

## TAHUN PAJAK DAN SAAT TERUTANG PAJAK

1. Tahun Pajak adalah jangka waktu 1 (satu) tahun kalender
2. Saat yang menentukan pajak yang terutang adalah menurut keadaan objek pajak pada tanggal 1 Januari tahun berjalan
3. Pajak terutang harus dilunasi selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak diterima SPPT oleh WP.

## SISTIM DAN PROSEDUR PBB PERDESAAN DAN PERKOTAAN

### 1) PENDATAAN WP DALAM SURAT KETETAPAN

- WP didata dengan menggunakan SPOP.
- SPOP harus diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani dan disampaikan kepada BAPENDA selambat-lambatnya 30 hari setelah diterimanya formulir SPOP oleh WP.
- Berdasarkan SPOP tersebut, diterbitkanlah Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT)
- Bupati dapat mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD) jika :
  - a. SPOP tidak disampaikan dan WP ditegur secara tertulis.
  - b. Berdasarkan hasil pemeriksaan/keterangan lain ternyata jumlah yang terutang lebih besar dari jumlah pajak yang dihitung berdasarkan SPOP yang disampaikan oleh WP.

### 2) TATA CARA PEMUNGUTAN

- Setiap WP wajib membayar pajak yang terutang berdasarkan SPPT atau SKPD yang ditetapkan Bupati.
- SPPT harus dilunasi selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh WP.
- Pembayaran dapat dilakukan pada Kantor Badan Pendapatan Daerah Kab. Kaimana atau pada Bank PAPUA Cab. Kaimana
- SPPT yang tidak dibayar pada saat jatuh tempo atau kurang dibayar, dikenakan sanksi administratif berupa bunga 2% (dua persen) sebulan, yang dihitung dari saat jatuh tempo sampai dengan hari pembayaran (paling lambat 24 bulan)

## 3. KEBERATAN DAN BANDING

- WP dapat mengajukan keberatan kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk atas suatu SPPT, SKPD dan SKPDLB.
- Keberatan diajukan paling lama 3(tiga) bulan sejak SPPT/SKPD/SKPDLB diterima dan WP telah membayar paling sedikit jumlah yang telah disetujui WP berdasarkan perhitungan WP.
- Bupati atau pejabat dalam jangka waktu paling lama 12 (duabelas) bulan sejak tanggal surat keberatan harus memberi keputusan atas keberatan yang diajukan.
- Keputusan atas keberatan dapat berupa menerima seluruhnya atau sebagian, menolak, atau menambah besarnya jumlah PBB P2 yang terutang.
- WP dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada Pengadilan Pajak terhadap keputusan mengenai keberatannya yang ditetapkan oleh Bupati atau pejabat. Pengajuan ini paling lambat 3 (tiga) bulan sejak keputusan keberatan diterima.
- Jika pengajuan keberatan atau permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran pajak dikembalikan ditambah imbalan bunga sebesar 2% (Dua persen) sebulan untuk paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.

## MEKANISME MENDAPATKAN SURAT KERETANGAN FISKAL

### 1. Entri Data Wajib Pajak

Siapkan dokumen sebagai berikut :

- Fotocopy KTP
- Fotocopy Akta pendirian untuk usaha PT, CV, Koperasi dan sejenisnya
- Fotocopy gambar lokasi usaha (mengetahui RT setempat)
- Fotocopy bukti pelunasan PBB
- Fotocopi SIG untuk perpanjangan izin usaha
- 2. Pemeriksaan data tunggakan oleh petugas pendaftaran
- 3. Penerbitan Fiskal, SKPD dan SKRD
- 4. Wajib pajak menyetor ke Bendahara Penerimaan



## PEMERINTAH KABUPATEN KAIMANA BADAN PENDAPATAN DAERAH Jl. Utarum Bantemi Kaimana



## PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2)

### DASAR HUKUM :

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

PERDA KAB. KAIMANA NOMOR 2 TAHUN 2013  
TENTANG PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
PERDESAAN DAN PERKOTAAN



## **PENGERTIAN :**

1. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan.
2. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan.
3. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan.
4. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.
5. Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) adalah surat yang digunakan oleh WP untuk melaporkan data subjek dan objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.
6. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya PBB Perdesaan dan Perkotaan kepada WP.

## **OBJEK, SUBYEK DAN WAJIB PAJAK**

1. Objek Pajak adalah bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan.
2. Yang termasuk dalam pengertian bangunan, adalah:
  - Jalan lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut.
  - Jalan tol
  - Kolam renang
  - Pagar mewah

- Tempat olahraga
  - Taman mewah (taman yang NJOPnya  $\geq$  100 juta)
  - Tempat penampungan / kilang minyak, air dan gas, pipa minyak; dan
  - menara
3. Dikecualikan dari objek pajak adalah objek pajak yang:
    - a. Digunakan Pemerintah Pusat dan Daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan
    - b. Yang digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional yang tidak untuk memperoleh keuntungan.
    - c. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala atau yang sejenis dengan itu;
    - d. Merupakan hutan lindung, suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak
    - e. Digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik
    - f. Digunakan oleh Badan atau Perwakilan Lembaga Internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan.
  4. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan/atau memperoleh manfaat atas Bumi, dan/atau memiliki, menguasai dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.
  5. Wajib Pajak adalah :
    - a. orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan/atau memperoleh manfaat atas Bumi, dan/atau memiliki, menguasai dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai ketentuan perundang-undangan perpajakan Daerah.

- b. Subjek pajak yang ditetapkan menjadi Wajib Pajak oleh Bupati atau Pejabat, jika terhadap suatu objek pajak tersebut belum diketahui Wajib Pajaknya.

## **DASAR PENGENAAN, TARIF DAN CARA PERHITUNGAN**

### **1. Dasar Pengenaan dan Tarif Pajak**

- a. **Dasar Pengenaan pajak adalah** Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), yang ditetapkan setiap 3 (tiga ) tahun dengan Keputusan Bupati
- b. Tarif Pajak adalah :
  - Untuk  $NJOP \leq Rp. 1.000.000.000$  (satu milyar rupiah), tarifnya 0,1% (nol koma satu persen)
  - Untuk  $NJOP > Rp. 1.000.000.000$  (satu milyar rupiah), tarifnya 0,2% (nol koma dua persen)
- c. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) adalah  $Rp. 10.000.000$  (sepuluh juta rupiah) untuk setiap WP

### **2. Cara Penghitungan**

**(Dasar Pengenaan PBB - NJOPTKP) x Tarif Pajak**

Contoh Penghitungan :

Wajib Pajak A mempunyai objek pajak berupa :

- Tanah seluas 800m<sup>2</sup> dengan harga jual Rp.300.000/m<sup>2</sup>
- Bangunan seluas 400m<sup>2</sup> dengan nilai jual Rp.350.000/m<sup>2</sup>
- Taman seluas 200m<sup>2</sup> dengan nilai jual Rp.50.000/m<sup>2</sup>
- Pagar sepanjang 120m dan tinggi rata-rata pagar 1,5m dengan nilai jual Rp.175.000/m<sup>2</sup>

maka besar pokok pajak terutang adalah sebagai berikut:

1. NJOP Bumi:  $800 \times Rp.300.000 = Rp.240.000.000$
2. NJOP Bangunan:
  - a. Rumah dan Garasi  
 $400 \times Rp.350.000 = Rp.140.000.000$
  - b. Taman  
 $200 \times Rp.50.000 = Rp. 10.000.000$
  - c. Pagar  
 $(120 \times 1,5) \times Rp.175.000 = Rp. 31.500.000$Total NJOP bangunan =  $Rp.181.500.000$   
Total NJOP Bumi dan Bangunan =  $Rp.421.500.000$   
NJOPTKP =  $Rp. 10.000.000$  -  
NJOPKP =  $Rp.411.500.000$   
PBB Terutang adalah :  
 $0,1\% \times Rp.411.500.000 = Rp.411.500$