersama keluarga yang dikenai Pajak Bumi dan Bangunan.

Sektor perkotaan adalah (Business News no. 5612, 1994 : 1B) seluruh desa/ kelurahan dalam wilayah ibukota propinsi, kotamadya/ kotamadya administratif, kota administratif; seluruh desa/ kelurahan dalam kecamatan pada ibukota kabupaten yang bukan berstatus kota administratif; desa/ kelurahan ibukota kecamatan; desa/ kelurahan lain yang tidak termasuk dalam semua point diatas, tetapi yang telah mempunyai sarana dan prasarana kota yang menunjang kegiatan administrasi pemerintahan, sosial, ekonomi dan perdagangan seperti jalan yang baik, penerangan, listrik, air minum, kesehatan, pasar dan rekreasi (misalnya desa-desa sepanjang koridor Bogor-Cianjur, kawasan industri daerah terpencil seperti PT. Inco, PT. Free Port).

Bangsa Indonesia yang telah merdeka, mengalami beberapa perubahan antara lain makin pesatnya pembangunan di semua bidang kehidupan, begitu juga dengan semakin baiknya status sosial masyarakat dan sebagainya. Oleh karena itu sah-sah saja bila pemerintah kemudian mengeluarkan Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1994 untuk disesuaikan dengan kondisi masyarakat yang ada sekarang.

Pajak apapun bentuk dan namanya digunakan untuk membiayai pembangunan, tidak terkecuali Pajak Bumi dan Bangunan. Pajak Bumi dan Bangunan merupakan jenis pajak pusat yang memiliki ciri khusus yaitu adanya pembagian hasil untuk pusat dan daerah yang direalisasi melalui Peraturan Pemerintah nomor 47 tahun 1985.

## **B. Batasan Masalah**

Penulis membatasi masalah pada sektor perkotaan yang merupakan objek pajak bumi dan bangunan yang meliputi kawasan perumahan dalam hal prosedur pemungutan pajak bumi dan bangunan menurut Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1985 dan Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1994, proses penghitungan pajak terutang yang ditanggung oleh wajib pajak bumi dan bangunan menurut Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1985 dan Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1994, serta untuk mengetahui keunggulan dari adanya perubahan Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12

1. Bagaimana prosedur pemungutan pajak bumi dan bangunan menurut Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1985 dan Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1994 ?
2. Bagaimana proses penghitungan pajak terutang yang ditanggung oleh wajib pajak bumi dan bangunan menurut Undang-undang Pajak Bumi dan nomor 12 tahun 1985 dan Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1994 ?
3. Hal-hal apa saja yang menjadi keunggulan dari adanya perubahan Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1985 menjadi Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1994 ?



#### **D. Tujuan Penelitian**

Memberi gambaran kepada wajib pajak bumi dan bangunan mengenai prosedur pemungutan pajak bumi dan bangunan menurut Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1985 dan Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1994, proses penghitungan pajak terutang yang ditanggung oleh wajib pajak bumi dan bangunan menurut Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1985 dan Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1994, serta untuk mengetahui keunggulan dari adanya perubahan Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1985 menjadi Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1994.

Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1994, serta untuk mengetahui keunggulan dari adanya perubahan Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1985 menjadi Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1994.

### **E. Manfaat Penelitian**

#### 1. Bagi Universitas Sanata Dharma

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah referensi kepustakaan dan berguna bagi pembaca untuk menambah informasi dan wawasan mengenai Pajak Bumi dan Bangunan

#### 2. Bagi wajib pajak bumi dan bangunan

Dapat mengetahui prosedur pemungutan pajak bumi dan bangunan menurut Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1985 dan Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1994, proses penghitungan pajak terutang menurut Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1985 dan Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1994 serta untuk mengetahui keunggulan dari adanya perubahan Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1985 menjadi Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1994.

#### 3. Bagi Penulis

Dalam melakukan penelitian ini, penulis selain memperoleh pengetahuan juga memiliki kesempatan untuk mengetahui penerapan teori-teori yang

didapatkan di bangku kuliah. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan pengetahuan mengenai pajak, khususnya Pajak Bumi dan Bangunan.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Ditinjau dari jenis penelitian, penelitian ini termasuk penelitian kepustakaan. Yang dimaksud penelitian kepustakaan adalah penelitian yang dilakukan hanya berdasarkan karya tulis, termasuk hasil penelitian yang telah maupun yang belum dipublikasikan (Agung I.G Ngurah, 1992 : 9). Kegiatan penelitian ini dilakukan dengan mengumpulkan data dari berbagai literatur baik dari perpustakaan maupun sumber-sumber lain. Dari literatur dapat ditemukan berbagai teori, prinsip, pendapat, gagasan dan lain-lain yang dapat digunakan untuk menganalisis dan memecahkan masalah (Hadari. H Nawawi, 1990 : 30).

### **2. Subjek dan Objek Penelitian**

- a. Subjek penelitian adalah wajib pajak bumi dan bangunan
- b. Objek penelitian adalah
  1. Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1985
  2. Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1994
  3. ketetapan-ketetapan, keputusan-keputusan dan surat edaran dari pejabat yang berwenang.

### 3. Variabel yang Diteliti

Variabel adalah segala sesuatu yang dapat dijadikan objek pengamatan atau faktor-faktor yang berperan dalam gejala yang akan diteliti. Variabel yang digunakan dalam penelitian ini adalah prosedur pemungutan pajak bumi dan bangunan menurut Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1985 dan Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1994, proses penghitungan pajak terutang yang ditanggung wajib pajak menurut Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1985 dan Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1994, keunggulan dari adanya perubahan Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1985 menjadi Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1994.

- a. prosedur pemungutan pajak bumi dan bangunan adalah tahap-tahap yang digunakan untuk memungut pajak bumi dan bangunan
- b. proses penghitungan pajak terutang adalah urutan yang digunakan untuk mengetahui jumlah pajak tertentu yang menjadi kewajiban wajib pajak bumi dan bangunan untuk dibayarkan kepada negara.
- c. keunggulan dari adanya perubahan Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1985 menjadi Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1994

### 4. Data yang Diperlukan

- a. prosedur pemungutan pajak bumi dan bangunan menurut Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1985 dan Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1994

- b. proses penghitungan pajak terutang untuk wajib pajak bumi dan bangunan menurut Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1985 dan Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1994
- c. keunggulan dari adanya perubahan Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1985 menjadi Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1994
- d. data-data lain yang relevan untuk menunjang kelengkapan dari penelitian ini

#### 5. Analisa Data

Untuk dapat memecahkan permasalahan yang diungkapkan maka dibutuhkan alat-alat analisis. Studi kepustakaan dengan sendirinya menggunakan pendekatan kualitatif, maka alat-alat analisis dalam kepustakaan antara lain (Ibnu Subiyanto, 1993 : 129) :

- 1. analisis komparasi, yaitu dengan cara membandingkan obyek penelitian dengan konsep pembanding. Dalam penelitian ini akan dihasilkan dua kemungkinan:
  - a. simpulan menyatakan bahwa konsep yang diteliti sama dengan konsep pembanding.
  - b. simpulan menyatakan ketidaksamaan dengan konsep pembanding.

Alat-alat yang digunakan antara doktrin, postulat, dalil dan teori yang ada pada khasanah ilmu pengetahuan pada umumnya maupun berlaku khusus untuk disiplin ilmu tertentu.

2. analisis historikal, adalah pengumpulan data secara sistematis dan penilaian secara objektif mengenai kejadian dimasa lalu untuk melakukan pengujian hipotesis mengenai sebab-sebab, pengaruhnya dan kecenderungan kejadian yang telah berlalu untuk mendapatkan kejelasan permasalahannya dan memprediksi kemungkinan dimasa yang akan datang. Dalam penelitian kesejarahan tidak harus dilakukan kontrol terhadap variabel-variabel yang akan ditelitinya, tetapi lebih ditekankan pada masalah bagaimana menggabungkan serta memunculkan fakta yang relevan dengan fenomena yang ada.



## G. Sistematika Penulisan

### Bab I : Pendahuluan

Dalam bab ini berisi latar belakang masalah, batasan masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

### Bab II : Pajak Bumi dan Bangunan Undang-undang nomor 12 tahun 1985

Dalam bab ini berisi pengertian Pajak Bumi dan Bangunan, macam tarip, objek Pajak Bumi dan Bangunan, subjek Pajak Bumi dan Bangunan, penetapan nilai jual tanah, penetapan nilai jual bangunan, tarip pajak, tarip Pajak Bumi dan Bangunan, dasar pengenaan dan cara menghitung Pajak Bumi dan Bangunan, proses penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan, pelaporan Pajak Bumi dan Bangunan,

pengenaan denda Pajak Bumi dan Bangunan dan pembagian hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan.

Bab III : Pajak Bumi dan Bangunan Undang-undang nomor 12 tahun 1994

Dalam bab ini berisi pengertian Pajak Bumi dan Bangunan, objek Pajak Bumi dan Bangunan, subjek Pajak Bumi dan Bangunan, penetapan nilai jual tanah, penetapan nilai jual bangunan, tarif Pajak Bumi dan Bangunan, dasar pengenaan dan cara menghitung Pajak Bumi dan Bangunan, proses penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan, pelaporan Pajak Bumi dan Bangunan, pengenaan denda Pajak Bumi dan Bangunan dan pembagian hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan.

Bab IV : Perbandingan Pajak Bumi dan Bangunan Undang-undang nomor 12 tahun 1985 dan Undang-undang nomor 12 tahun 1994

Dalam bab ini berisi pembahasan mengenai prosedur pemungutan pajak bumi dan bangunan menurut Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1985 dan Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1994, proses penghitungan pajak bumi dan bangunan terutang menurut Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1985 dan Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1994, keunggulan dari adanya perubahan Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1985 menjadi Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1994.

## Bab V : Penutup

Dalam bab ini berisi kesimpulan, keterbatasan penelitian dan saran mengenai Pajak Bumi dan Bangunan dalam hubungannya dengan wajib pajak bumi dan bangunan.

## **BAB II**

### **PAJAK BUMI DAN BANGUNAN UNDANG-UNDANG NOMOR 12 TAHUN**

**1985**

#### **A. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan**

Menurut Prof. Dr. Rochmat Soemitro, S.H dalam bukunya Dasar-dasar Hukum Pajak dan Pajak Pendapatan, Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal (kontraprestasinya) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum (Brotodiharjo Santoso R, 1989 : 5-6).

Sedangkan Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas bumi dan bangunan.

Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan. Permukaan bumi dimaksudkan berupa tanah yang digunakan untuk perumahan, industri, lahan pertanian, lahan perkebunan, perhutanan dan pertambangan. Sedangkan pengertian perairan dimaksudkan sebagai perairan pedalaman dan perairan luar. Perairan pedalaman dapat berupa rawa-rawa, danau dan sebagainya; sedangkan perairan luar berupa seluruh laut wilayah Indonesia dengan batas teritorial sampai 12 mil. Tubuh bumi yang ada dibawahnya diartikan sebagai tubuh bumi yang berada di bawah daratan dan pada dasar laut, yang semua itu merupakan objek Pajak Bumi dan Bangunan.

Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/ atau perairan. Karena itu jalan raya, jembatan, gedung-gedung, pabrik dan sebagainya yang dilekatkan secara tetap dan utuh pada tanah dan atau perairan menjadi objek Pajak Bumi dan Bangunan. Termasuk pula dalam pengertian bangunan ialah sebagai berikut:

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

## **B. Macam Pajak**

Pajak yang dipungut atas tanah dan bangunan pada masa kolonial sampai sebelum adanya Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1985 antara lain:

### **1. Pajak Rumah Tangga 1908**

Pajak Rumah Tangga adalah pajak yang dikenakan atas nilai sewa rumah kediaman, bungalow beserta bangunan turutan dan pekarangannya serta

perabotan rumah tangga. Tarif yang dikenakan atas nilai sewa rumah kediaman sebesar 5% dari nilai sewa rumah kediaman; atas bungalow sebesar 20% dari nilai sewa bungalow; dan atas perabotan sebesar 2% dari nilai perabotan.

Yang dimaksud dengan bangunan turutan yaitu apa yang merupakan kesatuan dengan rumah kediaman itu, seperti gudang, dapur, kamar belakang dan sebagainya. Sedangkan yang dimaksudkan dengan perabotan yaitu perlengkapan keluarga yang lazim terdapat dalam suatu keluarga, seperti meja, kursi, televisi dan lain-lain.

Subjek Pajak Rumah Tangga adalah kepala keluarga, sedangkan objek Pajak Rumah Tangga adalah nilai sewa rumah kediaman, bungalow serta bangunan turutannya dan juga nilai perabotan rumah tangga yang terdapat pada bangunan tersebut.

Pengecualian objek Pajak Rumah Tangga (Usman B dan Subroto K, 1980 : 183) :

- a. bagian-bagian rumah kediaman/ bungalow dan bangunan turutannya yang semata-mata digunakan untuk:
  - melakukan jabatan atau perusahaan
  - sekolah
  - tujuan amal
  - badan-badan yang mempunyai manfaat umum yang disahkan oleh pemerintah

- b. bungalow-bungalow milik pemerintah atau semata-mata dipergunakan oleh orang-orang yang karena kesehatannya perlu berada di tempat itu (sanatorium).
- c. semua perabot yang terletak di bagian rumah kediaman/ bungalow atau bangunan turutannya yang semata-mata dipergunakan oleh ketentuan-ketentuan yang disebut pada point a diatas.
- d. perabot-perabot negeri di dalam bagian rumah untuk dinas umum (perabotan yang ada di Rumah Sakit Umum).

## 2. Pajak Verponding Indonesia tahun 1923

Pajak Verponding Indonesia tahun 1923 adalah pajak yang dikenakan atas tanah-tanah yang dimiliki berdasarkan hukum adat yang ada di kota-kota (Rochmat Soemitro, 1986 : 188).

Tarif yang dikenakan adalah  $3\% \times$  nilai sewa setahun dari gedung dengan turutannya (untuk pekarangan di mana diatasnya berdiri gedung itu) dan  $7,5\%$  dari hasil bersih tahunan dari tanah lainnya (Atep Adya Barata, 1991 : 6).

## 3. Pajak Verponding 1928

Pajak Verponding 1928 adalah pajak yang dikenakan atas tanah-tanah (baik tanah maupun bangunan) yang dimiliki berdasarkan hukum Barat (Rochmat Soemitro, 1986 : 188).

Tarif yang dikenakan adalah (Atep Adya Barata, 1991 : 6)  $1\%$  dari nilai verponding (untuk barang-barang tak bergerak) yang tidak dibuat surat bukti milik *eigendom* atau lain hak kebendaan, tetapi diperoleh pada masa

pemerintahan Inggris tahun 1811-1816 dan 0,75% dari nilai verponding (untuk barang-barang tak bergerak yang mempunyai bukti milik *eigendom* atau lain hak kebendaan).

#### 4. Pajak Kekayaan 1932

Pajak Kekayaan adalah pajak yang dikenakan atas kekayaan bersih orang pribadi. Kekayaan bersih adalah seluruh nilai kekayaan yang dimiliki wajib pajak dikurangi dengan nilai tunai dari hutang-hutang wajib pajak (Usman B dan Subroto K, 1980 : 69).

Subjek Pajak Kekayaan adalah orang pribadi sedangkan objek Pajak Kekayaan adalah kekayaan bersih yang dimiliki oleh orang pribadi.

Tarif yang dikenakan pada Pajak Kekayaan adalah sebesar 1% dihitung atas dasar kekayaan bersih setelah dikurangi jumlah Batas Kekayaan (minimum) Kena Pajak.

Batas Kekayaan (minimum) Kena Pajak (BKKP) Rp 14.000.000,- dengan kekayaan bersih Rp 15.000.000,- keatas (Skep MenKeu No. KEP-958/MK/II/9/1973 tanggal 18 September 1973; berlaku mulai tahun 1974).

Pengecualian Pajak Kekayaan (Kustadi Arinta, 1984 : 311) :

- perabotan rumah tangga, seperti meja, kursi, tempat tidur dan lain-lain
- benda-benda kesenian dan ilmu pengetahuan
- pakaian dan makanan sepanjang tidak merupakan barang dagangan
- uang yang disimpan sebagai deposito dan tabungan berjangka
- emas, perak, batu-batu berharga yang nilainya tidak melebihi Rp 2.000.000,-.

Sanksi yang diberikan bagi wajib pajak yang tidak mengisi dan mengembalikan SPT-nya ke Kantor Inspeksi Pajak, pajaknya ditetapkan secara jabatan dengan pokok pajaknya ditambah dengan 25% dari pokok pajak.

#### 5. Pajak Jalan 1942

Pajak Jalan adalah pajak yang dipungut atas persil-persil yang ada maupun yang tidak ada bangunannya, yang berbatasan atau berdampingan dengan jalan umum yang berada dalam kekuasaan pemerintah daerah (Usman B dan Subroto K, 1980 : 173).

Tarif yang dikenakan adalah tidak lebih dari Rp 15,- setahun (Atep Adya Barata, 1991 : hal 6).

#### 6. Undang-undang Darurat tahun 1957, pasal 14 huruf j, k, l

Pasal 14 huruf j, adalah pajak yang dipungut atas milik berupa bangunan serta halamannya yang berbatasan dengan jalan umum di darat atau di air atau yang terletak di sekitarnya, dan juga atas milik berupa tanah kosong yang berbatasan atau yang mempunyai jalan ke luar pada jalan-jalan tersebut. Pajak ini dipungut atas dasar sumbangan yang layak guna pembiayaan penerangan dan/ pembuangan air serta kotoran oleh daerah (Atep Adya Barata, 1991 : 7).

Pasal 14 huruf k, adalah pajak atas bangunan serta keturutannya atas tanah kosong yang terletak dalam bagian tertentu dari daerah. Pajak tersebut dipungut tiap-tiap tahun untuk paling lama 30 tahun atas dasar sumbangan yang layak guna pembiayaan pekerjaan yang diselenggarakan oleh atau dengan bantuan daerah dan yang menguntungkan milik-milik tersebut (Atep Adya Barata, 1991 : 7).

Pasal 14 huruf l, adalah pajak atas milik berupa bangunan serta halamannya yang berbatasan dengan jalan umum di darat atau di air dengan lapangan, atau pajak atas tanah yang menurut rencana bangunan daerah yang telah disahkan, akan dipergunakan sebagai tanah bangunan dan terletak dalam lingkungan yang ditentukan oleh Dewan Perwakilan Rakyat (Atep Adya Barata, 1991 : 8).

#### 7. Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang nomor 11 tahun 1959

Peraturan ini merupakan dasar hukum pemungutan Ipeda. Ipeda adalah pajak yang dipungut atas tanah pekarangan, tanah yang menghasilkan, tanah yang ditanami tetapi belum memberikan hasil dan tanah yang tidak menghasilkan.

Tarif yang dikenakan adalah sebagai berikut : bagi tanah yang menghasilkan adalah 5% dari hasil bersih satu tahun dan bagi tanah pekarangan adalah 5% dari nilai sewa setahun.

Tanah yang dikecualikan dari pengenaan Ipeda adalah (Kustadi Arinta, 1984: 335) :

- tanah yang baru dibuka dengan biaya banyak selama 3 tahun atau kurang;
- tanah pengembangan;
- tanah keramat dan kuburan;
- tanah-tanah yang di atasnya didirikan sesuatu yang berfaedah bagi umum atau dipergunakan untuk keperluan umum;
- tanah-tanah percobaan;
- tanah-tanah transmigrasi selama waktu yang ditetapkan Pemerintah;

- tanah-tanah lain menurut pertimbangan Direktur Jenderal Pajak/ Menteri Keuangan

Adanya macam-macam pajak menimbulkan beberapa keuntungan antara lain pajak yang diterima oleh pemerintah relatif banyak, sehingga dapat digunakan untuk membiayai pembangunan di tingkat pusat maupun di daerah.

Pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah secara nyata baik di tingkat pusat maupun daerah yang biayanya diambil dari penerimaan pajak masyarakat diharapkan dapat meningkatkan kesadaran masyarakat selaku wajib pajak untuk membayar pajak yang memang menjadi tanggungjawabnya.

Pajak yang beranekaragam juga membawa dampak negatif bagi masyarakat selaku wajib pajak, yaitu menyebabkan beban pajak yang cukup memberatkan bagi wajib pajak. Selain itu juga menimbulkan pajak berganda. Beban pajak yang berat dan juga adanya pajak berganda dapat menimbulkan keinginan masyarakat untuk mengelakkan diri dari kewajibannya untuk membayar pajak dengan berbagai cara seperti memanipulasi jumlah pajak yang terutang, membuat pernyataan yang keliru mengenai jumlah kekayaannya secara sengaja dan lain sebagainya.

Akibat yang ditimbulkan dari keengganan membayar pajak ini menyebabkan jumlah pajak yang diterima oleh pemerintah tidak sesuai dengan target yang telah ditetapkan sehingga pemerintah menemui kesulitan untuk membiayai pembangunan di daerah tertentu yang kesadaran membayar pajaknya kurang.

Namun dengan berlakunya Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1985 tanggal 1 Januari 1986, maka ketujuh Undang-undang ini dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi. Dan sejak 1 Januari 1986 pemerintah melakukan pemungutan pajak atas tanah dan bangunan didasarkan pada Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1985, sehingga pajak yang berlaku hanya satu macam saja.

### **C. Objek Pajak Bumi dan Bangunan**

Yang menjadi objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah bumi dan/ atau bangunan. Jadi objek Pajak Bumi dan Bangunan bisa tanah saja, bangunan saja atau tanah dan bangunan sekaligus. Tidak semua objek Pajak Bumi dan Bangunan dikenakan pajak. Pengecualian objek Pajak Bumi dan Bangunan:

1. digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
2. digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu;
3. merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
4. digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;

5. digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan

Objek pajak berupa bangunan diberikan batas nilai jual Bangunan Tidak Kena Pajak (BTKP). Dalam Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1985 BTKP telah mengalami tiga kali perubahan sejak Undang-undang ini diberlakukan 1 Januari 1986 (Amin Widjaya Tunggal, 1995 : 180) yaitu :

1. Rp 2.000.000,- berlaku sejak 1 Januari 1986 - 31 Desember 1988
2. Rp 3.500.000,- berlaku sejak 1 Januari 1989 - 31 Desember 1991
3. Rp 7.000.000,- berlaku sejak 1 Januari 1992 - 31 Desember 1994

#### **D. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan**

Yang menjadi subjek pajak (wajib pajak) bumi dan bangunan adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan/ atau memiliki, menguasai, dan atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/ atau memperoleh manfaat atas bangunan.

Wajib pajak dapat mengajukan keberatan dan pengurangan dalam Pajak Bumi dan Bangunan.

Keberatan dapat diajukan dalam hal kesalahan luas tanah dan atau bangunan, kesalahan klasifikasi Nilai jual Objek Pajak (NJOP), kesalahan perhitungan pajak terutang, perbedaan penafsiran Undang-undang antara wajib pajak dan Fiscus, kesalahan nama dan alamat. Keberatan diajukan dalam jangka waktu 3 bulan setelah diterimanya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dan atau Surat Ketetapan Pajak (SKP) oleh wajib pajak.

Permohonan pengurangan pajak yang terutang dalam hal kondisi tertentu objek pajak yang ada hubungannya dengan subjek pajak, setinggi-tingginya 75% dari pajak terutangnya dan bila objek pajak terkena bencana alam atau sebab lain yang luar biasa, pengurangan sampai dengan 100% dari pajak terutangnya. Pengurangan diajukan selambat-lambatnya 60 hari sejak diterimanya SPPT dan atau SKP dengan mencantumkan besarnya persentase pengurangan yang dimohonkan.

#### **E. Penetapan Nilai Jual Tanah**

Penilaian objek tanah dilakukan dengan cara menentukan/ menilai harga tanah berdasarkan transaksi jual beli tanah yang terjadi di wilayah tersebut dengan mengambil harga jual rata-rata.

Untuk memudahkan penentuan harga tanah untuk kepentingan penetapan Pajak Bumi dan Bangunan, maka sedikitnya setiap tahun Dirjen Pajak menerbitkan NJOP sebagai pedoman. Dalam hal ini Menteri Keuangan menetapkan NJOP setiap 3 tahun sekali.

Berdasarkan penilaian/ penentuan klasifikasi tanah tersebut, petugas penilai mencantumkan kelas tanah pada SPOP.

#### **F. Penetapan Nilai Jual Bangunan**

Penilaian objek bangunan dilakukan dengan cara menilai konstruksi bangunan yang meliputi antara lain: konstruksi landasan, konstruksi dinding dan konstruksi atap, disamping juga memperhatikan segi kualitas material bangunan dan luas bangunan.

Kemewahan pagar dan taman serta emplasemen yang merupakan satu kesatuan dengan bangunan tersebut.

Masing-masing konstruksi bangunan mempunyai cara-cara penilaian tersendiri, dimana akhir penilaian tersebut akan merupakan klasifikasi suatu bangunan yang akan dicantumkan pada SPOP sebagai bahan penetapan Pajak Bumi dan Bangunan

### G. Tarip Pajak

Sebelum berlakunya Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1985, tarip yang dikenakan atas pemungutan pajak beragam, antara lain seperti dibawah ini:

#### 1. Pajak Rumah Tangga 1908

Besarnya tarip yang dikenakan adalah 5% dari nilai sewa setahun bagi sewa rumah kediaman dan 20% bagi bungalow. Sedangkan untuk perabotan adalah 2% dari nilai perabot rumah.

Misalkan wajib pajak A memiliki sebuah rumah dengan nilai sewa setahun Rp 500.000,- dan sebuah bungalow dengan nilai sewa setahunnya Rp 700.000,-. Dalam rumah tersebut juga terdapat perabotan yang nilainya Rp 550.000,-. Penghitungan atas Pajak Rumah Tangga yang dikenakan sbb:

- untuk nilai sewa rumah :  $5\% \times \text{Rp } 500.000,- = \text{Rp } 25.000,-$
  - untuk nilai sewa bungalow :  $20\% \times \text{Rp } 700.000,- = \text{Rp } 140.000,-$
  - untuk nilai perabotan :  $5\% \times \text{Rp } 550.000,- = \underline{\text{Rp } 27.000,-}$
- Rp 192.500,-

Jadi Pajak Rumah Tangga yang dikenakan Rp 192.500,-.

## 2. Pajak Kekayaan

Besarnya tarip yang dikenakan adalah 1%, dengan syarat kekayaan bersih lebih dari Rp 15.000.000,-.

Kekayaan bersih adalah seluruh nilai kekayaan yang dimiliki wajib pajak dikurangi dengan nilai tunai dari hutang-hutang wajib pajak (Usman B dan Subroto K, 1980 : 69).

Contohnya sbb: Wajib pajak B memiliki total kekayaan bersih Rp 17.575.755,-. Jumlah ini melebihi Rp 15.000.000,- sehingga memenuhi syarat untuk dikenakan Pajak Kekayaan.

Penghitungan untuk Pajak Kekayaan sbb:

kekayaan bersih	: Rp 17.575.755,-
batas kekayaan tidak kena pajak	: <u>Rp 14.000.000,-</u>
	Rp 3.575.755,-



Dibulatkan menjadi ribuan penuh : Rp 3.575.000,-

Jadi Pajak Kekayaan yang terutang :  $1\% \times \text{Rp } 3.575.000,- = \text{Rp } 35.750,-$

## 3. Ipeda

Besarnya tarip yang dikenakan sebagai berikut: bagi tanah yang menghasilkan adalah 5% dari hasil bersih satu tahun dan bagi tanah pekarangan adalah 5% dari nilai sewa setahun.

Contoh penghitungannya sbb: Wajib pajak C memiliki rumah dan pekarangan senilai Rp 250.000,-. Wajib pajak C ini juga memiliki kebun mangga yang bila hasilnya dijual dapat menghasilkan keuntungan sebesar Rp 100.000,-. Maka Ipeda yang dikenakan atas wajib pajak C adalah:

- untuk tanah yang menghasilkan :  $5\% \times \text{Rp } 100.000,- = \text{Rp } 5.000,-$
  - untuk tanah pekarangan :  $5\% \times \text{Rp } 250.000,- = \underline{\text{Rp } 12.500,-}$
- Rp 17.500,-

## **H. Tarif Pajak Bumi dan Bangunan**

Dengan berlakunya Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1985 maka tarif Pajak Bumi dan Bangunan yang berlaku sebesar 0,5%.

## **I. Dasar Pengenaan dan Cara Menghitung Pajak Bumi dan Bangunan**

Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan setiap tiga tahun sekali.

Dasar penghitungan pajak adalah Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) yang ditetapkan serendah-rendahnya 20% dan setinggi-tingginya 100%. Peraturan Pemerintah nomor 46 tahun 1985 menetapkan bahwa NJKP ditetapkan sebesar 20% dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) (Samudra Azhari A, 1995 : 91).

## **J. Proses Penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan**

Proses penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan meliputi:

1. subjek dan objek Pajak Bumi dan Bangunan
2. penetapan nilai jual tanah
3. penetapan nilai jual bangunan
4. Bangunan Tidak Kena Pajak (BTKP)
5. Nilai Jual Kena Pajak (NJKP)
6. Tarif Pajak Bumi dan Bangunan

## **K. Pelaporan Pajak Bumi dan Bangunan**

Wajib pajak mendaftarkan objek pajaknya dengan mengisi Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP). Setelah diisi dengan jelas, benar dan lengkap maka selambat-lambatnya 30 hari setelah tanggal diterimanya SPOP, wajib mengembalikan pada Direktorat Jenderal Pajak wilayah yang bersangkutan.

Isi daripada SPOP antara lain berupa data letak objek pajak, data wajib pajak, data tanah, data bangunan dan lain sebagainya. Secara lengkap isi daripada SPOP dapat dilihat pada bagian lampiran.

Berdasarkan SPOP diterbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) yang harus dilunasi selambat-lambatnya 6 bulan sejak diterimanya SPPT oleh wajib pajak.

SPPT berisi besarnya pajak yang terutang atas Pajak Bumi dan Bangunan kepada wajib pajak yang bersangkutan. Secara lengkap isi daripada SPPT dapat dilihat pada bagian lampiran

## **L. Pengenaan Denda Pajak Bumi dan Bangunan**

Denda akan diberikan pada wajib pajak bumi dan bangunan bila tidak mengembalikan SPOP dan atau mengembalikan SPOP tetapi tidak mengisinya dengan benar. Denda ini termuat dalam Surat Ketetapan Pajak (SKP) sebesar 25% dihitung dari pokok pajak bila SPOP tidak dikembalikan dalam jangka waktu 30 hari dan 25% dari selisih pajak yang terutang bila ternyata jumlah pajak yang terutang lebih besar dari jumlah pajak yang dihitung berdasarkan SPOP yang disampaikan oleh wajib pajak.

Bila wajib pajak tidak melunasi pajak terutang sedangkan saat jatuh tempo pelunasan SPPT/ SKP telah lewat maka akan dikenakan denda sebesar 2% setiap bulan dari jumlah yang tidak atau kurang bayar yang akan ditagih dengan Surat Tagihan Pajak (STP).

Contoh pengenaan denda:

#### 1. Tidak mengembalikan SPOP

Berdasarkan data yang ada, Direktur Jenderal Pajak dapat mengeluarkan SKP yang berisi:

- objek pajak dengan luas dan nilai jual
- luas objek pajak menurut SPOP
- pokok pajak = Rp 1.000.000,-
- sanksi administrasi 25% x Rp 1.000.000 = Rp 250.000,-
- Jumlah pajak yang terutang dalam SKP = Rp 1.250.000,-

#### 2. Data SPOP tidak benar

- Berdasarkan SPOP diterbitkan SPPT = Rp 2.000.000,-
- Berdasarkan pemeriksaan, pajak yang seharusnya terutang dalam SKP = Rp 2.500.000,-
- Selisih = Rp 500.000,-
- Denda administrasi 25% x Rp 500.000,- = Rp 125.000,-
- Jumlah pajak yang terutang dalam SKP = Rp 625.000,-

#### 3. Terlambat melunasi SPPT/ SKP

SPPT tahun pajak 1993 diterima wajib pajak tanggal 1 Maret 1993.

Pajak yang terutang dalam SPPT Rp 700.000,- dan harus dilunasi selambat-lambatnya tanggal 31 Agustus 1993 namun wajib pajak tersebut baru melunasi pajak terutangnya tanggal 1 Oktober 1993. Dengan demikian wajib pajak itu terlambat melunasi pajak terutangnya selama 2 bulan yaitu bulan September dan Oktober. Maka wajib pajak ini dikenakan denda sebesar 2 bulan x 2% dari pokok pajak.

Penghitungannya sbb:

Pokok pajak	= Rp 700.000,-
Denda administrasi 2 bulan x 2% x Rp 700.000,-	= <u>Rp 28.000,-</u>
Jumlah pajak terutang yang harus dibayar	= Rp 728.000,-

#### **M. Pembagian Pajak Bumi dan Bangunan**

Pembagian hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan antara pemerintah pusat dan daerah adalah sbb (Business News no. 4302, 1986 : 1B) :

- (1). Hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan merupakan penerimaan negara
- (2). 10% dari hasil penerimaan negara tersebut merupakan bagian penerimaan untuk Pemerintah Pusat dan harus disetor sepenuhnya ke kas negara.
- (3). 90% dari hasil penerimaan negara tersebut merupakan bagian penerimaan untuk Pemerintah Daerah
- (4). Hasil penerimaan yang merupakan bagian Pemerintah Daerah, setelah dikurangi dengan biaya untuk melakukan pemungutan sebesar 10%, dibagi untuk Pemerintah Daerah Tingkat I dan Pemerintah Daerah Tingkat II dengan imbalan sbb:

a. Pemerintah Daerah Tingkat I : 20%

b. Pemerintah Daerah Tingkat II : 80%

Contoh penghitungan pembagian hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan :

Jumlah pajak yang telah disetor ke Kas Negara untuk wilayah Kotamadya Bandung dalam bulan September tahun pajak 1992 adalah sebesar Rp 100.000.000,-. Maka pembagiannya adalah sebagai berikut :

Jumlah yang disetor ke Kas Negara adalah = Rp 100.000.000,-

Pembagian hasil penerimaan kepada :

a. Pemerintah Pusat :  $10\% \times \text{Rp } 100.000.000,-$  = Rp 10.000.000,-

= Rp 90.000.000,-

b. Biaya pemungutan :  $10\% \times \text{Rp } 90.000.000,-$  = Rp 9.000.000,-

= Rp 81.000.000,-

c. Pemerintah Daerah

Tk. I Propinsi :  $20\% \times \text{Rp } 81.000.000,-$  = Rp 16.200.000,-

d. Pemerintah Daerah

Tk. II Kabupaten :  $80\% \times \text{Rp } 81.000.000,-$  = Rp 64.800.000,-

Berdasarkan perhitungan di atas, maka penerimaan bersih :

- Pemerintah Pusat Rp 10.000.000,-

- Pemerintah Daerah Tk. I Rp 16.200.000,-

- Pemerintah Daerah Tk. II Rp 64.800.000,-

### **BAB III**

## **PAJAK BUMI DAN BANGUNAN UNDANG-UNDANG NOMOR 12 TAHUN**

**1994**

### **A. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan**

Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas bumi dan bangunan.

Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan. Permukaan bumi dimaksudkan berupa tanah yang digunakan untuk perumahan, industri, lahan pertanian, lahan perkebunan, perhutanan dan pertambangan. Sedangkan pengertian perairan dimaksudkan sebagai perairan pedalaman dan perairan luar. Perairan pedalaman dapat berupa rawa-rawa, danau dan sebagainya; sedangkan perairan luar berupa seluruh laut wilayah Indonesia dengan batas teritorial sampai 12 mil. Tubuh bumi yang ada dibawahnya diartikan sebagai tubuh bumi yang berada di bawah daratan dan dasar laut, yang semua itu merupakan objek Pajak Bumi dan Bangunan.

Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/ atau perairan. Karena itu jalan raya, jembatan, gedung-gedung, pabrik dan sebagainya yang dilekatkan secara tetap dan utuh pada tanah dan atau perairan menjadi objek Pajak Bumi dan Bangunan. Termasuk pula dalam pengertian bangunan ialah sbb:

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

## **B. Objek Pajak Bumi dan Bangunan**

Objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah bumi dan/ atau bangunan. Jadi bisa bumi saja, bangunan saja atau bumi dan bangunan sekaligus. Namun tidak semua objek pajak bumi dan bangunan dikenakan pajak bumi dan bangunan.

Pengecualian tersebut antara lain:

1. digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
2. digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu;

3. merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
4. digunakan oleh badan atau perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik

Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) ditetapkan sebesar Rp 8.000.000,- untuk setiap wajib pajak (Business News no. 5638, 1994 : 1B).

### **C. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan**

Subjek pajak (wajib pajak) bumi dan bangunan adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan/ atau memiliki, menguasai, dan atau memperoleh manfaat atas bumi dan bangunan.

Wajib pajak dapat mengajukan keberatan dan permohonan pengurangan pajak yang terhutang.

Keberatan dapat diajukan bila terjadi kesalahan luas objek bumi dan/ atau bangunan, kesalahan klasifikasi objek bumi dan bangunan, kesalahan penetapan/ pengenaan pajak terutang, terdapat perbedaan penafsiran Undang-undang antara wajib pajak dan Fiscus, kesalahan nama/ alamat subjek pajak/ wajib pajak. Keberatan diajukan selambat-lambatnya 3 bulan setelah diterimanya SPPT/ SKP oleh wajib pajak.

Permohonan pengurangan diajukan selambat-lambatnya 60 hari sejak diterimanya SPPT/ SKP oleh wajib pajak, dalam hal kondisi tertentu objek pajak

yang ada hubungannya dengan subjek pajak (wajib pajak) dimana besarnya pengurangan setinggi-tingginya 75% dari jumlah pajak terutang dan bila objek pajak terkena bencana alam atau sebab lain yang luar biasa pengurangannya bisa mencapai 100% dari jumlah pajak terutang.

#### **D. Penetapan Nilai Jual Tanah**

Penilaian objek tanah dilakukan dengan cara menentukan/ menilai harga tanah berdasarkan transaksi jual beli tanah yang terjadi di wilayah tersebut dengan mengambil harga jual rata-rata.

Untuk memudahkan penentuan harga tanah untuk kepentingan penetapan Pajak Bumi dan Bangunan, maka sedikitnya setiap tahun Dirjen Pajak menerbitkan NJOP sebagai pedoman. Dalam hal ini Menteri Keuangan menetapkan NJOP setiap 3 tahun sekali.

Berdasarkan penilaian/ penentuan klasifikasi tanah tersebut, petugas penilai mencantumkan kelas tanah pada SPOP.

#### **E. Penetapan Nilai Jual Bangunan**

Penilaian objek bangunan dilakukan dengan cara menilai konstruksi bangunan yang meliputi antara lain: konstruksi landasan, konstruksi dinding dan konstruksi atap, disamping juga memperhatikan segi kualitas material bangunan dan luas bangunan.

Kemewahan pagar dan taman serta emplasemen yang merupakan satu kesatuan bangunan.

Masing-masing konstruksi bangunan mempunyai cara-cara penilaian tersendiri, dimana akhir penilaian tersebut akan merupakan klasifikasi suatu bangunan yang akan dicantumkan pada SPOP sebagai bahan penetapan Pajak Bumi dan Bangunan

#### **F. Tarif Pajak Bumi dan Bangunan**

Tarif Pajak Bumi dan Bangunan yang dikenakan atas objek pajak adalah tarif tunggal sebesar 0,5%.

#### **G. Dasar Pengenaan dan Cara Menghitung Pajak Bumi dan Bangunan**

Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan setiap tiga tahun sekali.

Dasar penghitungan pajak adalah Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) yang ditetapkan 20% dari Nilai Jual Objek Pajak. Tetapi dengan adanya Peraturan Pemerintah nomor 12/1994 tanggal 18 Maret 1994, besarnya persentase NJKP ditetapkan sebesar 40% untuk objek pajak perumahan yang wajib pajaknya perseorangan dengan NJOP sama atau lebih dari Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dan sebesar 20% untuk objek pajak lainnya (Business News no. 5537, 1994 : 1B).

#### **H. Proses Penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan**

Proses penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan meliputi (Judisseno Rimsky K, 1997 : 347) :

1. subjek dan objek Pajak Bumi dan Bangunan
2. penetapan nilai jual tanah
3. penetapan nilai jual bangunan
4. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)

### **I. Pelaporan Pajak Bumi dan Bangunan**

Wajib pajak mendaftarkan objek pajaknya dengan mengisi Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP). Setelah diisi dengan jelas, benar dan lengkap maka selambat-lambatnya 30 hari setelah tanggal diterimanya SPOP, wajib mengembalikan pada Direktorat Jenderal Pajak wilayah yang bersangkutan.

SPOP berisi antara lain informasi tambahan untuk data baru, data letak objek pajak, data subjek pajak, data tanah, data bangunan dan sebagainya. Secara lengkap isi daripada SPOP dapat dilihat pada bagian lampiran.

Berdasarkan SPOP, diterbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), yang harus dilunasi selambat-lambatnya 6 bulan sejak diterimanya SPPT.

SPPT berisi besarnya pajak yang terutang atas Pajak Bumi dan Bangunan kepada wajib pajak yang bersangkutan. Secara lengkap isi daripada SPPT dapat dilihat pada bagian lampiran.

## J. Pengenaan Denda Pajak Bumi dan Bangunan

Denda akan diberikan pada wajib pajak bumi dan bangunan bila tidak mengembalikan SPOP dan atau mengembalikan SPOP tetapi tidak mengisinya dengan benar. Denda ini termuat dalam Surat Ketetapan Pajak (SKP) sebesar 25% dihitung dari pokok pajak bila SPOP tidak dikembalikan dalam jangka waktu 30 hari dan 25% dari selisih pajak yang terutang bila ternyata jumlah pajak yang terutang lebih besar dari jumlah pajak yang dihitung berdasarkan SPOP yang disampaikan oleh wajib pajak.

Bila wajib pajak tidak melunasi pajak yang terutang sedangkan saat jatuh tempo pelunasan SPPT/ SKP telah lewat maka akan dikenakan denda sebesar 2% setiap bulan dari jumlah yang tidak atau kurang bayar, yang akan ditagih dengan Surat Tagihan Pajak (STP).

Contoh penghitungan denda :

### 1. Tidak mengembalikan SPOP

Berdasarkan data yang ada, Direktur Jenderal Pajak dapat mengeluarkan SKP yang berisi:

- objek pajak dengan luas dan nilai jual
- luas objek pajak menurut SPOP
- pokok pajak = Rp 1.000.000,-
- sanksi administrasi 5% x Rp 1.000.000,- = Rp 250.000,-
- Pajak terutang dalam SKP = Rp 1.250.000,-

## 2. Data SPOP tidak benar

Berdasarkan SPOP diterbitkan SPPT	= Rp 2.000.000,-
Berdasarkan pemeriksaan, pajak yang seharusnya terutang dalam SKP	= <u>Rp 2.500.000,-</u>
Selisih	= Rp 500.000,-
Denda administrasi 25% x Rp 500.000,-	= <u>Rp 125.000,-</u>
Jumlah pajak yang terutang dalam SKP	= Rp 625.000,-

## 3. Terlambat melunasi SPPT

SPPT tahun pajak 1996 diterima oleh wajib pajak pada tanggal 1 Maret 1996 dengan pajak yang terutang sebesar Rp 700.000,-. SPPT harus dilunasi selambat-lambatnya tanggal 31 Agustus 1996. Namun oleh wajib pajak tersebut baru di lunasi pada tanggal 1 Oktober 1996. Dengan demikian wajib pajak tersebut terlambat melunasi SPPT selama 2 bulan terhitung sejak bulan September dan Oktober. Maka terhadap wajib pajak tersebut dikenakan denda administrasi sebesar 2 bulan x 2%. Penghitungannya sbb:

- pokok pajak	= Rp 700.000,-
- denda administrasi 2 bulan x 2% x Rp 700.000,-	= <u>Rp 28.000,-</u>
- pajak yang terutang dalam STP	= Rp 728.000,-

## K. Pembagian Pajak Bumi dan Bangunan

Pembagian hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan antara pemerintah pusat dan daerah sebagai berikut (Business News no. 4302, 1986 : 1B) :

(1). Hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan merupakan penerimaan negara

(2). 10% dari hasil penerimaan negara tersebut merupakan bagian penerimaan untuk Pemerintah Pusat dan harus disetor sepenuhnya ke kas negara. Dengan keputusan Menteri Keuangan nomor 83/KMK.04/1994 tanggal 19 Maret 1994 ditetapkan bahwa terhitung sejak Tahun Anggaran 1994/1995 penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan yang selama ini merupakan porsi penerimaan Pemerintah Pusat dibagikan secara merata kepada seluruh Daerah Tingkat II (Business News no. 5556, 1994 : 3B).

(3). 90% dari hasil penerimaan negara tersebut merupakan bagian penerimaan untuk Pemerintah Daerah.

(4). Hasil penerimaan yang merupakan bagian Pemerintah Daerah, setelah dikurangi dengan biaya untuk melakukan pemungutan sebesar 10%, dibagi untuk Pemerintah Daerah Tingkat I dan Pemerintah Daerah Tingkat II dengan imbalan sbb:

a. Pemerintah Daerah Tingkat I : 20%

b. Pemerintah Daerah Tingkat II : 80%

Contoh penghitungan pembagian Pajak Bumi dan Bangunan :

Jumlah pajak yang telah disetor ke Kas Negara untuk wilayah Kotamadya Bandung dalam bulan September 1996 adalah sebesar Rp 100.000.000,-.

Pembagiannya adalah sebagai berikut :

Jumlah yang disetor ke Kas Negara Rp 100.000.000,-

Pembagian hasil penerimaan kepada :

a. Pemerintah Pusat :  $10\% \times \text{Rp } 100.000.000,-$  = Rp 10.000.000,-

= Rp 90.000.000,-

b. Biaya pemungutan :  $10\% \times \text{Rp } 90.000.000,-$  = Rp 9.000.000,-

= Rp 81.000.000,-

c. Pemerintah Daerah

    Tk. I Propinsi :  $20\% \times \text{Rp } 81.000.000,- = \text{Rp } 16.200.000,-$

d. Pemerintah Daerah

    Tk. II Kabupaten :  $80\% \times \text{Rp } 81.000.000,- = \text{Rp } 64.800.000,-$

e. Penerimaan Pemerintah Pusat akan dibagikan secara merata ke seluruh Daerah Tingkat II. Namun sebelumnya diakumulasikan terlebih dahulu, dalam arti bahwa Pemerintah Daerah menyetorkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan bagian Pemerintah Pusat. Setelah itu dari Pusat akan dibagikan secara merata keseluruh daerah Tingkat II di Indonesia.

Berdasarkan perhitungan di atas, maka penerimaan bersih :

- Pemerintah Pusat Rp 0,- karena telah diserahkan seluruhnya kepada Daerah Tk. II di Indonesia.

- Pemerintah Daerah Tk. I Rp 16.200.000,-

- Pemerintah Daerah Tk. II Rp 64.800.000,- ditambah dengan pembagian dari Pemerintah Pusat.

**BAB IV**

**PERBANDINGAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN UNDANG-UNDANG  
NOMOR 12 TAHUN 1985 DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 12 TAHUN  
1994**

**A. Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan**

Yang dimaksud dengan prosedur Pajak Bumi dan Bangunan adalah tahap-tahap yang digunakan untuk memungut Pajak Bumi dan Bangunan.

Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan sendiri adalah rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan wajib pajak, penilaian, pemrosesan ketetapan pajak terutang, penagihan pajak sampai pada kegiatan monitoring/pengawasan penyetorannya ke Bank, Kantor Pos dan Giro (Business News no. 5793, 1995 : 7B).

**1. Menurut Pajak Bumi dan Bangunan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985**

**a. Penghimpunan Data Objek dan Subjek Pajak**

Penghimpunan data objek dan wajib pajak, dilakukan sendiri oleh wajib pajak dengan mendaftarkan objek pajaknya (bumi dan bangunan) yang dimiliki/ dikuasai/ dimanfaatkannya ke Direktorat Jenderal Pajak/ Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang meliputi letak objek pajak.

Pendaftaran objek pajak dilakukan dengan cara mengisi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPOP) yang dapat diperoleh secara gratis

pada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dan Kantor Penyuluhan Pajak. Setelah wajib pajak mengisi SPOP dengan jelas (dimaksudkan agar penulisan data yang diminta dalam SPOP dibuat sedemikian rupa sehingga tidak menimbulkan salah tafsir yang dapat merugikan negara maupun wajib pajak sendiri), benar dan lengkap (berarti data yang dilaporkan harus sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, seperti luas tanah dan/ atau bangunan, tahun dan harga perolehan dan seterusnya sesuai dengan kolom-kolom pertanyaan yang ada pada SPOP), serta ditandatangani maka selambat-lambatnya 30 hari sejak tanggal diterimanya SPOP oleh wajib pajak, wajib menyerahkan kembali SPOP ke Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan atau Kantor Pelayanan Pajak yang meliputi letak objek pajak.

Pemberian SPOP hanya dilakukan kepada para wajib pajak yang (Atep Adya Bararta, 1991 : 68) :

1. objek pajaknya belum terdaftar, karena adanya tanah bukaan baru atau pembuatan bangunan baru;
2. objek pajaknya sudah terdaftar, tetapi data objeknya belum/ tidak lengkap atau belum/ tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya;
3. NJOP berubah , akibat adanya perkembangan perekonomian di wilayah letak objek pajak, seperti adanya pembangunan sarana/ prasarana jalan, jembatan, saluran irigasi, waduk dan lain-lain yang dapat mempengaruhi peningkatan NJOP;

4. objek pajak yang dimutasikan, sebagaimana dilaporkan oleh instansi yang berkaitan langsung dengan objek pajak (adanya jual beli, hibah, warisan, hadiah, dsb).

#### b. Penilaian Data Objek Pajak

Penilaian terhadap data objek pajak dilakukan untuk dapat memperkirakan nilai jual bumi dan/ atau bangunan serta untuk memperoleh pembagian beban pajak bumi dan bangunan merata dan seadil mungkin diantara objek pajak sesuai dengan nilai jualnya.

Metode penilaian yang dilakukan menggunakan 3 macam pendekatan:

##### 1. Perbandingan harga jual

Pendekatan ini menggunakan harga jual dari bumi dan/ atau bangunan yang sebanding sebagai dasar penilaian.

##### 2. Biaya pengganti

Pedekatan ini didasarkan atas pemikiran, bahwa nilai sekarang dari bumi dan/ bangunan adalah sama dengan nilai bumi ditambah dengan biaya penggantian dari bangunan dikurangi dengan penyusutan.

##### 3. Pendapatan

Pedekatan ini didasarkan pada perkiraan dari penilai tentang pendapatan yang dapat diperoleh dari suatu bumi dan bangunan, kemudian dikapitalisasikan menjadi nilai sekarang.

Penilaian atas bumi dan bangunan dapat dilakukan dengan dua cara :

1. Penilaian secara massal

Penilaian secara massal yaitu pelaksanaan penilaian secara sistematis terhadap kelompok-kelompok bumi dan/ atau bangunan pada periode tertentu dengan mempergunakan prosedur yang standar dan analisa statistik. Tujuannya antara lain untuk mencapai penilaian yang adil, merata dan efisien dalam wilayah tertentu.

2. Penilaian secara individu

Penilaian secara individu adalah penilaian yang dilakukan terhadap satu objek (bumi dan/ atau bangunan) pada periode tertentu.

c. Pemrosesan Ketetapan Pajak Terutang

Pemrosesan ketetapan pajak terutang dapat dilakukan bila wajib pajak telah mendaftarkan objek pajaknya dan telah dilakukan penilaian terhadap data objek pajak. Hasil dari proses ketetapan pajak terutang, tertuang dalam SPPT dimana dalam SPPT dapat diketahui NJOP bumi dan/ atau bangunan, BTKP, NJOP sebagai dasar pengenaan pajak, NJKP, sampai pada Pajak Bumi dan Bangunan yang terutang.

d. Penagihan Pajak Bumi dan Bangunan

Penagihan Pajak Bumi dan Bangunan dapat dilakukan lewat SPPT dalam jangka waktu selambat-lambatnya 6 bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh wajib pajak, SKP bila wajib pajak tidak mengembalikan SPOP, atau mengembalikan SPPT namun datanya tidak benar, dalam jangka waktu selambat-lambatnya 1 bulan sejak tanggal

diterimanya SKP oleh wajib pajak, STP yaitu bila tagihan Pajak Bumi dan Bangunan tidak atau kurang dibayar setelah lewat saat jatuh tempo pembayaran dan denda administrasinya, dalam jangka waktu selambat-lambatnya 1 bulan sejak tanggal diterimanya STP oleh wajib pajak, Surat Paksa (didahului dengan surat teguran yang dikeluarkan 7 hari sejak saat jatuh tempo pembayaran) yaitu surat perintah kepada wajib pajak/ penanggung pajak untuk membayar pajak dalam jangka waktu 1 x 24 jam sejak tanggal pemberitahuan Surat Paksa, atau juga Surat Sita yaitu tindakan untuk melakukan penagihan pajak dengan mengeluarkan perintah tertulis untuk menyita sejumlah barang gerak, dan jika tidak ada atau tidak cukup barang demikian itu maka sejumlah barang tak gerak kepunyaan penanggung pajak yang dianggap mencukupi akan pengganti jumlah hutang pajak menurut Surat Paksa serta pula biaya pelaksanaannya (Business News no. 4954, 1990 : 6B).

e. Pengawasan Penyetoran Pajak Bumi dan Bangunan

Penyetoran Pajak Bumi dan Bangunan dapat dilakukan sendiri oleh wajib pajak ataupun oleh petugas pemungut pada Bank atau Kantor Pos dan Giro setempat.

Bila wajib pajak menyetorkan sendiri Pajak Bumi dan Bangunan-nya lewat Bank, maka setiap hari Bank akan memindahkan saldo Bank yang berasal dari penyetoran Pajak Bumi dan Bangunan ke rekening Induk Kas Negara pada Cabang Bank pemegang rekening Induk Kas Negara yang setiap harinya juga mengirimkan nota kredit setoran Pajak Bumi dan

Bangunan kepada Kantor Kas Negara. Dalam setiap nota kredit setoran-setoran Pajak Bumi dan Bangunan, dicantumkan secara jelas nama, alamat wajib pajak serta tahun pajak sesuai dengan Surat Setoran Pajak yang telah diisi oleh wajib pajak dan merupakan lampiran pada nota kredit Bank tersebut (Business News no. 4301, 1986: 9B).

Bila wajib pajak menyetorkan Pajak Bumi dan Bangunan-nya lewat Kantor Pos dan Giro, maka setiap hari semua saldo Pajak Bumi dan Bangunan pada Kantor Pos dan Giro yang bersangkutan, dipindah bukukan ke rekening Sentral Giro atau Sentral Giro Gabungan setempat, selanjutnya setiap hari Jumat dan setiap akhir bulan semua saldo pada Sentral Giro atau Sentral Giro Gabungan dipindahkan ke rekening Kas Negara pada Bank Indonesia atau Bank Tunggal lainnya.

Hal yang sama berlaku pula bagi petugas pemungut Pajak Bumi dan Bangunan, yang setiap harinya harus menyetorkan Pajak Bumi dan Bangunan ke rekening Bank atau Kantor Pos dan Giro.

Pengawasan penyetoran Pajak Bumi dan Bangunan dilakukan oleh Bank Indonesia.

## **2. Menurut Pajak Bumi dan Bangunan Undang-Undang Nomor 12 tahun 1994**

### **a. Penghimpunan Data Objek dan Wajib Pajak**

Dalam rangka penghimpunan data objek dan wajib pajak, wajib pajak mendaftarkan objek pajaknya ke Direktorat Jenderal Pajak/ Kantor

Pelayanan Pajak dan Bumi dan Bangunan yang meliputi letak objek pajak dengan mengisi SPOP yang dapat diperoleh secara cuma-cuma pada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan. Setelah mengisi SPOP dengan jelas (dimaksudkan agar penulisan data yang diminta dalam SPOP dibuat sedemikian rupa sehingga tidak menimbulkan salah tafsir yang dapat merugikan negara maupun wajib pajak sendiri), benar dan lengkap (data yang dilaporkan harus sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, seperti luas tanah dan/ atau bangunan, tahun dan harga perolehan dan seterusnya sesuai dengan kolom-kolom pertanyaan yang ada pada SPOP) serta ditandatangani, maka selambat-lambatnya 30 hari sejak tanggal diterimanya SPOP oleh wajib pajak, wajib mengembalikannya ke Kantor Direktorat Jenderal Pajak/ Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang wilayahnya meliputi letak objek pajak.

Bagi wajib pajak yang merasa telah mendaftarkan objek pajaknya di tahun-tahun sebelumnya tidak wajib mendaftarkan lagi objek pajaknya, kecuali bila telah terjadi perubahan dengan objek pajaknya, misalnya perluasan bangunan dan sebagainya.

#### b. Penilaian Data Objek Pajak

Penilaian data objek pajak adalah untuk menentukan NJOP yang akan dijadikan dasar pengenaan pajak dengan menggunakan metode penilaian yaitu pendekatan data pasar, pendekatan biaya dan pendekatan kapitalisasi pendapatan (Business News no. 6322, 1999 : 1B).

Penilaian berdasarkan pendekatan data pasar dilakukan dengan membandingkan objek yang akan dinilai dengan objek lain yang nilai jualnya sudah diketahui. Persyaratan utama yang harus diketahui dalam pendekatan ini, tersedianya data jual beli atau harga sewa yang wajar. Dalam hal objek pajak serupa tidak diketahui nilai jualnya, maka harga jual dari objek lain yang sejenis dapat dipertimbangkan sebagai bukti terbaik dari nilai pasar. Pendekatan data pasar ini terutama diterapkan dalam penentuan NJOP tanah tetapi tidak tertutup kemungkinan untuk penentuan NJOP bangunan (Suara Pembaruan, 1999 : 114).

Pendekatan biaya dilakukan dengan cara memperkirakan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk membuat bangunan yang dinilai, kemudian dikurangi penyusutan. Perkiraan biaya dengan cara memperhitungkan biaya rata-rata per meter persegi setiap komponen bangunan dan materialnya (Suara Pembaruan, 1999 : 115).

Pendekatan pendapatan dilakukan dengan cara menghitung atau memproyeksikan seluruh pendapatan dari objek pajak tersebut dikurangi dengan biaya operasi. Selanjutnya dikapitalisasi dengan menggunakan suatu tingkat bunga pengembalian modal dan keuntungannya (Suara Pembaruan, 1999 : 114-115).

Dalam penilaian objek Pajak Bumi dan Bangunan, dilakukan menjadi 2 yaitu (Suara Pembaruan, 1999 : 15) penilaian massal dan penilaian individu. Penilaian massal merupakan proses penilaian secara sistematis untuk sejumlah objek pajak yang relatif banyak dan dilakukan pada saat

tertentu secara bersamaan dengan menggunakan suatu prosedur standar serta bantuan komputer yang disebut *Computer Assisted Valuation (CAV)* ataupun *Computer Assisted for Mass Appraisal (CAMA)*.

Penilaian individu dilakukan terhadap objek pajak dengan cara memperhitungkan semua karakteristik dari tanah dan/ atau bangunan, yang dilaksanakan secara manual.

c. Pemrosesan Ketetapan Pajak Terutang

Berdasarkan penghimpunan data objek dan subjek pajak serta penilaian data objek pajak, maka dapat dilakukan penghitungan dan penetapan besarnya pajak terutang, yang dituangkan dalam SPPT.

d. Penagihan Pajak Bumi dan Bangunan

Tagihan Pajak Bumi dan Bangunan dilakukan lewat SPPT, dimana wajib pajak membayar Pajak Bumi dan Bangunan-nya dalam jangka waktu 6 bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh wajib pajak. Bila dalam jangka waktu tersebut wajib pajak belum membayar Pajak Bumi dan Bangunan-nya maka penagihan dilakukan dengan SKP yang harus dibayarkan dalam jangka waktu 1 bulan sejak tanggal diterimanya SKP oleh wajib pajak, atau bisa juga dengan STP yang harus dibayarkan selambat-lambatnya 1 bulan sejak tanggal diterimanya STP oleh wajib pajak, jika tagihan Pajak Bumi dan Bangunan yang tidak atau kurang bayar setelah lewat saat jatuh tempo pembayaran dan denda administrasinya, Surat Paksa yang sebelumnya diawali dengan pengeluaran surat teguran 7 hari setelah saat jatuh tempo pembayaran,

yang berlaku 1 x 24 jam sejak tanggal diterimanya Surat Paksa oleh wajib pajak dan Surat Sita jika dalam jangka waktu 1 x 24 jam tadi wajib pajak tidak juga melunasi tagihan Pajak Bumi dan Bangunan-nya.

Dalam penerbitan Surat Paksa, hal-hal yang perlu diperhatikan adalah penagihan dalam Surat Paksa dilakukan selektif, tidak ditujukan pada penunggak kecil atau mereka yang berpenghasilan rendah, dan sebelum diterbitkannya Surat Paksa, dilakukan terlebih dahulu berbagai upaya secara maksimal sebagaimana dimungkinkan oleh peraturan perundang-undangan perpajakan dan menjadi tindakan penyitaan/ pelelangan sebagai upaya terakhir.

e. Pengawasan Penyetoran Pajak Bumi dan Bangunan

Penyetoran Pajak Bumi dan Bangunan dilakukan sendiri oleh wajib pajak ataupun oleh petugas pemungut pada Bank atau Kantor Pos dan Giro setempat.

Bila wajib pajak menyetorkan Pajak Bumi dan Bangunan-nya lewat Bank, maka setiap harinya Bank akan memindahkan saldo Bank yang berasal dari penyetoran Pajak Bumi dan Bangunan ke rekening Induk Kas Negara pada cabang Bank pemegang rekening Induk Kas Negara yang setiap harinya juga mengirimkan nota kredit setoran Pajak Bumi dan Bangunan kepada Kantor Kas Negara. Dalam setiap nota kredit setoran setoran Pajak Bumi dan Bangunan, dicantumkan secara jelas nama, alamat wajib pajak serta tahun pajak sesuai dengan Surat Setoran Pajak yang



telah diisi oleh wajib pajak dan merupakan lampiran pada nota kredit Bank tersebut.

Bila wajib pajak menyetorkan Pajak Bumi dan Bangunan-nya lewat Kantor Pos dan Giro, maka setiap hari semua saldo Pajak Bumi dan Bangunan pada Kantor Pos dan Giro yang bersangkutan dipindah bukukan ke rekening Sentral Giro atau Sentral Giro Gabungan setempat. Selanjutnya setiap hari Jumat dan setiap akhir bulan semua saldo Pajak Bumi dan Bangunan pada Sentral Giro atau Sentral Giro Gabungan dipindahkan ke rekening Kas Negara pada Bank Indonesia atau Bank Tunggal lainnya.

Hal yang sama berlaku pula bagi petugas pemungut, yang setiap harinya harus melakukan penyetoran Pajak Bumi dan Bangunan ke Bank atau Kantor Pos dan Giro setempat.

Pengawasan penyetoran Pajak Bumi dan Bangunan dilakukan oleh Bank Indonesia.

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa prosedur pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan menurut Undang-undang nomor 12 tahun 1985 dan Undang-undang nomor 12 tahun 1994 tidak mengalami perubahan, karena Pemerintah menganggap prosedur pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan masih layak digunakan, sehingga tidak perlu merubah apa yang telah diterapkan sejak adanya Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1985 yang kemudian diubah dengan Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1994.

**Tabel.1. Perbandingan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan**

Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan				Keterangan
No	UU PBB No. 12 tahun 1985	No.	UU PBB No. 12 Tahun 1994	
1	penghimpunan data objek dan wajib pajak	1	penghimpunan data objek dan wajib pajak	tidak ada perubahan dalam prosedur pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan; masih layak diterapkan sehingga belum perlu diubah atau diperbaiki
2.	penilaian data objek pajak	2.	penilaian data objek pajak	
3.	proses penetapan pajak terutang	3.	proses penetapan pajak terutang	
4.	penagihan Pajak Bumi dan Bangunan	4.	penagihan Pajak Bumi dan Bangunan	
5.	pengawasan peyeteran Pajak Bumi dan Bangunan	5.	pengawasan peyeteran Pajak Bumi dan Bangunan	

## B. Proses Penghitungan Pajak Terutang

### Objek Pajak Jenis Perumahan

#### 1. Menurut Pajak Bumi dan Bangunan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985

##### a. Rumah Tinggal

Untuk memudahkan penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan yang terutang atas suatu objek pajak berupa tanah (bumi) dan/ bangunan perlu diketahui pengelompokan objek pajak menurut Nilai jualnya, tarif pajak, Bangunan Tidak Kena Pajak (BTKP), Nilai Jual Kena Pajak (NJKP).

Pengelompokan objek pajak menurut nilai jual tersebut lazim disebut dengan klasifikasi tanah (bumi) dan bangunan dengan memperhatikan faktor-faktor (Kartasapoetra G, Komaruddin E, Kartasapoetra Rience G, 1989 : 67) :

- a. untuk bumi yaitu menurut letaknya, peruntukannya, pemanfaatan dan kondisi lingkungannya
- b. untuk bangunan yaitu mengenai letaknya, bahan bangunan yang digunakan, kualitas bangunan, pemanfaatan dan kondisi lingkungannya

Data-data yang diperlukan sbb:

- pengelompokan objek pajak menurut nilai jualnya : lampiran
- tarif pajak : 0,5%
- NJKP : 20%
- BTKP : Rp 7.000.000,-

Contoh pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan atas rumah tinggal :

Wajib pajak A mempunyai objek pajak berupa :

- Tanah seluas 1.000 m<sup>2</sup> dengan nilai jual Rp 850.000,-/ m<sup>2</sup>

Menurut klasifikasi bumi, tanah tersebut termasuk dalam kelas 17 dengan nilai jual Rp 802.000,-/ m<sup>2</sup>

- Bangunan seluas 500 m<sup>2</sup> dengan nilai jual Rp 720.000,-/ m<sup>2</sup>

Menurut klasifikasi bangunan, bangunan tersebut termasuk dalam kelas 4 dengan nilai jual Rp 700.000,-/ m<sup>2</sup>

- Taman seluas 150 m<sup>2</sup> dengan nilai jual Rp 50.000,-/ m<sup>2</sup>

Menurut klasifikasi bangunan, taman tersebut termasuk dalam kelas 20 dengan nilai jual Rp 50.000,-/ m<sup>2</sup>

- Pagar seluas 200 m<sup>2</sup> dengan nilai jual Rp 80.000,-/ m<sup>2</sup>

Menurut klasifikasi bangunan, pagar tersebut termasuk dalam kelas 17 dengan nilai jual Rp 83.000,-/ m<sup>2</sup>

Penghitungan PBB-nya :

NJOP bumi :

$$1000 \text{ m}^2 \times \text{Rp } 802.000,-/ \text{ m}^2 = \text{Rp } 802.000.000,-$$

NJOP bangunan

$$\text{- bangunan : } 500 \text{ m}^2 \times \text{Rp } 700.000,- = \text{Rp } 350.000.000,-$$

$$\text{- taman : } 150 \text{ m}^2 \times \text{Rp } 50.000,- = \text{Rp } 7.500.000,-$$

$$\text{- pagar : } 200 \text{ m}^2 \times \text{Rp } 83.000,- = \underline{\text{Rp } 16.600.000,-}$$

$$= \text{Rp } 374.000.000,-$$

$$\text{BTKP (-)} = \underline{\text{Rp } 7.000.000,-}$$

$$\text{NJOP bangunan} = \underline{\text{Rp } 367.100.000,-}$$

$$\text{NJOP untuk penghitungan PBB} = \text{Rp } 1.169.100.000,-$$

$$\text{NJKP : } 20\% \times \text{Rp } 1.169.100.000,- = \text{Rp } 233.820.000,-$$

$$\text{PBB yang terutang : } 0,5\% \times \text{Rp } 233.820.000,- = \text{Rp } 1.169.100,-$$

## b. Rumah Susun

Penghitungan PBB atas rumah susun sbb :

$$\text{Tanah : LR/TLBR} \times \text{total PBB tanah} = \text{Rp } x$$

$$\text{Bangunan Rumah : LR/TLBR} \times \text{total PBB BR} = \text{Rp } y$$

$$\text{Bangunan Sarana : LR/ TLBR} \times \text{total PBB BS} = \text{Rp } z$$

$$\text{Total PBB/ unit} = \text{Rp } x + y + z$$

Keterangan :

LR : Luas Rumah

TLBR : Total Luas Bangunan Rumah

BR : Bangunan Rumah

BS : Bangunan Sarana

Contoh pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan atas Rumah Susun

Wajib pajak B adalah salah seorang penghuni rumah susun, yang memiliki rumah type 36 dengan objek pajak sbb :

- Luas tanah  $5.000 \text{ m}^2$  dengan nilai jual Rp 210.000,-/  $\text{m}^2$ .

Menurut klasifikasi bumi, tanah tersebut termasuk dalam kelas 26 dengan nilai jual Rp 200.000,-/  $\text{m}^2$

- Luas bangunan  $12.000 \text{ m}^2$  dengan nilai jual Rp 345.000,-/  $\text{m}^2$  , terdiri atas :

a. type 21, 200 unit =  $4.300 \text{ m}^2$

b. type 36, 100 unit =  $3.700 \text{ m}^2$

c. type 48, 50 unit =  $2.400 \text{ m}^2$

Menurut klasifikasi bangunan, bangunan tersebut termasuk dalam kelas 9 dengan nilai jual Rp 310.000,-/  $\text{m}^2$ .

- Fasilitas lain (gang, tangga, ruang pertemuan; yang melekat pada bangunan) seluas  $1.600 \text{ m}^2$  , dengan nilai jual Rp 345.000,-/  $\text{m}^2$

Menurut klasifikasi bangunan, fasilitas lain tersebut termasuk dalam kelas 9 dengan nilai jual Rp 310.000,-/  $\text{m}^2$ .

- Fasilitas lingkungan (jalan, taman, tempat parkir) seluas 2.000 m<sup>2</sup> dengan nilai jual Rp 130.000,-/ m<sup>2</sup>.

Menurut klasifikasi bangunan, fasilitas lingkungan tersebut termasuk dalam kelas 14 dengan nilai jual Rp 132.000,-/ m<sup>2</sup>.

Penghitungan NJOP :

- tanah : 5.000 m<sup>2</sup> x Rp 200.000,-/ m<sup>2</sup> = Rp 1.000.000.000,-
  - bangunan rumah : 10.400 m<sup>2</sup> x Rp 310.000,-/ m<sup>2</sup> = Rp 3.224.000.000,-
  - fasilitaslain : 1.600 m<sup>2</sup> x Rp 310.000,-/ m<sup>2</sup> = Rp 496.000.000,-
  - fasilitas lingkungan : 2.000 m<sup>2</sup> x Rp 132.000,-/ m<sup>2</sup> = Rp 264.000.000,-
- Bangunan = Rp 3.984.000.000,-

Penghitungan PBB/ unit hunian

Type 36

- tanah : 36/10.400 x Rp 1.000.000.000,- = Rp 3.461.538,46
- bangunan : 36/ 10.400 x Rp 3.984.000.000,- = Rp 13.790.769,23
- BTKP (-) = Rp 7.000.000,00
- = Rp 6.790.769,23

NJOP untuk penghitungan PBB = Rp 10.252.307,69

NJKP : 20% x Rp 10.252.307,69 = Rp 2.050.461,54

PBB terutang : 0,5% x Rp 2.050.461,54 = Rp 10.252,31

## **2. Menurut Pajak Bumi dan Bangunan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994**

### **a. Rumah Tinggal**

#### **1. Dimiliki oleh PNS, Anggota ABRI, Para Pensiunan (Janda dan Duda) yang Penghasilannya Semata-mata Berasal dari Gaji atau Uang Pensiunan**

Untuk memudahkan penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan yang terutang atas suatu objek pajak berupa tanah (bumi) dan/ atau bangunan perlu diketahui pengelompokan objek pajak menurut nilai jualnya, tarif pajak, Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) dan Nilai Jual Kena Pajak (NJKP).

Pengelompokan objek pajak menurut nilai jualnya lazim disebut dengan klasifikasi bumi (tanah) dan bangunan.

Data-data yang diperlukan :

- klasifikasi bumi dan bangunan : lampiran
- tarif pajak : 0,5%
- NJKP : 20%
- NJOPTKP : Rp 8.000.000,-

Contoh pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan

Wajib pajak A mempunyai objek pajak berupa :

- Tanah seluas 1.000 m<sup>2</sup> dengan nilai jual Rp 1.100.000,-/ m<sup>2</sup>

Menurut klasifikasi bumi, tanah tersebut termasuk dalam kelas 14 dengan nilai jual Rp 1.147.000,-/ m<sup>2</sup>

- Bangunan seluas  $500 \text{ m}^2$  dengan nilai jual Rp 1.000.000,-/  $\text{m}^2$

Menurut klasifikasi bangunan, bangunan tersebut termasuk dalam kelas 2 dengan nilai jual Rp 968.000,-/  $\text{m}^2$

- Taman seluas  $150 \text{ m}^2$  dengan nilai jual Rp 50.000,-/  $\text{m}^2$

Menurut klasifikasi bangunan, taman tersebut termasuk dalam kelas 20 dengan nilai jual Rp 50.000,-/  $\text{m}^2$

- Pagar seluas  $200 \text{ m}^2$  dengan nilai jual Rp 80.000,-/  $\text{m}^2$

Menurut klasifikasi bangunan, pagar tersebut termasuk dalam kelas 17 dengan nilai jual Rp 83.000,-/  $\text{m}^2$

Penghitungan PBB-nya :

NJOP bumi :

$$1.000 \text{ m}^2 \times \text{Rp } 1.147.000,-/ \text{ m}^2 = \text{Rp } 1.147.000.000,-$$

NJOP bangunan

$$\text{- bangunan : } 500 \text{ m}^2 \times \text{Rp } 968.000,-/ \text{ m}^2 = \text{Rp } 484.000.000,-$$

$$\text{- taman : } 150 \text{ m}^2 \times \text{Rp } 50.000,-/ \text{ m}^2 = \text{Rp } 7.500.000,-$$

$$\text{- pagar : } 200 \text{ m}^2 \times \text{Rp } 83.000,-/ \text{ m}^2 = \underline{\text{Rp } 16.600.000,-}$$

$$= \underline{\text{Rp } 508.100.000,-}$$

$$\text{NJOP sebagai dasar pengenaan PBB} = \text{Rp } 1.655.100.000,-$$

$$\text{NJOPTKP (-)} = \underline{\text{Rp } 8.000.000,-}$$

$$\text{NJOP untuk penghitungan PBB} = \text{Rp } 1.647.100.000,-$$

$$\text{NJKP : } 20\% \times \text{Rp } 1.647.100.000,- = \text{Rp } 329.420.000,-$$

$$\text{PBB yang terutang : } 0,5\% \times \text{Rp } 329.420.000,- = \text{Rp } 1.647.100,-$$

**2. Tidak Dimiliki oleh PNS, Anggota ABRI, Para Pensiunan (Janda dan Duda) yang Penghasilannya Semata-mata Berasal dari Gaji dan Uang Pensiunan**

Data-data yang diperlukan :

- klasifikasi bumi dan bangunan : lampiran
- tarif pajak : 0,5%
- NJKP : 40%

Untuk objek pajak perumahan yang wajib pajaknya perseorangan dengan NJOP atas bumi dan/ bangunan sama atau lebih besar dari Rp 1.000.000.000,- (satu milyar) dan yang tidak dimiliki, dikuasai, atau dimanfaatkan oleh PNS, ABRI, dan para pensiunan termasuk janda dan duda, yang penghasilannya semata-mata berasal dari gaji atau uang pensiun, NJKP-nya ditetapkan sebesar 40% (Business News no. 5537, 1994 : 1B).

- NJOPTKP : Rp 8.000.000,-

Contoh pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan

Wajib pajak A mempunyai objek pajak berupa :

- Tanah seluas 1.000 m<sup>2</sup> dengan nilai jual Rp 1.100.000,-/ m<sup>2</sup>

Menurut klasifikasi bumi, tanah tersebut termasuk dalam kelas 14 dengan nilai jual Rp 1.147.000,-/ m<sup>2</sup>

- Bangunan seluas 500 m<sup>2</sup> dengan nilai jual Rp 1.000.000,-/ m

Menurut klasifikasi bangunan, bangunan tersebut termasuk dalam kelas 2 dengan nilai jual Rp 50.000,-/ m<sup>2</sup>

- Taman seluas  $150 \text{ m}^2$  dengan nilai jual Rp 50.000,-/  $\text{m}^2$

Menurut klasifikasi bangunan, taman tersebut termasuk dalam kelas 20 dengan nilai jual Rp 50.000,-/  $\text{m}^2$

- Pagar seluas  $200 \text{ m}^2$  dengan nilai jual Rp 80.000,-/  $\text{m}^2$

Menurut klasifikasi bangunan, pagar tersebut termasuk dalam kelas 17 dengan nilai jual Rp 83.000,-/  $\text{m}^2$

Penghitungan PBB-nya :

NJOP bumi :

$$1000 \text{ m}^2 \times \text{Rp } 1.147.000,-/ \text{ m}^2 = \text{Rp } 1.147.000.000,-$$

NJOP bangunan

$$\text{- bangunan : } 500 \text{ m}^2 \times \text{Rp } 968.000,-/ \text{ m}^2 = \text{Rp } 484.000.000,-$$

$$\text{- taman : } 150 \text{ m}^2 \times \text{Rp } 50.000,-/ \text{ m}^2 = \text{Rp } 7.500.000,-$$

$$\text{- pagar : } 200 \text{ m}^2 \times \text{Rp } 83.000,-/ \text{ m}^2 = \underline{\text{Rp } 16.600.000,-}$$

$$= \underline{\text{Rp } 508.100.000,-}$$

$$\text{NJOP sebagai dasar pengenaan PBB} = \text{Rp } 1.655.100.000,-$$

$$\text{NJOPTKP (-)} = \underline{\text{Rp } 8.000.000,-}$$

$$\text{NJOP untuk penghitungan PBB} = \text{Rp } 1.647.100.000,-$$

$$\text{NJKP : } 40\% \times \text{Rp } 1.647.100.000,- = \text{Rp } 658.840.000,-$$

$$\text{PBB yang terutang : } 0,5\% \times \text{Rp } 658.840.000,- = \text{Rp } 3.294.200,-$$

## b. Rumah Susun

Penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan untuk Rumah Susun

Tanah :  $LR / TLBR \times \text{total PBB tanah} = Rp x$

Bangunan Rumah :  $LR / TLBR \times \text{total PBB BR} = Rp y$

Bangunan Sarana :  $LR / TLBR \times \text{total PBB BS} = Rp z$

Total PBB/ unit hunian :  $Rp x + y + z$

Keterangan :

LR : Luas Rumah

TLBR : Total Luas Bangunan Rumah

BR : Bangunan Rumah

BS : Bangunan Sarana

Contoh pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan

Wajib pajak B adalah salah seorang penghuni rumah susun yang memiliki rumah type 36 dengan objek pajak berupa :

- Luas tanah  $5.000 \text{ m}^2$  dengan nilai jual  $Rp 350.000,-/ \text{ m}^2$

Menurut klasifikasi bumi, tanah tersebut termasuk dalam kelas 23 dengan nilai jual  $Rp 335.000,-/ \text{ m}^2$

- Luas bangunan  $12.000 \text{ m}^2$  dengan nilai jual  $Rp 345.000,-/ \text{ m}^2$  terdiri atas :

a. type 21, 200 unit =  $4.300 \text{ m}^2$

b. type 36, 100 unit =  $3.700 \text{ m}^2$

c. type 48, 50 unit =  $2.400 \text{ m}^2$

Menurut klasifikasi bangunan, bangunan tersebut termasuk dalam kelas 9 dengan nilai jual Rp 310.000,-/ m<sup>2</sup>

- Fasilitas lain (gang, tangga, ruang pertemuan) yang melekat pada bangunan rumah seluas 1.600 m<sup>2</sup> dengan nilai jual Rp 345.000,-/ m<sup>2</sup>

Menurut klasifikasi bangunan, fasilitas lain tersebut termasuk dalam kelas 9 dengan nilai jual Rp 310.000,-/ m<sup>2</sup>

- Fasilitas lingkungan (jalan, taman, tempat parkir) seluas 2.000 m<sup>2</sup> dengan nilai jual Rp 190.000,-/ m<sup>2</sup>

Menurut klasifikasi bangunan, fasilitas lingkungan tersebut termasuk dalam kelas 12 dengan nilai jual Rp 191.000,-/ m<sup>2</sup>

#### Penghitungan NJOP

- Tanah : 5.000 m<sup>2</sup> x Rp 355.000,-/ m<sup>2</sup> = Rp 1.675.000.000,-
  - Bangunan Rumah : 10.400 m<sup>2</sup> x Rp 310.000,-/ m<sup>2</sup> = Rp 3.244.000.000,-
  - Fasilitas lain : 1.600 m<sup>2</sup> x Rp 310.000,-/ m<sup>2</sup> = Rp 496.000.000,-
  - Fasilitas lingkungan : 2.000 m<sup>2</sup> x Rp 191.000,-/ m<sup>2</sup> = Rp 382.000.000,-
- Bangunan = Rp 4.102.000.000,-

#### Penghitungan PBB/ unit hunian

##### Type 36

- Tanah : 36/ 10.400 x Rp 1.675.000.000,- = Rp 5.798.076,92
- Bangunan : 36/ 10.400 x Rp 4.102.000.000,- = Rp 14.199.230,77
- NJOP sebagai dasar pengenaan PBB = Rp 19.997.307,69
- NJOPTKP (-) = Rp 8.000.000,00
- NJOP untuk penghitungan PBB = Rp 11.997.307,69

NJKP :  $20\% \times \text{Rp } 11.997.307,69 = \text{Rp } 2.399.461,54$

PBB yang terutang :  $0,5\% \times \text{Rp } 2.399.461,54 = \text{Rp } 11.997,31$

**Tabel.2. Perbandingan Proses Penghitungan PBB Terutang Menurut UU PBB No. 12 Tahun 1985 dan UU PBB No. 12 Tahun 1994 untuk Wajib Pajak A atas Objek Pajak Perumahan (Rumah Tinggal) yang Dimiliki oleh PNS, Anggota ABRI, Para Pensiunan (Janda dan Duda)**

UU PBB Nomor 12 Tahun 1985			UU PBB Nomor 12 Tahun 1994		
No.	Proses Penghitungan PBB Terutang	Keterangan	No.	Proses Penghitungan PBB Terutang	Keterangan
1.	Nilai Tanah Luas x NJOP (1.000 x 802.000)      802.000.000	NJOP awal sebesar Rp 802.000.000,-/ m <sup>2</sup>	1.	Nilai Tanah Luas x NJOP (1.000 x 1.147.000)      1.147.000.000	NJOP naik menjadi Rp 1.147.000,-/ m <sup>2</sup> akibat kenaikan harga tanah
2.	Nilai Bangunan Luas x NJOP (500 x 700.000) + (150 x 50.000) + (200 x 83.000) =      374.100.000	NJOP bangunan (rumah) awal sebesar Rp 700.000,-/ m <sup>2</sup>	2.	Nilai Bangunan Luas x NJOP (500 x 968.000) + (150 x 50.000) + (200 x 83.000) =      508.100.000	NJOP bangunan (rumah) naik menjadi Rp 968.000,-/ m <sup>2</sup> akibat renovasi yang dilakukan
3.	(-) BTKP      7.000.000 367.100.000	BTKP merupakan faktor pengurang untuk NJOP bangunan	3.	NJOP bumi dan bangunan      1.655.100.000	
4.	Total NJOP      1.169.100.000		4.	(-) NJOPTKP      8.000.000	NJOPTKP merup. faktor pengurang untuk NJOP bumi dan bangunan
5.	NJKP 20% x NJOP 20% x 1.169.100.000 = 233.820.000		5.	Total NJOP      1.647.100.000	
6.	Tarif 0,5% x NJKP PBB Terutang 0,5% x 233.820.000 = Rp 1.169.100,-	Pajak terutang yang ditanggung wajib pajak A Rp 1.169.100,-	6.	NJKP 20% x NJOP 20% x 1.647.100.000 = 329.420.000	
			7.	Tarif 0,5% x NJKP PBB Terutang 0,5% x 329.420.000 = Rp 1.647.100,-	Pajak Terutang yang ditanggung wajib pajak A untuk tahun 1994 mengalami kenaikan

Berdasarkan tabel diatas, proses penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan terutang menurut Undang-undang nomor 12 tahun 1985 adalah :

1. menurut menentukan NJOP untuk bumi dan bangunan dengan cara mengalikan luas bumi dan bangunan dengan nilai jualnya yang berlaku sesuai dengan harga pasar. NJOP merupakan dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan.
2. khusus untuk bangunan diberikan keringanan yang dinamakan BTKP sebesar 7 juta rupiah.

3. dasar penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan adalah NJKP yang ditetapkan sebesar 20% dari NJOP.
4. penentuan pajak terutang dengan cara mengalikan tarif Pajak Bumi dan Bangunan dengan NJKP.

Tarif Pajak Bumi dan Bangunan ditetapkan sebesar 0,5% dari NJKP.

Hasilnya, menurut Pajak Bumi dan Bangunan Undang-undang nomor 12 tahun 1985, pajak terutang wajib pajak A sebesar Rp 1.169.100,-

Sedangkan proses penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan terutang menurut Undang-undang nomor 12 tahun 1994 adalah :

1. menentukan NJOP untuk bumi dan juga bangunan dengan cara mengalikan luas bumi dan bangunan dengan nilai jual yang berlaku sesuai dengan harga pasar.
2. mengurangi NJOP bumi dan bangunan dengan faktor pengurang yang disebut NJOPTKP sebesar 8 juta rupiah.
3. dasar penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan adalah NJKP yang ditetapkan sebesar 20% dari NJOP.
4. menentukan pajak terutang dengan mengalikan tarif Pajak Bumi dan Bangunan dengan NJKP.

Tarif Pajak Bumi dan Bangunan ditetapkan sebesar 0,5% dari NJKP.

Hasilnya, menurut Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1994, pajak terutang untuk wajib pajak A sebesar Rp 1.647.200,-

Dari data diatas, proses penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan terutang hanya berubah sedikit yaitu pada faktor pengurangnya; Undang-undang nomor 12 tahun 1985, BTKP merupakan faktor pengurang untuk NJOP bangunan sedangkan menurut Undang-undang nomor 12 tahun 1994, NJOPTKP sebagai faktor pengurang untuk NJOP bumi dan bangunan.

Namun pajak terutang untuk wajib pajak A menurut Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1994 mengalami kenaikan sebesar RP 478.000,- menjadi Rp 1.647.100,- meskipun faktor pengurang dinaikkan dari 7 juta rupiah menjadi 8 juta rupiah, karena adanya kenaikan dalam NJOP sebagai akibat dari adanya pembangunan yang berlangsung disekitarnya, atau bisa juga karena adanya perbaikan kualitas bangunan dan penambahan luas tanah dan bangunan.

**Tabel.3. Perbandingan Proses Penghitungan PBB Terutang menurut UU PBB no. 12 tahun 1985 dan UU PBB no. 12 tahun 1994 Untuk Wajib Pajak A atas Objek Pajak Perumahan (Rumah Tinggal) yang Tidak Dimiliki oleh PNS, Anggota ABRI, Para Pensiunan (Janda dan Duda)**

UU PBB nomor 12 Tahun 1985			UU PBB Nomor 12 Tahun 1994		
No.	Proses Penghitungan PBB Terutang	Keterangan	No.	Proses Penghitungan PBB Terutang	Keterangan
1.	Nilai tanah Luas tanah x NJOP (1.000 x 802.000)      802.000.000	NJOP awal sebesar Rp 802.000,-/ m <sup>2</sup>	1.	Nilai Tanah Luas x NJOP (1.000 x 1.147.000)      1.147.000.000	NJOP tanah naik menjadi 1.147.000,- / m <sup>2</sup> karena harga tanah mengalami kenaikan
2.	Nilai Bangunan Luas x NJOP (500 x 700.000) + (150 x 50.000) + (200 x 83.000) =      374.000.000	NJOP bangunan (rumah) awal sebesar Rp 968.000,-/ m <sup>2</sup>	2.	Nilai Bangunan Luas x NJOP (500 x 968.000) + (150 x 50.000) + (200 x 83.000) = <u>508.100.000</u>	Kenaikan NJOP bangunan (rumah) karena adanya renovasi
3.	(-) BTKP <u>7.000.000</u>	BTKP merupakan faktor pengurang untuk NJOP bangunan	3.	NJOP bumi dan bangunan      1.655.100.000	
4.	Total NJOP      1.169.100.000		4.	(-) NJOPTKP <u>8.000.000</u>	
5.	NJKP 20% x NJOP 20% x 1.169.100.000 = 233.820.000		5.	Total NJOP      1.647.100.000	NJOPTKP merup. faktor pengurang untuk NJOP bumi dan bangunan
6.	Tarif 0,5% x NJKP PBB terutang 0,5% x 233.820.000 = Rp 1.169.100,-	Pajak terutang yang ditanggung wajib pajak A Rp 1.169.100,-	6.	NJKP 40% x NJOP 40% x 1.647.100.000 = 658.840.000	Kenaikan NJKP menjadi 40%
			7.	Tarif 0,5% x NJKP PBB terutang 0,5% x 658.840.000 = Rp 3.294.200,-	Pajak terutang yang ditanggung wajib pajak A menjadi Rp 3.294.200,-

Berdasarkan tabel diatas, proses penghitungan pajak terutang menurut Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1985 adalah :

1. menentukan NJOP untuk tanah dan bangunan dengan cara mengalikan luas tanah dan bangunan dengan nilai jual tanah dan bangunan yang sesuai dengan harga pasar yang berlaku. NJOP merupakan dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.
2. mengurangi NJOP bangunan dengan BTKP sebesar 7 juta rupiah.
3. dasar penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan adalah NJKP yang ditetapkan sebesar 20% dari NJOP.

4. menentukan pajak terutang dengan cara mengalikan tarif pajak bumi dan bangunan dengan NJKP.

Tarif Pajak Bumi dan Bangunan ditetapkan sebesar 0,5% dari NJKP.

Pajak terutang yang diperoleh untuk wajib pajak A sebesar Rp 1.169.100,-.

Sedangkan proses penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan terutang menurut Undang-undang nomor 12 tahun 1994 adalah :

1. menentukan NJOP tanah dan bangunan dengan cara mengalikan luas tanah dan bangunan dengan nilai jual tanah dan bangunan yang sesuai dengan harga pasar yang berlaku. NJOP ini merupakan dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.
2. mengurangi NJOP bumi dan bangunan dengan faktor pengurang yaitu NJOPTKP sebesar 8 juta rupiah (ada kenaikan faktor pengurang dari 7 juta rupiah menjadi 8 juta rupiah).
3. dasar penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan adalah NJKP yang ditetapkan sebesar 40% dari NJOP.
4. menentukan besarnya pajak terutang dengan cara mengalikan tarif pajak bumi dan bangunan dengan NJKP.

Tarif Pajak Bumi dan Bangunan ditetapkan sebesar 0,5% dari NJKP.

Pajak terutang yang diperoleh sebesar Rp 3.294.200,-.

Dari data diatas, proses penghitungan pajak bumi dan bangunan terutang mengalami perubahan yaitu kenaikan faktor pengurang dan NJKP yang mempengaruhi besarnya pajak terutang. Disamping itu adanya perubahan NJOP yang disebabkan pembangunan yang berlangsung disekitarnya juga berpengaruh terhadap peningkatan pajak terutang, sehingga dengan Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1994 pajak terutang untuk wajib pajak A naik sebesar Rp 2.125.100,- menjadi Rp 3.294.200,-.

**Tabel.4. Perbandingan Proses Penghitungan PBB Terutang Menurut UU PBB nomor 12 Tahun 1985 dan UU PBB nomor 12 Tahun 1994 Untuk WP B atas Objek Pajak Perumahan (Rumah Susun)**

UU PBB Nomor 12 Tahun 1985			UU PBB Nomor 12 Tahun 1994		
No.	Proses Penghitungan PBB Terutang	Keterangan	No.	Proses Penghitungan PBB Terutang	Keterangan
1.	Nilai Tanah Luas x NJOP 5.000 x 200.000      1.000.000.000	NJOP awal sebesar Rp 200.000,-/ m <sup>2</sup>	1.	Nilai Tanah Luas Tanah x NJOP 5.000 x 335.000      1.675.000.000	NJOP tanah naik menjadi 335.000/ m <sup>2</sup> karena harga tanah naik
2.	Nilai Bangunan Luas x NJOP (10.400 x 310.000) + ( 1.600 x 310.000) =      3.720.000.000	NJOP bangunan (rumah) termasuk fasilitas yang melekat didalamnya sebesar Rp 310.000,-/ m <sup>2</sup>	2.	Nilai Bangunan Luas x NJOP (10.400 x 310.000) + ( 1.600 x 310.000) =      3.720.000.000	NJOP bangunan tetap; tidak ada perubahan apapun baik luas maupun perbaikan
3.	Nilai Fasilitas Lingkungan Luas x NJOP (2.000 x 132.000)      264.000.000		3.	Nilai Fasilitas Lingkungan Luas x NJOP (2.000 x 191.000)      382.000.000	NJOP naik; ada penambahan sarana anak
	Total NJOP Bangunan      3.984.000.000			Total NJOP bumi dan bangunan      4.102.000.000	
	<u>Perhitungan PBB per satuan hunian</u> WP B Type rumah 36			<u>Perhitungan PBB per satuan hunian</u> WP B Type rumah 36	
1.	Tanah 36/ 10.400 x 1.000.000.000 =      3.461.538,46		1.	Tanah 36/ 10.400 x 1.675.000.000 =      5.798.076,92	
2.	Bangunan 36/ 10.400 x 3.984.000.000 =      13.790.769,23		2.	Bangunan 36/ 10.400 x 4.102.000.000 =      14.199.230,77	
3.	(-) BTKP <u>7.000.000</u> 6.790.769,23	BTKP merup. faktor pengurang untuk NJOP bangunan	3.	(-) NJOPTKP <u>8.000.000</u> 19.997.307,69	NJOPTKP merup. faktor pengurang untuk NJOP bumi dan bangunan
4.	Total NJOP      10.252.307,69		4.	Total NJOP      11.997.307,69	
5.	NJKP 20% x NJOP 20% x 10.252.307,69      2.050.461,54		5.	NJKP 20% x NJOP 20% x 11.997.307,69      2.399.461,54	
6.	Tarip 0,5% x NJKP		6.	Tarip 0,5% x NJKP	
	PBB terutang 0,5% x 2.050.461,54 = Rp 10.252,31	Pajak terutang wajib pajak B sebesar Rp 10.252,31		PBB terutang 0,5% x 2.399.461,54 = Rp 11.997,31	Pajak terutang wajib pajak B naik menjadi Rp 11.997,31

Dari tabel di atas proses penghitungan pajak bumi dan bangunan terutang menurut Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1985 adalah :

1. menentukan NJOP bumi dan bangunan dengan cara mengalikan luas bumi dan bangunan dengan nilai jual yang sesuai dengan harga pasar yang berlaku.

2. dilakukan penghitungan per satuan hunian sesuai type rumah :

- menentukan NJOP bumi dan bangunan
- mengurangkannya dengan BTKP
- mengalikannya dengan NJKP yang ditetapkan sebesar 20% dari NJOP ; NJKP merupakan dasar penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan
- untuk mengetahui jumlah pajak terutang, dengan cara mengalikan tarif pajak bumi dan bangunan dengan NJKP

Tarif Pajak Bumi dan Bangunan ditetapkan sebesar 0,5 % dari NJKP

Pajak terutang yang diperoleh adalah sebesar Rp 10.252,31,-

Sedangkan proses penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan terutang menurut Undang-undang nomor 12 tahun 1994 adalah:

1. menentukan besarnya NJOP untuk bumi dan bangunan dengan cara mengalikan luas bumi dan bangunan dengan nilai jual yang sesuai dengan harga pasar yang berlaku

2. dilakukan penghitungan per satuan hunian dengan melihat type rumah yang ditempati :

- menentukan NJOP bumi dan bangunan
- mengurangkannya dengan NJOPTKP

- dasar penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan adalah NJKP yang ditetapkan sebesar 20% dari NJOP
- untuk menghitung pajak terutang dengan cara mengalikan tarif pajak bumi dan bangunan dengan NJKP

Tarif Pajak Bumi dan Bangunan ditetapkan sebesar 0,5 % dari NJKP.

Pajak terutang yang diperoleh untuk wajib pajak B sebesar Rp 11.997,31

Dari data diatas proses penghitungan pajak terutang mengalami sedikit perubahan yaitu adanya kenaikan faktor pengurang untuk mengurangi NJOP bumi dan juga bangunan. Besarnya pajak terutang yang diperoleh wajib pajak B dengan Undang-undang nomor 12 tahun 1994 mengalami kenaikan menjadi Rp 11.997,31 karena adanya perubahan NJOP bumi dan bangunan yang disebabkan oleh adanya pembangunan disekitar objek pajak.

### **C. Keunggulan Dari Adanya Perubahan Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan Nomor 12 Tahun 1985 menjadi Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan Nomor 12 Tahun 1994**

1. Adanya kenaikan faktor pengurang untuk bangunan yang kita kenal sebagai nilai Bangunan Tidak Kena Pajak (BTKP) sebesar Rp 7.000.000,- menjadi Rp 8.000.000,- yang kita kenal sebagai Nilai Jual Objek Pajak

Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) yang merupakan faktor pengurang untuk bumi dan bangunan.

Dinaikannya NJOPTKP ini, agar masyarakat pemilik objek pajak yang nilainya kurang atau sama dengan 8 juta rupiah terbebas dari kewajiban membayar pajak bumi dan bangunan yang dimilikinya, dimana bagian terbesar pemilik NJOP dengan nilai 8 juta rupiah tersebut adalah masyarakat pada lapisan bawah.

2. Kenaikan NJKP menjadi 40% bagi wajib pajak perseorangan yang objek pajaknya dimiliki, dikuasai, atau dimanfaatkan oleh wajib pajak selain PNS, Anggota ABRI dan Para Pensiunan termasuk janda dan duda yang penghasilannya semata-mata berasal dari gaji atau uang pensiun; dengan demikian terhadap mereka tetap diberlakukan NJKP lama yaitu 20%.

Ini menimbulkan kesan saekan-akan para PNS, Anggota ABRI dan Para Pensiunan termasuk janda dan dudanya itu, merupakan kelompok warga negara istimewa yang harus mendapat perlakuan lebih baik daripada warga negara lainnya, sehingga mendorong terjadinya manipulasi dimana orang-orang istimewa ini nantinya hanya akan memperlihatkan keterangan dari instansi yang bersangkutan bahwa mereka benar-benar PNS, Anggota ABRI ataupun Para Pensiunan termasuk janda dan dudanya. Kalaupun mereka mempunyai sumber pendapatan lain, mereka tidak akan memperlihatkannya, untuk dapat memperoleh keringanan.

Padahal betapa banyak kelompok itu yang dalam prakteknya mempunyai sumber pendapatan lain yang sangat lumayan karena bekerja sebagai

komisaris atau konsultan pada suatu perusahaan dengan mempergunakan keahlian dan koneksi yang berasal dari karirnya sebelum pensiun.

Untuk lain kali, jika ingin memberikan keringanan, jangan memberikan kedudukan yang istimewa pada kelompok-kelompok tertentu namun hendaknya memakai tolak ukur yang relevan yaitu penghasilan wajib pajak yang bersangkutan, sehingga keadilan itu benar-benar dirasakan oleh semua pihak.

3. Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan bagian Pemerintah Pusat dibagikan secara merata kepada Daerah Tingkat II (kabupaten/ kotamadya) di seluruh Indonesia.

Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan bagian Pemerintah Pusat adalah penerimaan negara yang diterima Pemerintah Pusat setiap tahun anggaran sebesar 10% dari penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan.

Pengalokasian tersebut dapat membantu keuangan Dati II sehingga Pemda setempat dapat meningkatkan pembangunan dan pelayanan yang lebih baik kepada masyarakat setempat.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Prosedur pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan yang diatur baik itu menurut Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1985 maupun Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1994, melalui beberapa tahapan yaitu penghimpunan data objek dan subjek (wajib) pajak, penilaian data objek pajak, pemrosesan ketetapan pajak terutang, penagihan pajak sampai pada pengawasan penyetoran Pajak Bumi dan Bangunan ke Bank atau ke Kantor Pos dan Giro.

Dengan demikian tidak ada perubahan apapun dalam pelaksanaan prosedur pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan karena pemerintah menganggap prosedur pemungutan ini masih layak dipakai untuk memungut pajak bumi dan bangunan dari masyarakat.

Pajak terutang yang ditanggung wajib pajak bumi dan bangunan dari tahun ke tahun dapat dipastikan mengalami peningkatan, walaupun dengan Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1994 Pemerintah telah menaikkan faktor pengurang untuk tanah dan bangunan sebesar 8 juta rupiah. Ini disebabkan karena hampir setiap tahun nilai jual tanah dan juga bangunan mengalami kenaikan seiring dengan perkembangan daerah dimana objek pajak tanah (bumi) dan bangunan itu berada.

Dibalik kenaikan beban pajak, adanya perubahan Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1985 menjadi Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan nomor 12 tahun 1994 membawa manfaat yang positif bagi wajib pajak bumi dan bangunan yaitu kenaikan NJOPTKP, yang berarti bahwa wajib pajak yang mempunyai NJOP bumi dan bangunan lebih kecil atau sama dengan 8 juta rupiah tidak akan dikenakan pajak bumi dan bangunan, kenaikan NJKP bagi sebagian wajib pajak yang memiliki NJOP bumi dan bangunan sama atau lebih besar dari 1 milyar rupiah dan adanya pembagian hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan bagian Pemerintah Pusat yang diberikan pada seluruh Daerah Tingkat II, sehingga Pemerintah Daerah dapat lebih meningkatkan pembangunan dan pelayanan pada daerah setempat, yang manfaatnya dapat dirasakan oleh semua masyarakat selaku wajib pajak khususnya di daerah dimana wajib pajak bumi dan bangunan itu berada.



## **B. Keterbatasan Penelitian**

Keterbatasan penelitian dalam penelitian kepustakaan ini merupakan keterbatasan dalam mendapatkan sumber-sumber yang menjadi bahan pemikiran dan tolak ukur dalam menjawab dan menjelaskan permasalahan yang diajukan.

Keterbatasan-keterbatasan tersebut antara lain yaitu minimnya literatur-literatur yang berkaitan langsung dengan Pajak Bumi dan Bangunan, penulis tidak dapat membandingkan secara langsung data wajib pajak dalam SPOP

maupun SPPT untuk mengetahui perubahan-perubahan yang terjadi, yang menyebabkan kenaikan dalam pembayaran pajak terutang.

Dampak dari keterbatasan penelitian ini adalah pembahasan yang dilakukan tidak cukup mendalam sehingga apa yang dibahas hanya berdasarkan data dan sumber-sumber yang dapat dijangkau oleh penulis.

### **C. Saran**

Bagi wajib pajak yang merasa keberatan terhadap beban pajak yang ditanggung olehnya, dapat mengajukan permohonan keringanan kepada Direktur Jenderal Pajak wilayah yang bersangkutan, namun perlu diketahui bahwa dalam proses pemberian keringanan tersebut wajib pajak tetap harus melunasi pajak terutangnya sesuai dengan SPPT yang telah diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan wilayah yang bersangkutan.

Jika pemerintah ingin lebih adil, NJOP jangan dijadikan dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan melainkan berdasarkan tingkat penghasilan wajib pajak yang bersangkutan, sehingga keadilan itu lebih dapat dirasakan oleh semua lapisan masyarakat.

## DAFTAR PUSTAKA

- Agung I. G Ngurah. (1992). *Metode Penelitian Sosial; Pengertian Dan Permasalahan Praktis*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Amin Widjaya Tunggal, dkk. (1995). *Tanya Jawab; Perpajakan Baru Indonesia*. Jakarta: PT Havarindo.
- Atep Adya Barata. (1991). *Pajak Bumi Dan Bangunan*. Bandung: CV. Armico
- Brotodiharjo Santoso R. (1989). *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*. Bandung: PT Eresco.
- Business News nomor 4301. (1986). *Penyetoran Pajak Bumi dan Bangunan*. Jakarta : PT Business News.
- \_\_\_\_\_ nomor 4302. (1986). *Pelaksanaan Pembagian Hasil Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan*. Jakarta: PT Business News.
- \_\_\_\_\_ nomor 4954. (1990). *Petunjuk Penerbitan STP dan Pelaksanaan Penagihan Pajak Bumi dan Bangunan*. Jakarta : PT Business News.
- \_\_\_\_\_ nomor 5612. (1994). *Penentuan Sektor Pedesaan dan Perkotaan Dalam Pengenaan PBB*. Jakarta : PT Business News.
- \_\_\_\_\_ nomor 5537. (1994). *Penetapan Besarnya Persentase NJKP Pada Pajak Bumi dan Bangunan*. Jakarta : PT Business News.
- \_\_\_\_\_ nomor 5638. (1994). *Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan*. Jakarta : PT Business News.

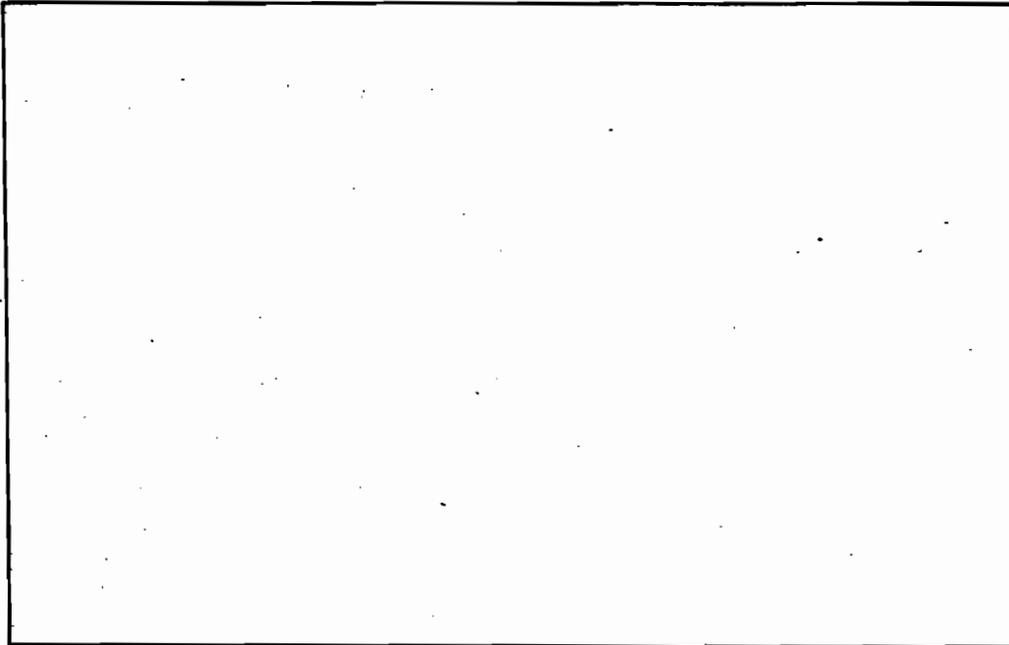
- \_\_\_\_\_ nomor 5556. (1994). *Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Bagian Pemerintah Pusat*. Jakarta : PT Business News.
- \_\_\_\_\_ nomor 6322. (1999). *Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan*. Jakarta : PT Business News.
- Hadari H. Nawawi. (1990). *Metode Penelitian Bidang Sosial, cetakan kedua*. Yogyakarta: Gajahmada University Press.
- Ibnu Subiyanto. (1993). *Metode Penelitian Akuntansi, edisi 2*. Yogyakarta: STIE YKPN.
- Rimsky K. Judisseno. (1997). *Pajak Dan Strategi Bisnis*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama
- Kartasapoetra G, Komaruddin E, Kartasapoetra Rince G. (1989). *Pajak Bumi dan Bangunan; Prosedur Dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Bina Aksara.
- Kustadi Arinta. (1984). *Sistem Dan Peraturan Perpajakan Indonesia*. Bandung: Alumni.
- Rochmat Soemitro H. (1986). *Pajak Bumi Dan Bangunan*. Bandung: PT Eresco.
- Salamun A. T. (1990). *Pajak, Citra Dan Bebannya ; Pokok-Pokok Pikiran Salamun A. T.* Jakarta: PT Bina Rena Pariwisata.
- Samudra Azhari A. (1995). *Perpajakan Di Indonesia ; Keuangan, Pajak, Dan Retribusi Daerah*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Suara Pembaruan (9 Nopember 1999). *NJOP Yang Dikeluhkan Masyarakat*. Jakarta : PT Media Interaksi Utama.
- Usman B dan Subroto K. (1980). *Pajak-Pajak Indonesia*. Jakarta: Yayasan Bina Pajak.

# LAMPIRAN



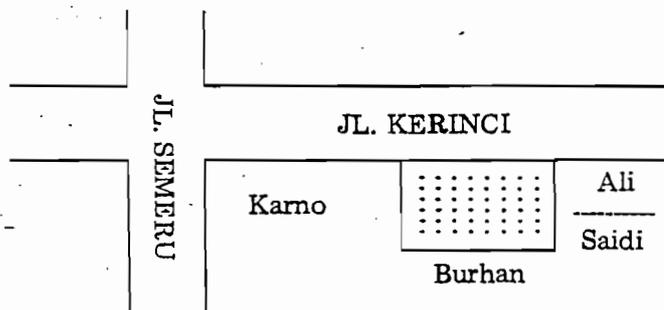
D. DATA BANGUNAN		
22. Jumlah Bangunan	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	
23. Jenis Penggunaan Bangunan	<input type="checkbox"/> 1. Perumahan <input type="checkbox"/> 2. Perkantoran <input type="checkbox"/> 3. Pabrik/Bengkel/Gudang <input type="checkbox"/> 4. Toko/Apotik/Pasar/Ruko <input type="checkbox"/> 5. Rumah Sakit/Klinik <input type="checkbox"/> 6. Olah Raga/Rekreasi <input type="checkbox"/> 7. Hotel/Restoran <input type="checkbox"/> 8. Lain-Lain	
24. Luas Bangunan(M2)	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	25. Jumlah Tingkat Bangunan
26. Tahun Dibangun	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	
27. Daya Listrik Terpasang (watt)	<input type="checkbox"/> 1. Sampai dengan 1300 watt <input type="checkbox"/> 2. Diatas 1300 watt	
28. Konstruksi	<input type="checkbox"/> 1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Lainnya	
29. Lantai	<input type="checkbox"/> 1. Marmer / Keramik <input type="checkbox"/> 2. Lainnya	
E. DIISI HANYA UNTUK BANGUNAN BUKAN PERUMAHAN		
30. Lebar Bentang (M)	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	
F. PERNYATAAN WAJIB PAJAK		
<p>Saya menyatakan bahwa informasi yang telah saya berikan adalah benar, jelas, dan lengkap menurut keadaan yang sebenarnya, sesuai dengan Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang No.12 Tahun 1985.</p>		
Nama Wajib Pajak	Tanggal	Tanda Tangan
_____	_____	X _____
<small>- Dalam hal bertindak selaku kuasa, Surat Kuasa supaya dilampirkan            - Dalam hal Subyek Pajak mendaftarkan sendiri Obyek Pajak, supaya melampirkan Sket Lokasi Obyek Pajak            Batas waktu pengembalian SPOP 30 (tiga puluh) hari setelah diterima oleh Subyek Pajak (Pasal 9 ayat 2 Undang-Undang No. 12 Tahun 1985)</small>		
G. PETUGAS PEMERIKSA		
Diisi oleh Petugas:	Tanggal	Tanda Tangan
NIP <input type="text"/>	_____	X _____

SKET/DENAH LETAK OBYEK PAJAK



**KETERANGAN:**

- Gambarkan sket/denah lokasi obyek (tanpa skala), yang dihubungkan dengan jalan raya/jalan protokol, jalan lingkungan, dan lain-lain, yang mudah diketahui oleh umum;
- Sebutkan batas-batas pemilikan sebelah utara, selatan, timur dan barat;
- Contoh pengisian:



**SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERHUTANG  
 PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TAHUN**

NO SPPT

LETAK OBYEK PAJAK			NAMA DAN ALAMAT WAJIB PAJAK			
Kab:Kndya Kecamatan Desa-Kelurahan Alamat			NAMA ALAMAT			
NO OBYEK PAJAK	NO PERSIL BLOK	NO OBYEK	LUAS (M2)	ELAS	PER M2	JUMLAH
1	2	3	4	5	6	7
Jumlah NJOP Bumi Jumlah NJOP Bangunan Bangunan Tidak Kena Pajak (BTKP) NJOP sebagai dasar pengenaan PBB						
Nilai Jual Kena Pajak						
Pajak Bumi dan Bangunan Terhutang						
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN YANG HARUS DIBAYAR (Rp)						
TANGGAL JATUH TEMPO			TEMPAT PEMBAYARAN			

KEPADA KANTOR PELAYANAN PBB

NAMA WP Letak Obyek Pajak : Kecamatan : Keli/Desa No SPPT No. Seri SPPT Tahun/Rp	Ditertima tgl Oleh Nama Jelas
---	-------------------------------------





**E. DATA BANGUNAN**5. JUMLAH BANGUNAN **F. PERNYATAAN SUBJEK PAJAK**

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

26. NAMA SUBJEK PAJAK /  
KUASANYA

27. TANGGAL

28. TANDA TANGAN

alam hal bertindak selaku kuasa, Surat Kuasa harap dilampirkan  
alam hal Subjek Pajak mendaftarkan sendiri Objek Pajak, supaya menggambarkan Sket/Denah Lokasi Objek Pajak  
atas waktu pengembalian SPOP 30 (tiga puluh) hari sejak diterima oleh Subjek Pajak sesuai Pasal 9 ayat (2) UU No. 12 Tahun 1985.

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

. TANDA TANGAN

. NAMA JELAS \_\_\_\_\_

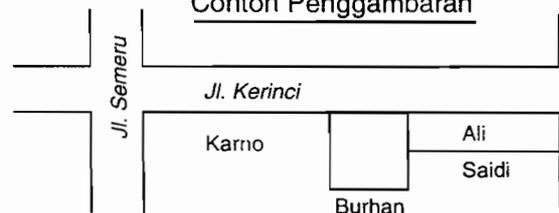
. NIP **MENGETAHUI PEJABAT YANG BERWENANG**33. TANGGAL (TGL/BLN/THN)  /  / 

34. TANDA TANGAN

35. NAMA JELAS \_\_\_\_\_

36. NIP **SKET / DENAH LOKASI OBJEK PAJAK****PERANGKAPAN :**

1. Gambarkan sket/denah lokasi objek pajak (dalam skala), yang dihubungkan dengan jalan raya/ protokol, jalan lingkungan dan lain-lain, yang mudah diketahui oleh umum.  
2. Gambarkan batas-batas kepemilikan sebelah utara, sebelah selatan, timur dan barat.

**Contoh Penggambaran**

**AMPIRAN SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK**

No. Formulir

--	--	--	--	--	--	--	--

JENIS TRANSAKSI  1. Perekaman Data  2. Pemutakhiran Data  3. Penghapusan Data  
 4. Penilaian Individual

NOP PR DT II KEC KEL/DES BLOK NO URUT KODE 3. JUMLAH BNG   
 4. BANGUNAN KE

**A. RINCIAN DATA BANGUNAN**

JNS PENGGUNAAN BANGUNAN  1. Perumahan  2. Perkantoran Swasta  3. Pabrik  
 4. Toko/Apotik/Pasar/Ruko  5. Rumah Sakit/Klinik  6. Olahraga/Rekreasi  
 7. Hotel/Wisma  8. Bengkel/Gudang/Pertanian  9. Gedung Pemerintah  
 10. Lain-lain  11. Bng. Tidak Kena Pajak  12. Bangunan Parkir  
 13. Apartemen  14. Pompa Bensin  15. Tangki Minyak  
 16. Gedung Sekolah

LUAS BANGUNAN (M2)  7. JUMLAH LANTAI   
 THN DIBANGUN   
 THN DIRENOVASI  10. DAYA LISTRIK TERPASANG (WATT)   
 . KONDISI PADA UMUMNYA  1. Sangat Baik  2. Baik  3. Sedang  4. Jelek  
 . KONSTRUKSI  1. Baja  2. Beton  3. Batu Bata  4. Kayu  
 . ATAP  1. Decraban/Beton/Gtg. Glazur  2. Gtg. Beton/Aluminium  3. Gtg. Biasa/Sirap  4. Asbes  5. Seng  
 . DINDING  1. Kaca/Aluminium  2. Beton  3. Batu Bata/Conblok  4. Kayu  5. Seng  
 . LANTAI  1. Marmer  2. Keramik  3. Teraso  4. Ubin PC/Papan  5. Semen  
 . LANGIT-LANGIT  1. Akustik/Jati  2. Triplek/Asbes Bambu  3. Tidak Ada

**B. FASILITAS**

JUMLAH AC  Split  Window 18. AC Sentral  1. Ada  2. Tidak Ada  
 LUAS KOLAM RENANG (M2)   1. Diplester  2. Dengan Pelapis 20. LUAS PERKERASAN HALAMAN (M2)  Ringan  Berat   
 Sedang  Dengan Penutup Lantai  
 JUMLAH LAPANGAN TENIS DGN LAMPU TNP LAMPU 22. JUMLAH LIFT 23. JUMLAH TANGGA BERJALAN  
 Beton   Penumpang  Lbr ≤ 0,80 M   
 Aspal   Kapsul  Lbr > 0,80 M   
 Tanah Liat/Rumput   Barang  
 PANJANG PAGAR (M)  25. PEMADAM KEBAKARAN  1. Hydrant  1. Ada  2. Tidak  
 BAHAN PAGAR  1. Baja/Besi  2. Bata/Batako  2. Sprinkler  1. Ada  2. Tidak  
 3. Fire Al.  1. Ada  2. Tidak  
 JML. SALURAN PES. PABX  27. KEDALAMAN SUMUR ARTESIS (M)

**C. DATA TAMBAHAN UNTUK JPB = 3 / 8**

PABRIK / BENGKEL / GUDANG / PERTANIAN (JPB=3/8)

28. TINGGI KOLOM (M) 29. LEBAR BENTANG (M) 30. DAYA DUKUNG LANTAI (Kg/M2) 31. KELILING DINDING (M) 32. LUAS MEZZANINE (M2) **D. DATA TAMBAHAN UNTUK BANGUNAN NON-STANDARD**

PERKANTORAN SWASTA / GEDUNG PEMERINTAH (JPB=2/9)

33. KELAS BANGUNAN  1. Kelas 1  2. Kelas 2  3. Kelas 3  4. Kelas 4

TOKO / APOTIK / PASAR / RUKO (JPB=4)

34. KELAS BANGUNAN  1. Kelas 1  2. Kelas 2  3. Kelas 3

RUMAH SAKIT / KLINIK (JPB=5)

35. KELAS BANGUNAN  1. Kelas 1  2. Kelas 2  3. Kelas 3  4. Kelas 436. LUAS KAMAR DNG AC SENTRAL (M2) 37. LS RUANG LAIN DNG AC SENTRAL (M2) 

OLAH RAGA / REKREASI (JPB=6)

38. KELAS BANGUNAN  1. Kelas 1  2. Kelas 2

HOTEL / WISMA (JPB=7)

39. JENIS HOTEL  1. Non-Resort  2. Resort40. JML BINTANG  1. Bintang 5  2. Bintang 4  3. Bintang 3  4. Bintang 1-2  5. Non Bntg.41. JUMLAH KAMAR  42. LUAS KMR DNG AC SENTRAL (M2)  43. LS RUANG LAIN DG AC SENTRAL (M2) 

BANGUNAN PARKIR (JPB=12)

44. TIPE BANGUNAN  1. Tipe 4  2. Tipe 3  3. Tipe 2  4. Tipe 1

APARTEMEN (JPB=13)

45. KELAS BANGUNAN  1. Kelas 1  2. Kelas 2  3. Kelas 3  4. Kelas 446. JML APARTEMEN  47. LUAS APT DG AC SENTRAL (M2)  48. LS RUANG LAIN DG AC SENTRAL (M2) 

TANGKI MINYAK (JPB=15)

49. KAPASITAS TANGKI (M3) 50. LETAK TANGKI  1. Di Atas Tanah  2. Di Bawah Tanah

GEDUNG SEKOLAH (JPB=16)

51. KELAS BANGUNAN  1. Kelas 1  2. Kelas 2**E. PENILAIAN INDIVIDUAL (X 1000 Rp.)**52. NILAI SISTEM 53. NILAI INDIVIDUAL **F. IDENTITAS PENDATA / PEJABAT YANG BERWENANG**

## PETUGAS PENDATA

54. TGL KUNJUNGAN KEMBALI 55. TGL PENDATAAN 

56. TANDA TANGAN

57. NAMA JELAS

58. NIP 

## MENGETAHUI PEJABAT YANG BERWENANG

59. TGL PENELITIAN 

60. TANDA TANGAN

61. NAMA JELAS

62. NIP

**SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERUTANG  
 PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TAHUN**

NO. SPPT :

<p><b>LETAK OBJEK PAJAK</b></p> <p>Kab/Kodya :                  Kecamatan :                  Desa/Kelurahan :                  Alamat :</p>	<p><b>NAMA DAN ALAMAT WAJIB PAJAK</b></p> <p>NPWP :</p>
---	---

OBJEK PAJAK	LUAS (M2)	KELAS	NJOP (Rp)	
			PER M2	JUMLAH
1	2	3	4	5

**NJOP sebagai dasar pengenaan PBB =**  
 NJOP Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) =  
 NJOP untuk penghitungan PBB =  
 Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) =  
 Pajak Bumi dan Bangunan yang Terutang =

*CONTOH*

PAJAK BUMI DAN BANGUNAN YANG HARUS DIBAYAR ( Rp)

**TANGGAL JATUH TEMPO**

**TEMPAT PEMBAYARAN**

**SPPT DAN STTS PBB  
 BUKAN MERUPAKAN BUKTI PEMILIKAN HAK.**

YOGYAKARTA,  
 KEPALA KANTOR PELAYANAN PBB  
 YOGYAKARTA,

NAMA WP :  
 Letak Objek Pajak : Kecamatan  
 : Desa/Kel  
 No. SPPT :  
 SPPT Tahun/Rp. :

Diterima tgl :  
 Oleh :  
 (.....)  
 Nama Terang

Nama Petugas :

Tanda Tangan Petugas:

Diserahkan ke Wajib Pajak tanggal :

### PERHATIAN

1. No. SPPT adalah Nomor Objek Pajak (NOP) dalam administrasi PBB.
2. Pajak yang terutang harus dibayar sekaligus selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak diterimanya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) ini.
3. Pajak yang terutang hanya dapat dibayar pada Tempat Pembayaran yang ditentukan pada SPPT ini.
4. Apabila pembayaran dilaksanakan melalui Petugas Pemungut, pembayaran baru dianggap sah apabila Wajib Pajak telah menerima Surat Tanda Terima Setoran (STTS).
5. Apabila pembayaran dilaksanakan dengan transfer/pemindahbukuan/pengiriman uang melalui Bank/Kantor Pos, agar mencantumkan nama Wajib Pajak dan Nomor SPPT.
6. Pajak yang terutang yang tidak dibayar pada tanggal jatuh tempo, dikenakan sanksi sebagai berikut :
  - a. Denda Administrasi 2% sebulan dari jumlah pajak yang terutang yang tidak dibayar; atau
  - b. Ditagih dengan Surat Paksa yang diikuti dengan penyitaan dan peletangan atas kekayaan Wajib Pajak.
7. Apabila dalam SPPT ini ada hal-hal yang meragukan (coretan, Tip-Ex dan lain-lain), Wajib Pajak dapat menghubungi Kantor Pelayanan PBB Yogyakarta, Jl. Cendana 1/2, Telp : (0274) 62085
8. Keberatan atas jumlah pajak yang terutang pada SPPT ini dapat diajukan ke Kantor Pelayanan PBB dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak diterimanya SPPT ini.
9. Permohonan pengurangan pajak yang disebabkan karena kondisi tertentu Objek Pajak yang ada hubungannya dengan Wajib Pajak dan atau karena sebab-sebab tertentu lainnya, harus diajukan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak diterimanya SPPT ini.
10. Pengajuan keberatan, banding, dan pengurangan, tidak menunda kewajiban membayar pajak.
11. Batas waktu tersebut pada butir 8 dan 9 dapat diperpanjang, jika Wajib Pajak dapat membuktikan bahwa hal tersebut diluar kemampuannya.
12. Apabila Objek Pajak dipindahtangankan kepada pihak lain, baik seluruhnya atau sebagian, Wajib Pajak harus melaporkan ke Kantor Pelayanan PBB Yogyakarta, Jl. Cendana 1/2, Telp : (0274) 62085
13. **NJOP sebagai dasar pengenaan PBB** pada SPPT ini dapat dipergunakan sebagai dasar pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Pasal 6 ayat (3) Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997) dan Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan (Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996).
14. Apabila tanggal jatuh tempo tertulis tanggal :
  - a. 31 Oktober, maka bulan I setelah tanggal jatuh tempo adalah tanggal 1 Nopember s/d tanggal 30 Nopember; bulan II adalah tanggal 1 Desember s/d 31 Desember, dst.
  - b. 10 Oktober, maka bulan I setelah tanggal jatuh tempo adalah tanggal 11 Oktober s/d tanggal 10 Nopember; bulan II adalah tanggal 11 Nopember s/d 10 Desember, dst.
15. Pengisian formulir LP2P Pajak Bumi dan Bangunan, hendaknya mencantumkan Nomor SPPT.

MINTALAH SURAT TANDA TERIMA SETORAN (STTS)  
SEBAGAI BUKTI PELUNASAN PBB

**SURAT TANDA TERIMA SETORAN (STTS)**

**SURAT TANDA TERIMA SETORAN (STTS)**

Tempat Pembayaran :  
 Telah menerima pembayaran PBB Th.  dari:  
 Nama Wajib Pajak :  
 Letak Objek Pajak : Kecamatan  
 : Desa / Kel.  
 Nomor SPPT (NOP) :  
 Sejumlah : Rp

Tempat Pembayaran :  
 Telah menerima pembayaran PBB Th.  dari:  
 Nama Wajib Pajak :  
 Letak Objek Pajak : Kecamatan  
 : Desa / Kel.  
 Nomor SPPT (NOP) :  
 Sejumlah : Rp

Tanggal Jatuh Tempo :  
 Jumlah yang harus dibayar (termasuk denda) jika pembayaran dilakukan pada bulan ke (setelah tanggal jatuh tempo) :

I	XIII
II	XIV
III	XV
IV	XVI
V	XVII
VI	XVIII
VII	XIX
VIII	XX
IX	XXI
X	XXII
XI	XXIII
XII	XXIV

*Cont*

Tanggal Jatuh Tempo :  
 Jumlah yang harus dibayar (termasuk denda) jika pembayaran dilakukan pada bulan ke (setelah tanggal jatuh tempo) :

I	XIII
II	XIV
III	XV
IV	XVI
V	XVII
VI	XVIII
VII	XIX
VIII	XX
IX	XXI
X	XXII
XI	XXIII
XII	XXIV

Tanggal Pembayaran :  
 Jumlah yang dibayar : Rp

Tanda Terima dan Cap Bank/ Kantor Pos

K.P. PBB.5.2. Lembar untuk KP. PBI

**SURAT TANDA TERIMA SETORAN (STTS)**

Tempat Pembayaran :  
 Telah menerima pembayaran PBB Th.  dari:  
 Nama Wajib Pajak :  
 Letak Objek Pajak : Kecamatan  
 : Desa / Kel.  
 Nomor SPPT (Nop) :  
 Sejumlah : Rp   
 Tanggal Pembayaran :  
 Jumlah yang dibayar : Rp

Tanda Terima dan Cap Bank/ Kantor Pos

K.P. PBB.5.2. Lembar untuk DIPENDA

Lampiran I  
Keputusan Menteri Keuangan  
Nomor : 174/KMK.04/1993  
Tanggal : 23 Februari 1993

KLASIFIKASI, PENGGOLONGAN, DAN KETENTUAN  
NILAI JUAL BUMI

KELAS	PENGGOLONGAN		KETENTUAN		
	NILAI JUAL BUMI (Rp/M2)		NILAI JUAL BUMI (Rp/M2)		
1	>	3.000.000	s/d	3.200.000	3.100.000
2	>	2.850.000	s/d	3.000.000	2.925.000
3	>	2.708.000	s/d	2.850.000	2.779.000
4	>	2.573.000	s/d	2.708.000	2.640.000
5	>	2.444.000	s/d	2.573.000	2.508.000
6	>	2.261.000	s/d	2.444.000	2.352.000
7	>	2.091.000	s/d	2.261.000	2.176.000
8	>	1.934.000	s/d	2.091.000	2.013.000
9	>	1.789.000	s/d	1.934.000	1.862.000
10	>	1.655.000	s/d	1.789.000	1.722.000
11	>	1.490.000	s/d	1.655.000	1.573.000
12	>	1.341.000	s/d	1.490.000	1.416.000
13	>	1.207.000	s/d	1.341.000	1.274.000
14	>	1.086.000	s/d	1.207.000	1.147.000
15	>	977.000	s/d	1.086.000	1.032.000
16	>	855.000	s/d	977.000	916.000
17	>	748.000	s/d	855.000	802.000
18	>	655.000	s/d	748.000	702.000
19	>	573.000	s/d	655.000	614.000
20	>	501.000	s/d	573.000	537.000
21	>	426.000	s/d	501.000	464.000
22	>	362.000	s/d	426.000	394.000
23	>	308.000	s/d	362.000	335.000
24	>	262.000	s/d	308.000	285.000
25	>	223.000	s/d	262.000	243.000
26	>	178.000	s/d	223.000	200.000
27	>	142.000	s/d	178.000	160.000
28	>	114.000	s/d	142.000	128.000
29	>	91.000	s/d	114.000	103.000
30	>	73.000	s/d	91.000	82.000
31	>	55.000	s/d	73.000	64.000
32	>	41.000	s/d	55.000	48.000
33	>	31.000	s/d	41.000	36.000
34	>	23.000	s/d	31.000	27.000
35	>	17.000	s/d	23.000	20.000
36	>	12.000	s/d	17.000	14.000
37	>	8.400	s/d	12.000	10.000
38	>	5.900	s/d	8.400	7.150
39	>	4.100	s/d	5.900	5.000
40	>	2.900	s/d	4.100	3.500
41	>	2.000	s/d	2.900	2.450
42	>	1.400	s/d	2.000	1.700
43	>	1.050	s/d	1.400	1.200
44	>	760	s/d	1.050	910
45	>	550	s/d	760	660
46	>	410	s/d	550	480
47	>	310	s/d	410	350
48	>	240	s/d	310	270
49	>	170	s/d	240	200
50	≤	170			140

Lampiran II

KLASIFIKASI, PENGGOLONGAN, DAN KETENTUAN  
NILAI JUAL BANGUNAN

KELAS	PENGGOLONGAN		KETENTUAN	
	NILAI JUAL BUMI (Rp/M <sup>2</sup> )		NILAI JUAL BUMI (Rp/M <sup>2</sup> )	
1	>	1.034.000 s/d 1.366.000	1.200.000	
2	>	902.000 s/d 1.034.000	968.000	
3	>	744.000 s/d 902.000	823.000	
4	>	656.000 s/d 744.000	700.000	
5	>	534.000 s/d 656.000	595.000	
6	>	476.000 s/d 534.000	505.000	
7	>	382.000 s/d 476.000	429.000	
8	>	348.000 s/d 382.000	365.000	
9	>	272.000 s/d 348.000	310.000	
10	>	256.000 s/d 272.000	264.000	
11	>	194.000 s/d 256.000	225.000	
12	>	188.000 s/d 194.000	191.000	
13	>	136.000 s/d 188.000	162.000	
14	>	128.000 s/d 136.000	132.000	
15	>	104.000 s/d 128.000	116.000	
16	>	92.000 s/d 104.000	98.000	
17	>	74.000 s/d 92.000	83.000	
18	>	68.000 s/d 74.000	71.000	
19	>	52.000 s/d 68.000	60.000	
20	≤	52.000	50.000	

MENTERI KEUANGAN,  
ttd.

J.B. SUMARLIN

**PENENTUAN KLASIFIKASI DAN BESARNYA NILAI JUAL OBJEK PAJAK SEBAGAI DASAR  
PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN**

(Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 523/KMK.04/1998 tanggal 18 Desember 1998)

Klasifikasi, Penggolongan dan Ketetapan  
Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah) Kelompok A

Klas	Penggolongan		Nilai Jual	
	Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah) (Rp/M <sup>2</sup> )		Permukaan Bumi (Tanah) (Rp/M <sup>2</sup> )	
1	2		3	
1	> 3.000.000	s/d	3.200.000	3.100.000
2	> 2.850.000	s/d	3.000.000	2.925.000
3	> 2.708.000	s/d	2.850.000	2.779.000
4	> 2.573.000	s/d	2.708.000	2.640.000
5	> 2.444.000	s/d	2.573.000	2.508.000
6	> 2.261.000	s/d	2.444.000	2.352.000
7	> 2.091.000	s/d	2.261.000	2.176.000
8	> 1.934.000	s/d	2.091.000	2.013.000
9	> 1.789.000	s/d	1.934.000	1.832.000
10	> 1.655.000	s/d	1.789.000	1.722.000
11	> 1.490.000	s/d	1.655.000	1.573.000
12	> 1.341.000	s/d	1.490.000	1.416.000
13	> 1.207.000	s/d	1.341.000	1.274.000
14	> 1.086.000	s/d	1.207.000	1.147.000
15	> 977.000	s/d	1.086.000	1.032.000
16	> 855.000	s/d	977.000	916.000
17	> 748.000	s/d	855.000	802.000
18	> 655.000	s/d	748.000	702.000
19	> 573.000	s/d	655.000	614.000

1	2		3	
20	>	501.000 s/d	573.000	537.000
21	>	426.000 s/d	501.000	464.000
22	>	362.000 s/d	426.000	394.000
23	>	308.000 s/d	362.000	335.000
24	>	262.000 s/d	308.000	285.000
25	>	223.000 s/d	262.000	243.000
26	>	178.000 s/d	223.000	200.000
27	>	142.000 s/d	178.000	160.000
28	>	114.000 s/d	142.000	128.000
29	>	91.000 s/d	114.000	103.000
30	>	73.300 s/d	91.000	82.000
31	>	55.000 s/d	73.000	64.000
32	>	41.000 s/d	55.000	48.000
33	>	31.000 s/d	41.000	36.000
34	>	23.000 s/d	31.000	27.000
35	>	17.000 s/d	23.000	20.000
36	>	12.000 s/d	17.000	14.000
37	>	8.400 s/d	12.000	10.000
38	>	5.900 s/d	8.400	7.150
39	>	4.100 s/d	5.900	5.000
40	>	2.900 s/d	4.100	3.500
41	>	2.000 s/d	2.900	2.450
42	>	1.400 s/d	2.000	1.700
43	>	1.050 s/d	1.400	1.200
44	>	760 s/d	1.050	910
45	>	550 s/d	760	660
46	>	410 s/d	550	480
47	>	310 s/d	410	350
48	>	240 s/d	310	270
49	>	170 s/d	240	200
50	<=	170		140

Menteri Keuangan,  
ttd  
Bambang Subianto

Lampiran IIA

Klasifikasi, Penggolongan dan Ketentuan Jual  
Bangunan Kelompok A

Klas	Penggolongan		Nilai Jual Bangunan (Rp/M2)	
	Nilai Jual Bangunan (Rp/M2)			
1	2		3	
1	>	1.034.000 s/d	1.366.000	1.200.000
2	>	902.000 s/d	1.034.000	968.000
3	>	744.000 s/d	902.000	823.000
4	>	656.000 s/d	744.000	700.000
5	>	534.000 s/d	656.000	595.000
6	>	476.000 s/d	534.000	505.000
7	>	382.000 s/d	476.000	429.000
8	>	348.000 s/d	382.000	365.000
9	>	272.000 s/d	348.000	310.000
10	>	256.000 s/d	272.000	264.000
11	>	194.000 s/d	256.000	225.000
12	>	188.000 s/d	194.000	191.000
13	>	136.000 s/d	188.000	162.000
14	>	128.000 s/d	136.000	132.000
15	>	104.000 s/d	128.000	116.000
16	>	92.000 s/d	104.000	98.000
17	>	74.000 s/d	92.000	83.000
18	>	68.000 s/d	74.000	71.000
19	>	52.000 s/d	68.000	60.000
20	<=	52.000		50.000

Menteri Keuangan  
ttd  
Bambang Subianto

## Lampiran IB

Klasifikasi, Penggolongan dan Penetapan  
 Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah) Kelompok B

Klas	Penggolongan		Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah) (Rp/M <sup>2</sup> )
	Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah) (Rp/M <sup>2</sup> )		
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			

40			
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			

Menteri Keuangan,  
 ttd  
 Bambang Subianto

Lampiran IIB

Klasifikasi, Penggolongan dan Ketentuan Jual  
Bangunan Kelompok B

Klas	Penggolongan		Nilai Jual Bangunan (Rp/M <sup>2</sup> )
	Nilai Jual Bangunan (Rp/M <sup>2</sup> )		
1	2		3
1	> 14.700.000	#/d 15.800.000	15.250.000
2	> 13.600.000	#/d 14.700.000	14.150.000
3	> 12.550.000	#/d 13.600.000	13.075.000
4	> 11.550.000	#/d 12.550.000	12.050.000
5	> 10.600.000	#/d 11.550.000	11.075.000
6	> 9.700.000	#/d 10.600.000	10.150.000
7	> 8.850.000	#/d 9.700.000	9.275.000
8	> 8.050.000	#/d 8.850.000	8.450.000
9	> 7.300.000	#/d 8.050.000	7.675.000
10	> 6.600.000	#/d 7.300.000	6.950.000
11	> 5.850.000	#/d 6.600.000	6.225.000
12	> 5.150.000	#/d 5.850.000	5.500.000
13	> 4.500.000	#/d 5.150.000	4.825.000
14	> 3.900.000	#/d 4.500.000	4.200.000
15	> 3.350.000	#/d 3.900.000	3.625.000
16	> 2.850.000	#/d 3.350.000	3.100.000
17	> 2.400.000	#/d 2.850.000	2.625.000
18	> 2.000.000	#/d 2.400.000	2.200.000
19	> 1.666.000	#/d 2.000.000	1.833.000
20	> 1.366.000	#/d 1.666.000	1.516.000

Menteri Keuangan  
ttd  
Rambang Subianto

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Agustina Nur Independensiyati

Tempat dan Tanggal Lahir : Kupang, 17 Agustus 1974

Jenis Kelamin : Perempuan

Agama : Katolik

Alamat : Jl. Mawar no. 7 Kupang - NTT- 85118  
Telp : 0380 - 831180

Pendidikan : 1979 - 1981 : TK Santo Yoseph Kupang - NTT  
1981 - 1983 : SDK Santo Yoseph I Kupang - NTT  
1983 - 1987 : SD Strada Pejompongan - Jakarta  
Pusat  
1987 - 1990 : SMPK Frater Kupang - NTT  
1990 - 1993 : SMAN I Kupang - NTT  
1993 - 1999 : Fakultas Ekonomi Universitas Sanata  
Dharma