

A grayscale background image featuring a financial theme. In the upper right, a portion of a calculator is visible, showing buttons for percentages, numbers 1 through 9, and a 'GPM' button. Below the calculator, there is a pie chart on the left and a bar chart on the right. The bar chart is titled 'Loans' and has a y-axis with values \$900, 800, and 700. It shows three bars for the years 2004, 2005, and 2006, with the 2005 bar reaching the \$900 mark. A label '\$733.4' is placed near the top of the 2005 bar. Another bar chart is partially visible in the bottom left corner, showing bars for 2006 and 2007. A black pen lies diagonally across the bottom left of the image. 

# PBB, BPHTB DAN PAJAK DAERAH

# Pengertian PBB

---

- Pajak yang dikenakan atas bumi dan bangunan.
- Subjek pajak : orang atau badan yang mempunyai dan atau memperoleh manfaat atas bumi dan bangunan
- Objek pajak :
  - Tanah dan bangunan
  - Jalan dalam kompleks, jalan tol, kolam, pagar mewah, tempat olah raga, galangan kapal, taman mewah, tempat penampungan minyak/air/gas dan fasilitas lain yang memberikan manfaat

# Pengertian

---

- Pengecualian objek
  - Digunakan untuk semata-mata kepentingan umum
  - Digunakan untuk kuburan dan peninggalan purbakala
  - Hutan lindung, hutan suaka, hutan nasional, tanah negara yang belum dibebani suatu hak
  - Digunakan untuk perwakilan diplomatik (timbang balik)
  - Digunakan untuk badan atau perwakilan organisasi internasional

# Perhitungan

- Nilai Jual Objek Pajak
  - Setiap WP diberikan pengurang Nilai Jual Objek Tidak Kena Pajak
    - Ditetapkan secara regional, 8 – 12 jt
    - Satu kali untuk satu WP untuk NJOP tertinggi
  - Hasilnya adalah Nilai Jual Objek Pajak untuk perhitungan pajak
  - Dikalikan dengan tarif Nilai Jual Kena Pajak (20 – 100%). Penggunaan tarif untuk setiap NJOP tidak digabungkan untuk setiap WP.
  - Dikalikan dengan tarif PBB 0,5%
- Perhitungan umum PBB
  - Untuk PBB P2 diatur dengan ketentuan Perda

# Nilai Jual Kena Pajak

- Sebesar 40% untuk :
    - Perkebunan
    - Kehutanan
    - Objek pajak lainnya yang nilai NJOPnya > 1 milyar
  - Sebesar 20% untuk :
    - Pertambangan
    - Objek pajak lainnya yang nilainya kurang dari 1 milyar
- Pajak daerah hanya untuk P2 Pedesaan dan Perkotaan
  - Untuk yang lain pajak pusat

# Ketentuan

---

- Tahun pajak adalah **tahun takwim**
- Saat terhutang adalah **keadaan pajak pada 1 Januari**
- Tempat terhutang adalah wilayah kabupaten / kotamadya daerah tingkat II kecuali DKI terpusat di propinsi
- WP wajib mendaftarkan objek pajaknya dengan menggunakan **Surat Pemberitahuan Objek Pajak**.
- SPOP harus diupdate jika terjadi perubahan objek pajak
- Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) akan diterbitkan berdasarkan SPOP

# Ketentuan

- SKP dapat dikeluarkan
  - SPOP tidak disampaikan
  - Berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan jumlah pajak lebih besar dibandingkan jumlah pajak yang dihitung berdasarkan SPOP
- Sanksi
  - Tidak menyampaikan SPOP = 25% dari pokok pajak
  - SPOP salah = 25% dari selisih pajak
  - Tidak atau kurang membayar = 2% dihitung dari saat jatuh tempo sampai pembayaran maks 24 bulan
  - Pidana tidak menyampaikan SPOP atau SPOP tidak benar
    - Karena alpa : 6 bulan denda 2 kali
    - Dengan sengaja : 2 tahun denda 5 kali
    - Tidak memberikan informasi = 1 tahun dan 2 juta

# Ketentuan

---

- Keberatan dan banding dapat diajukan atas
  - SPPT
  - SKP
- Batas waktu pembayaran
  - 6 bulan sejak diterimanya SPPT
  - SKP satu bulan setelah diterbitkan
  - STP atas sanksi bunga, satu bulan setelah diterbitkan

# Contoh

---

Wajib Pajak Badan A mempunyai objek berupa:

- Tanah untuk perkebunan seluas 1.000.000m<sup>2</sup>. Harga per meter per segi Rp 20.000.
- Tanah hutan untuk hutan tanaman industry seluas 2.000.000. Harga per meter per segi Rp 10.000.
- Tanah untuk area pertambangan batubara seluas 500.000. Harga per meter per segi Rp 12.000.



# BPHTB

---

- **Dasar hukum:** UU No.20/2000 (UU No.21/1997 rev.)
- **Definisi**  
Adalah pajak yang dikenakan atas sebuah peristiwa hukum berupa **perolehan hak** atas tanah dan bangunan.
- **Objek pajak:** **perolehan hak** atas tanah dan bangunan, **bukan tanah atau bangunannya** sendiri.

# BPHTB

---

- **Hak** = hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak milik satuan rumah susun, hak pengolahan
- **Objek yang tidak dikenakan BPHTB** = wakaf, diplomatik, penggunaan oleh negara, kepentingan ibadah
- **Subjek** : orang / badan yang memperoleh hak
- **Dasar pengenaan** = nilai pasar. Jika nilai pasar lebih kecil dari NJOP maka yang digunakan adalah NJOP

# OBJEK BPHTB

(UU BPHTB ps. 2)

BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas  
**Tanah** dan **Bangunan**

Perolehan hak

Jual beli

Tukar menukar

Hibah

Hibah wasiat

Waris

Pemisahan hak

Putusan hakim

Hadiah

Pemasukan dalam perseroan

Penggabungan/peleburan usaha

Pemberian hak baru

Kelanjutan pelepasan hak, yaitu pemberian hak baru dari negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak.

Diluar pelepasan hak, yaitu pemberian hak baru dari negara atau dari pemegang hak milik berdasarkan undang-undang.

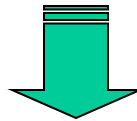
# BUKAN OBJEK BPHTB

Adalah objek pajak yang diperoleh:

- Perwakilan diplomatik, konsulat (asas timbal balik).
- Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum.
- Badan atau perwakilan internasional yang ditetapkan oleh Keputusan Menteri Keuangan dgn tdk menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugasnya.
- Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak merubah nama.
- Orang pribadi atau badan, karena wakaf.
- Orang pribadi atau badan yg digunakan untuk kepentingan ibadah.

# SUBJEK DAN JENIS PEROLEHAN HAK

Subjek BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan sbb:



Hak Milik

Hak Guna Usaha

Hak Guna Bangunan

Hak Pakai

Hak Milik atas Rumah Susun

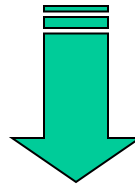
Hak Pengelolaan

# BPHTB

- 5% dari Dasar Pengenaan Pajak (DPP)
- DPP = Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)
- NPOPKP = Nilai perolehan setelah dikurangi dengan nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak
  - ditetapkan regional maks 60 juta,
  - khusus untuk hibah wasiat NPOPTKP maks 300 jt
- Saat terutang pada saat terjadinya perolehan hak
- Tempat terutang di DATI II atau DATI I
- Surat Tagihan BPHTB dikeluarkan jika pajak kurang bayar sanksi 2% per bulan maks 24 bulan
- SKPKB dapat diterbitkan dalam jangka waktu lima tahun, berdasarkan hasil pemeriksaan

# TARIF DAN PERHITUNGAN BPHTB

Tarif BPHTB adalah 5%



Total NPOP

AAA

NPOPTKP (maks. 60.000.000)

BBB

NPOP Kena Pajak (A-B)

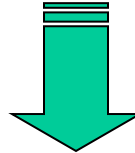
CCC

BPHTB terutang ( $5\% \times C$ )

DDD

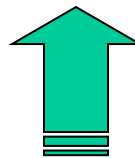
# NJOP TIDAK KENA PAJAK

NPOPTKP ditetapkan maksimal **Rp 60.000.000,-**  
Dan untuk waris/hibah wasiat maksimal **Rp 300.000.000,-**



Ditetapkan secara regional oleh kabupaten/kota

Kecuali DKI Jakarta ditetapkan oleh Provinsi



Untuk waris/hibah wasiat, BPHTB dibayar 50% dari BPHTB  
terhutang

# Nilai Perolehan Objek Pajak

- Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) dihitung berdasarkan:  
 $\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}$ .
- Nilai NPOP (Lihat Pasal 6 UU BPHTB):
  - Harga transaksi
  - Nilai pasar
  - Harga transaksi yang tercantum pada risalah lelang.
- Jika NPOP tidak diketahui/ lebih rendah dari NJOP PBB pada tahun perolehan maka DPPnya adalah NJOP PBB.
- NPOPTKP: maksimum **Rp 60juta**
- NPOPTKP untuk perolehan karena waris/hibah wasiat: maksimum **Rp 300 juta** → hub. Sedarah dalam garis lurus satu derajat ke atas/ bawah dengan pemberi hibah, termasuk suami/istri.

# DASAR PENGENAAN BPHTB

- Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), NPOP ditentukan sebesar:
  - **Harga transaksi**, dalam hal jual beli.
  - **Harga pasar**, dalam hal:
    - Tukar menukar.
    - Hibah.
    - Hibah wasiat.
    - Waris.
    - Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya.
    - Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan hak.
    - Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang memiliki kekuatan hukum tetap.
    - Penggabungan usaha.
    - Peleburan/pemekaran usaha.
    - Hadiah.
  - **Harga transaksi**, dalam risalah lelang.
  - **NJOP PBB**, jika NPOP tidak diketahui atau  $NPOP < NJOP$ .

# BPHTB KARENA WARIS/HIBAH WASIAT

- Perolehan hak karena waris adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan oleh ahli waris dari pewaris, yang berlaku setelah pewaris meninggal dunia.
- Perolehan hak karena hibah wasiat adalah peroleh hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan dari pemberi hibah wasiat, yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia.
- BPHTB yang dibayar atas perolehan waris dan hibah wasiat adalah 50% dari BPHTB yang seharusnya terutang.

## Saat Terutang BPHTB

- **Saat dibuat/ditandatanganinya akta** dalam hal misal: perolehan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan dalam perseroan, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan hadiah
- **Pendaftaran peralihan hak** karena waris ke kantor pertanahan.
- **Saat penunjukan pemenang lelang**
- **Sejak putusan pengadilan**
- **Ditandatanganinya dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak**

# SAAT TERHUTANG BPHTB

- Saat dibuat atau ditandatanganinya akta, untuk transaksi:
  - Jual beli.
  - Tukar menukar.
  - Hibah.
  - Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya.
  - Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan hak.
  - Penggabungan atau peleburan usaha.
  - Pemekaran usaha.
  - Hadiah.
- Saat tanggal penunjukkan pemenang lelang, untuk lelang.
- Saat tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, untuk putusan hakim.
- Saat tanggal didaftarkanya ke kantor pertanahan, untuk waris dan hibah wasiat.
- Saat tanggal diterbitkannya keputusan pemberian hak.

## TEMPAT PAJAK TERHUTANG DAN TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB

- Tempat pajak terhutang adalah:
  - Kabupaten.
  - Kota.
  - Provinsi.

Tempat tersebut meliputi letak tanah atau bangunan sbg objek pajak
- BPHTB terhutang harus dibayar di:
  - Bank BUMN/BUMD.
  - Kantor Pos dan Giro.
  - Tempat pembayaran lain yang ditunjuk Menteri Keuangan.
- Sarana pembayaran adalah Surat Setoran Bea (SSB), yaitu formulir yang digunakan oleh wajib pajak untuk melakukan pembayaran BPHTB terhutang.
- SSB dibuat dalam rangkap 5 (lima).

# Tata Cara Pembayaran BPHTB

- (How) *Self-assessment system*! WP BPHTB yang menerima perolehan hak atas tanah dan atau bangunan untuk membayar atau melunasi sendiri BPHTB terutang. Penyetoran dilakukan dengan menggunakan surat setoran BPHTB (SSB)
- (Where) Pembayaran dilakukan pada tempat yang telah ditentukan: Kantor pos dan atau Bank BUMN/D di wilayah Kabupaten/Kota yang meliputi letak tanah dan atau bangunan yang dimaksud.

## BPHTB – *Official Assessment*

- Dalam jangka waktu 5 tahun sesudah saat terutangnya pajak (setelah dilakukan pemeriksaan/ berdasarkan keterangan lainnya) DJP dapat menerbitkan **SK BPHTB Kurang Bayar**.
- Sanksi administrasi: 2% sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 bulan, dihitung mulai saat terutangnya pajak s.d. diterbitkannya SKBKB
- Dalam jangka waktu 5 tahun sesudah saat terutangnya pajak (setelah diterbitkannya SKBKB ditemukan data baru/ belum terungkap) DJP dapat menerbitkan **SK BPHTB Kurang Bayar Tambahan**.
- Sanksi administrasi: kenaikan 100% dari jumlah kekurangan pajak, kecuali WP melaporkan sendiri sebelum dilakukan pemeriksaan.

## BPHTB – *Official Assessment*

- DJP menerbitkan **Surat Tagihan BPHTB** jika:
  - Pajak yang terutang tidak/kurang dibayar
  - Berdasarkan hasil pemeriksaan SSB terdapat kekurangan pembayaran akibat salah tulis dan atau salah hitung.
  - WP dikenakan sanksi administrasi berupa denda dan atau bunga.
- **Sanksi administrasi:** 2% sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 bulan, dihitung mulai saat terutangnya pajak.
- Pajak yang terutang berdasarkan SKBKB, SKBKBT, ST BPHTB, SK Pembetulan, SK Keberatan atau Putusan Banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah **harus dilunasi paling lama satu bulan sejak surat diterima oleh WP.**
- Jika hal tersebut di atas tidak dilakukan pada waktunya maka pajak yang terutang dapat ditagih dengan **Surat Paksa.**

# PENGURANGAN

## **Wajib pajak mengajukan pengurangan dengan alasan sbb:**

- Kondisi wajib pajak yang ada hubungan dgn objek pajak:
    - Wajib pajak orang pribadi yang memperoleh hak melalui program pemerintah di bidang pertanahan dan tidak mampu secara ekonomis
    - Wajib pajak orang pribadi yang memperoleh hibah dari orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis lurus satu derajat ke atas dan ke bawah.
    - Wajib pajak memperoleh hak baru selain hak pengelolaan.
- Besarnya pengurangan 50% dari BPHTB terhutang.**
- Sebab-sebab tertentu:
    - Memperoleh hak atas tanah dari hasil ganti rugi yang nilai ganti ruginya dibawah NJOP.
    - Memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah sepanjang tidak bersifat *ruislaag*.

**Besarnya pengurangan 50% dari BPHTB terhutang.**

# PENGURANGAN ...(contd.)

- Wajib pajak melakukan penggabungan usaha dan sudah disetujui oleh Dirjen Pajak.
- Memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan yang tidak berfungsi karena bencana alam yang terjadi paling lama 3 bulan sejak penanda tanganan akta.
- Veteran, PNS, TNI/Polri, pensiunan PNS, purnawirawan TNI/Polri, janda dan dudanya yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan rumah dinas.

**Besarnya pengurangan 50% dari BPHTB terhutang.**

- Wajib pajak karena sebab-sebab tertentu seperti terkena dampak krisis ekonomi yang berdampak secara nasional.

**Besarnya pengurangan 75% dari BPHTB terhutang.**

- Tanah atau bangunan utk kepentingan sosial, pendidikan, panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, pesantren, sekolah, rumah sakit swasta.

**Besarnya pengurangan 50% dari BPHTB terhutang.**

## Lain-lain

### **Pemberian pengurangan BPHTB:**

- Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomis (75%)
- Wajib Pajak Badan yang memperoleh hak baru selain Hak Pengelolaan dan telah menguasai tanah dan atau bangunan secara fisik lebih dari 20 (dua puluh) tahun yang dibuktikan dengan surat pernyataan Wajib Pajak dan keterangan dari Pejabat Pemerintah Daerah setempat (50%)
- Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan Rumah Sederhana (RS), dan Rumah Susun Sederhana serta Rumah Sangat Sederhana (RSS) yang diperoleh langsung dari pengembangan dan dibayar secara angsuran (25%)
- Wajib Pajak orang pribadi yang menerima hibah dan orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah (50%)

# Pemberian Pengurangan BPHTB Sebab Tertentu :

- Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil ganti rugi pemerintah yang nilai ganti ruginya di bawah Nilai Jual Objek Pajak (50%)
- Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum (50%)
- Wajib Pajak Badan yang terkena dampak krisis ekonomi dan moneter yang berdampak luas pada kehidupan perekonomian nasional sehingga Wajib Pajak harus melakukan restrukturisasi usaha dan atau utang usaha sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah (75%)
- Wajib Pajak Bank Mandiri yang memperoleh hak atas tanah yang berasal dari Bank Bumi Daya, Bank Dagang Negara, Bank Pembangunan Indonesia, dan Bank Ekspor Impor dalam rangkaian proses penggabungan usaha (merger) (100%)
- Wajib Pajak Badan yang melakukan Penggabungan Usaha (merger) atau Peleburan Usaha (konsolidasi) dengan atau tanpa terlebih dahulu mengadakan likuidasi dan telah memperoleh keputusan persetujuan penggunaan Nilai Buku dalam rangka penggabungan atau peleburan usaha dari Direktur Jenderal Pajak (50%)

# Pemberian Pengurangan BPHTB Sebab Tertentu :

- Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan yang tidak berfungsi lagi seperti semula disebabkan bencana alam atau sebab-sebab lainnya seperti kebakaran, banjir, tanah longsor, gempa bumi, gunung meletus, dan huru-hara yang terjadi dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak penandatanganan akta; (50%)
- Wajib Pajak orang pribadi Veteran, Pegawai Negeri Sipil (PNS), Tentara Nasional Indonesia (TNI), Polisi Republik Indonesia (POLRI), Pensiunan PNS, Purnawirawan TNI, Purnawirawan POLRI atau janda/duda-nya yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan rumah dinas Pemerintah; (75%)
- Wajib Pajak Badan Korps Pegawai Republik Indonesia (KORPRI) yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi anggota KORPRI/PNS; (100%)
- Wajib Pajak Badan anak perusahaan dari perusahaan asuransi dan reasuransi yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan yang berasal dari perusahaan induknya selaku pemegang saham tunggal sebagai kelanjutan dari pelaksanaan Keputusan Menteri Keuangan tentang Kesehatan Keuangan Perusahaan Asuransi dan Perusahaan Reasuransi; (100%)
- Tanah dan atau bangunan digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan antara lain untuk panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, sekolah yang tidak ditujukan mencari keuntungan, rumah sakit swasta milik institusi pelayanan sosial masyarakat. (50%)

# Pajak Pengalihan Tanah dan Bangunan

- Penghasilan dari pengalihan tanah dan atau bangunan dikenai PPh sebesar 5% dari JUMLAH BRUTO NILAI PENGALIHAN TANAH DAN ATAU BANGUNAN. (yang lebih besar antara NJOP PBB atau nilai akta pengalihan)
- Pajak pengalihan tanah dan bangunan adalah pajak final

# KEBERATAN

- Keberatan diajukan kepada Direktur Jenderal Pajak atas:
  - SKBKB, SKBKBT, SKBLB, dan SKBN.
- Syarat-syarat keberatan:
  - Diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan mengemukakan jumlah pajak yg terhutang menurut perhitungan wajib pajak.
  - Diajukan paling lambat 3 bulan sejak tanggal diterimanya surat ketetapan, kecuali dengan alasan yang tepat dan dapat diterima.
- Hal yang harus diperhatikan:
  - Keberatan yang tidak memenuhi syarat tidak dianggap keberatan.
  - Pengiriman dengan cara langsung datang ke kantor pelayanan PBB atau melalui pos tercatat.
  - Pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayar pajak dan pelaksanaan penagihan.
  - Dirjen pajak harus menerbitkan SK Keberatan paling lambat 12 bulan sejak pengajuan keberatan diterima.

# BANDING

- Banding diajukan ke Badan Peradilan Pajak atas SK Keberatan.
- Syarat-syarat banding:
  - Diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia.
  - Diajukan paling lambat 3 bulan sejak SK Keberatan diterima.
  - Dilampirkan SK Keberatan.
- Hal yang harus diperhatikan:
  - Pengajuan banding tidak menunda kewajiban membayar pajak dan pelaksanaan penagihan.
  - BPP harus membuat putusan banding paling lambat 12 bulan sejak pengajuan keberatan diterima.
- Apabila permohonan keberatan dan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, maka wajib pajak dapat imbalan bunga sebesar 2% perbulan maksimal 24 bulan.

# SANKSI DAN IMBALAN BUNGA

- Sanksi STB dan SKBKB:
  - Sanksi administrasi berupa bunga 2% perbulan maksimal 24 bulan dari pajak yang kurang dibayar.
- Sanksi SKBKBT:
  - Sanksi kenaikan sebesar 100% dari pajak yang kurang dibayar.
- Imbalan bunga SKBLB:
  - Imbalan bunga sebesar 2% perbulan maksimal 24 bulan dari pajak yang lebih dibayar.
  - SKBLB harus diterbitkan oleh Dirjen Pajak paling lambat 12 bulan sejak permohonan kelebihan bayar dari wajib pajak diterima.
  - Jika jangka waktu tersebut dilampaui, maka permohonan kelebihan bayar wajib pajak harus dikabulkan seluruhnya.
  - Pengembalian kelebihan pembayaran pajak harus dilakukan paling lama 2 bulan sejak diterbitkannya SKBLB.

# SANKSI BAGI PEJABAT

- Yang dimaksud pejabat dalam hal BPHTB adalah:
  - Pejabat pembuat akta tanah (PPAT)/Notaris PPAT.
  - Pejabat lelang negara.
  - Pejabat yang berwenang menandatangani dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah.
  - Pejabat pertanahan kabupaten/kota.
- Sanksi bagi pejabat:
  - Jika PPAT/Notaris menandatangani akta pemindahan hak atau pejabat lelang menandatangani risalah lelang sebelum BPHTB-nya dilunasi oleh wajib pajak, dikenakan sanksi administrasi sebesar Rp 7.500.000,- untuk setiap pelanggaran.
  - Jika PPAT/Notaris dan pejabat lelang tidak melaporkan bukti pembuatan akta/risalah lelang paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya dikenakan sanksi administrasi Rp 250.000 untuk setiap laporan.
  - Bagi pejabat yang berstatus pegawai negeri sipil yang melanggar aturan dalam menerbitkan surat pemberian hak, dikenakan sanksi sesuai dengan PP Nomor 30 Tahun 1980.

# BPHTB

- BPHTB karena pengelolaan
  - 0% jika penerima hak adalah departemen atau lembaga pemerintah non departemen, DATI I, II dan Perumnas
  - 25% untuk hak pengelolaan lainnya
- Bagi hasil 20% pusat dan 80% daerah, 16% DATI I dan 64% DATI II khusus untuk Aceh, 30% dari bagian daerah untuk dana pendidikan

# CONTOH

- PT. Bank BRI Tbk memperoleh hak pengelolaan sebidang tanah seluas 15.000 m<sup>2</sup> dari pemerintah atas suatu lahan di daerah Malang Selatan dengan harga pasar Tanah Tersebut Rp 12.000.000, per m<sup>2</sup>. Hitung BPHTB terhutang jika NJOPTKP Malang ditetapkan Rp 50.000.000, NPOP = Rp 180.000.000.000,-
- BPHTB terhutang =  $5\% \times (180.000.000.000 - 50.000.000)$
- BPHTB terhutang =  $5\% \times 179.950.000.000 = 8.997.500.000$
- BPHTB yang harus dibayar = 8.997.500.000

# CONTOH

---

- Pada tanggal 1 Maret 2005, Tn. Candra mendaftarkan warisan berupa tanah dan bangunan di Bekasi dengan NPOP 400.000.000,- dan NPOPTKP Rp 200.000.000,-
- Hitung BPHTB yang harus dibayar Tn. Candra.
- $BPHTB = 50\% \times 5\% \times (400 \text{ jt} - 200\text{jt})$
- $BPHTB = 2,5\% \times 200.000.000 = \text{Rp } 5.000.000,-$

# CONTOH

- Tuan Tanah membeli sebidang tanah seluas 500 m<sup>2</sup> dari Tuan Amir seharga Rp 700.000.000,- yang berdasarkan data NJOP tanah tersebut masuk kelas A11 (Rp 1.573.000,- per m<sup>2</sup>). Hitung BPHTB yang harus dibayar Tuan Tanah
  - Jika NPOPTKP ditetapkan Rp 50.000.000,-
  - NPOP= Rp 700.000.000,-
  - NJOP = Rp 786.500.000,
  - Sehingga dasar pengenaan BPHTB soal tersebut adalah 786.500.000
  - $BPHTB = 5\% \times (786.500.000 - 50.000.000)$
  - $BPHTB = 5\% \times 736.500.000 = \text{Rp } 36.825.000,-$

# CONTOH

---

- Tanggal 1 Mei 2005 Tn. Amir membeli tanah seluas 1.000 m<sup>2</sup> sesuai dengan luas di SPPT dengan harga transaksi Rp 1.000.000.000,-
- Untuk penetapan PBB tahun 2005 objek pajak tersebut masuk kelas A14. Ternyata luas tanah 1.200 m<sup>2</sup>.
- Hitung BPHTB yang harus dibayar Tn. Amir (NPOPTKP Rp 50.000.000,- )

# CONTOH

---

- Tanggal 10 Februari 2005, Ibu Ani membeli tanah seluas 200 m<sup>2</sup> melalui notaris PPAT seharga Rp 300.000.000,- (dalam SPPT tahun 2005 masuk kelas NJOP A11). Kemudian tanggal 12 Juni 2005 dilakukan pemeriksaan
- oleh Kantor Pelayanan PBB dan diketahui harga transaksinya Rp 350.000.000,-
- Hitung BPHTB yang seharusnya dibayar oleh Ibu Ani. Termasuk denda 2% per bulan

# CONTOH

---

- Pemerintah RI memberikan hak pengelolaan kepada suatu BUMN, tanah seluas 10 Ha dengan nilai pasar tanah tersebut adalah Rp 1.800.000.000,- sedangkan kelas NJOP A35 (Rp 20 ribu). Dengan adanya pemberian hak pengelolaan tersebut, hitung:
  - NPOP
  - BPHTB Yang dibayar oleh BUMN tersebut.

# CONTOH

- Pak Sastra sejak tahun 1995 memiliki (secara hukum adat) tanah seluas 1 Ha di Nagari Saniang Bakar (Kabupaten Solok, Sumatera Barat). Hal ini ditandai dengan dimilikinya girik dalam buku-C Nagari Saniang Bakar, tanah tersebut dinyatakan milik Pak Sastra.
- Pada tahun 2005, Pak Sastra bermaksud akan mengkonversi hak miliki tanah adat tersebut menjadi hak milik menurut UU No. 5 Tahun 1960 tanpa ada perubahan nama pemilik. Jika untuk pengenaan PBB, NJOP tanah tersebut
- Rp 100.000.000,- berapa BPHTB yang harus dibayar oleh Pak Sastra karena adanya konversi tersebut (NPOPTKP Kabupaten Solok ditetapkan Rp 8.000.000,-).
- Jelaskan pendapat saudara.

# CONTOH

- Pak Hidayat akan mendaftarkan tanah warisan miliknya pada tanggal 10 April 2005 di daerah Cengkareng (Jakarta Barat) seluas 1.200 m<sup>2</sup> kepada Kantor Pertanahan Jakarta Barat melalui Notaris PPAT Hasan yang memiliki harga pasar Rp 1.800.000.000,-
- Berdasarkan SPPT PBB tahun 2005, tanah tersebut masuk kelas NJOP A8. Hitung berapa BPHTB yang harus dibayar Pak Hidayat (NPOPTKP Waris dan Hibah Wasiat DKI Jakarta Rp 250.000.000).

# CONTOH

---

- Pak Musa membeli rumah seharga Rp 600.000.000,- di daerah Rawamangun (Jakarta Timur) dari Pak Iwan. Jika NJOP objek pajak tersebut adalah Rp 800.000.00,-
- Hitung BPHTB yang harus dibayar oleh Pak Musa (NPOPTKP DKI Jakarta Rp 50.000.000)

# CONTOH

---

- Pak Heru mendapat hibah wasiat dari orang tuanya sebelum meninggal berupa tanah seluas 8.000 m<sup>2</sup> di daerah Kabupaten Bantul (DI Yogyakarta) dengan kelas NJOP A11 (Rp 1.573 rb) Hitung BPHTB yang harus dibayar oleh Pak Heru jika NJOPTKP Waris dan Hibah Wasiat Kabupaten Bantul sebesar Rp200.000.000,-



# Desentralisasi PBB & BPHTB

---

- Upaya Pemerintah memperkuat dan menyempurnakan kebijakan desentralisasi fiskal untuk mendukung tercapainya peningkatan layanan publik di daerah.
- BPHTB dan PBB-P2 diharapkan bisa menjadi salah satu sumber PAD yang potensial bagi daerah.
- Daerah memiliki data yang lebih akurat dan lebih dekat dengan obyek pajak.
- NJOP akan semakin sering disesuaikan ketika nilai wajar tanah meningkat → meningkatkan penerimaan negara.

# KONSEP KEBIJAKAN PENGALIHAN PBB P-2 DAN BPHTB

## **PAJAK PUSAT**

(Sebelum  
Pembaharuan  
UU PDRD)

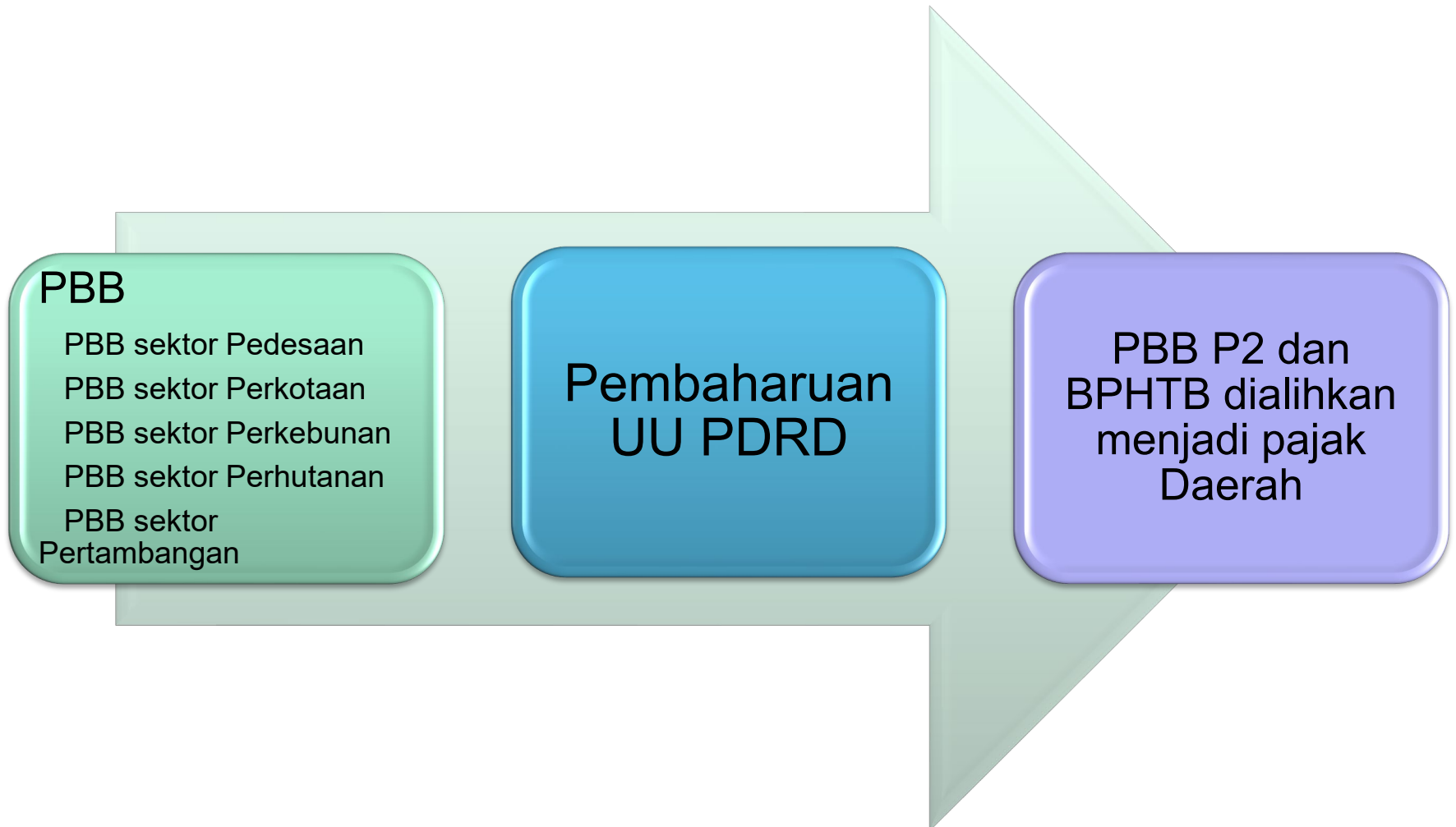
- PPh, PPN, PPnBM, PBB, BPHTB, Bea Materai

## **PAJAK DAERAH**

(Sebelum  
Pembaharuan UU  
PDRD)

- (PKB), Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor, Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor, Pajak Air Permukaan, Pajak Rokok, Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Reklame, Pajak Penerangan Jalan, Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan, Pajak Parkir, Pajak Air Tanah, dan Pajak Sarang Burung Walet.

# Pengalihan PBB & BPHTB



# DESENTRALISASI PBB P-2 DAN BPHTB

**Tujuan kebijakan pengalihan PBB P2 dan BPHTB sebagai Pajak Daerah adalah sebagai berikut:**

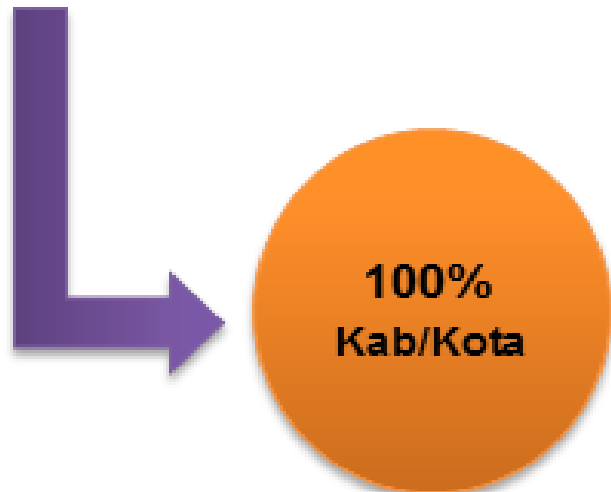
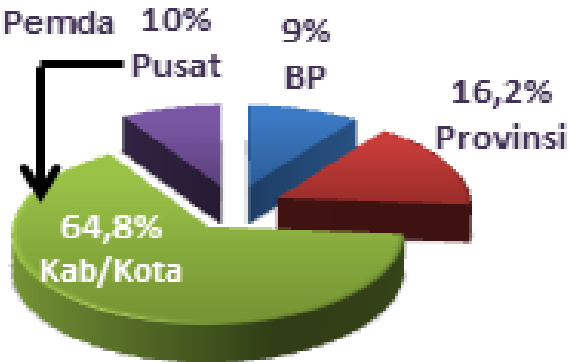
- Memperluas objek pajak daerah dan retribusi daerah
- Menambah jenis pajak daerah dan retribusi daerah (termasuk pengalihan PBB Perdesaan dan Perkotaan dan BPHTB menjadi Pajak Daerah)
- Memberikan diskresi penetapan tarif pajak kepada daerah
- Menyerahkan fungsi pajak sebagai instrumen penganggaran dan pengaturan pada daerah

Dengan terbitnya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pemerintah Daerah kini mempunyai tambahan sumber pendapatan asli daerah (PAD) yang berasal dari Pajak Daerah

# PENGARUH PENGALIHAN PBB DAN BPHTB

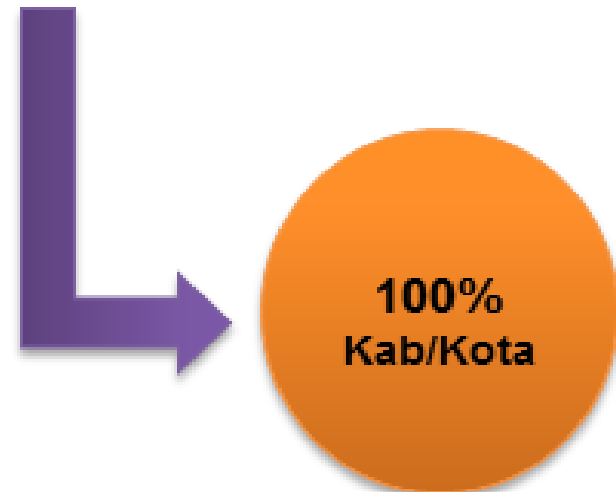
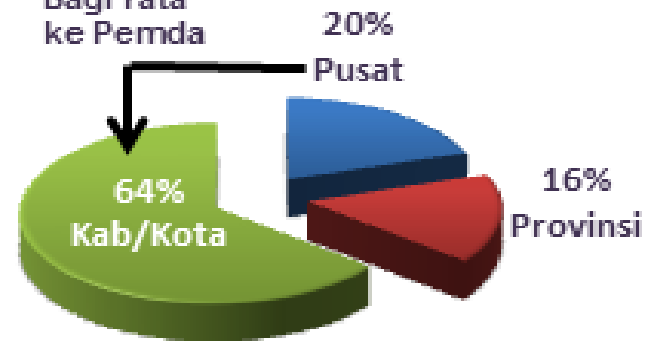
## PBB-P2

Bagi rata  
& insentif  
ke Pemda



## BPHTB

Bagi rata  
ke Pemda



# PBB-P2

- Pengalihan PBB-P2 didesain tidak dilakukan serentak pada seluruh Pemda, namun dilakukan sesuai dengan kesiapan Pemda.
- Sampai dengan 31 Juli 2012, terdapat 245 daerah atau 49,8 persen dari jumlah daerah yang telah menetapkan Perda PBB-P2.
- Kota Surabaya yang telah memungut PBB-P2 tahun 2011 dan 17 daerah mulai memungut PBB-P2 tahun 2012. Sementara sekitar 110 daerah lainnya merencanakan akan mulai memungut PBB-P2 tahun 2013 dan 117 daerah akan memungut tahun 2014.
- Setelah pengalihan ini, semua pendapatan dari sektor PBB-P2 akan masuk ke dalam kas pemerintah daerah.

# BPHTB

| No. | Daerah             | 2009              | 2010              | 2011*)            | %    |
|-----|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------|
| 1   | Prov DKI Jakarta   | 1.881.411.601.708 | 2.529.429.323.126 | 1.074.336.095.608 | 42%  |
| 2   | Kab. Bogor         | 140.980.619.134   | 187.457.292.519   | 71.749.971.601    | 38%  |
| 3   | Kab. Lhokseumawe   | 114.166.452.000   | 1.286.529.244     | 672.190.350       | 52%  |
| 4   | Kota Tangerang     | 101.903.883.000   | 139.585.556.638   | 62.279.379.850    | 45%  |
| 5   | Kab. Sidoarjo      | 69.766.680.000    | 88.912.249.302    | 32.839.787.131    | 37%  |
| 6   | Kab. Deli Serdang  | 46.422.716.120    | 56.263.594.981    | 24.559.045.463    | 44%  |
| 7   | Kota Balikpapan    | 43.0087.275.000   | 51.924.613.649    | 21.455.326.200    | 41%  |
| 8   | Kab. Sleman        | 42.400.137.781    | 49.190.514.144    | 27.462.599.858    | 56%  |
| 9   | Kab Gresik         | 33.128.953.000    | 43.677.407.599    | 20.172.158.000    | 46%  |
| 10  | Kota Pekanbaru     | 32.463.813.841    | 40.743.083.985    | 21.869.411.745    | 54%  |
| 11  | Kota Jogjakarta    | 25.978.633.000    | 30.572.531.195    | 15.037.787.248    | 49%  |
| 12  | Kota Pontianak     | 19.387.659.658    | 27.985.995.278    | 18.711.700.000    | 67%  |
| 13  | Kab. Kutai Barat   | 16.626.299.000    | 521.920.000       | 2.826.810.649     | 542% |
| 14  | Kota Dumai         | 16.603.895.037    | 3.512.942.363     | 4.719.297.825     | 134% |
| 15  | Kab. Cirebon       | 13.475.390.715    | 17.005.795.559    | 6.690.681.384     | 39%  |
| 16  | Kab Bantul         | 13.196.702.542    | 15.529.119.154    | 62.775.456.333    | 404% |
| 17  | Kab. Bojonegoro    | 9.316.160.000     | 13.178.179.767    | 22.399.972.153    | 170% |
| 18  | Kab. Sukoharjo     | 9.232.077.990     | 19.867.470.795    | 7.942.318.073     | 40%  |
| 19  | Kab. Kendari       | 8.181.633.000     | 9.582.354.208     | 4.747.692.969     | 50%  |
| 20  | Kab. Kediri        | 7.942.004.000     | 9.018.787.852     | 4.332.586.316     | 48%  |
| 21  | Kota Banda Aceh    | 4.972.442.801     | 4.859.527.840     | 2.162.332.445     | 44%  |
| 22  | Kota Bitung        | 3.441.926.16      | 3.653.885.037     | 1.509.963.619     | 41%  |
| 23  | Kota Palu          | 3.344.794.000     | 5.629.250.847     | 2.464.732.468     | 44%  |
| 24  | Kab. Lebak         | 2.961.947.000     | 2.443.780.250     | 1.200.870.679     | 49%  |
| 25  | Kota Bukit Tinggi  | 2.167.136.000     | 4.405.813.530     | 1.501.222.807     | 34%  |
| 26  | Kab. Kebumen       | 1.778.723.660     | 1.874.516.697     | 780.132.704       | 42%  |
| 27  | Kab Belitung       | 1.237.575.103     | 2.584.158.001     | 1.113.911.108     | 43%  |
| 28  | Kab. Bangkalan     | 849.847.000       | 1.550.530.939     | 836.656.385       | 54%  |
| 29  | Kota Tanjung Balai | 821.862.000       | 720.241.106       | 414.880.107       | 58%  |
| 30  | Kab. Barito Kuala  | 607.047.000       | 1.152.057.744     | 426.693.025       | 37%  |
| 31  | Kota Samarinda     | 36.290.541.000    | 44.230.258.640    | 16.499.557.320    | 37%  |
| 32  | Kab Cianjur        | 19.604.663.000    | 24.388.118.837    | 7.065.064.174     | 29%  |
| 33  | Kab Sumedang       | 5.132.308.000     | 6.029.444.750     | 2.103.887.023     | 35%  |

Sumber: DJP dan DJPK.

\*) Sampai dengan 30 Juni 2011.

- Salah satu indikator keberhasilan pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah adalah kemampuan daerah untuk memungut seluruh potensi BPHTB di daerahnya.
- Secara nasional pengalihan BPHTB memberikan kontribusi terhadap penerimaan daerah yang cukup besar, yaitu kurang lebih Rp8,2 triliun.
- Semester I Tahun 2011, beberapa daerah dapat merealisasi pemungutan BPHTB dengan baik (proporsional dengan realisasi penerimaan semester I tahun sebelumnya).

# DAMPAK

---

- Dengan disahkannya UU PDRD pada tanggal 15 Desember 2009, dan berlaku mulai 1 Januari 2010, maka PBB sektor Pedesaan dan Perkotaan (PBB P2) dan BPHTB dialihkan menjadi pajak daerah
- BPHTB sepenuhnya dialihkan ke Pemerintah Kabupaten / Kota mulai 1 Januari 2011, sedangkan untuk PBB P2 masih tetap dikelola DJP paling lama sampai dengan 31 Desember 2013
- Dengan terbitnya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Pemerintah Daerah kini mempunyai tambahan sumber pendapatan asli daerah (PAD)
- Pengalihan PBB P2 menjadi Pajak Daerah terbukti berhasil meningkatkan PAD Kabupaten/Kota
- Dilihat dari sisi penerimaan, secara nasional pengalihan BPHTB memberikan kontribusi terhadap penerimaan daerah yang cukup besar.

# **DEFINISI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) PEDESAAN DAN PERKOTAAN**

- 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.
- PBB merupakan jenis pajak kabupaten/kota.

# DEFINISI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

1. PBB adalah pungutan yang dikenakan terhadap bumi dan atau bangunan.
2. Bumi adalah:
  - ❑ Permukaan Bumi
  - ❑ Tubuh bumi yang ada di bawahnya
  - ❑ Tanah pekarangan
  - ❑ Sawah
  - ❑ Empang
  - ❑ Perairan pedalaman
  - ❑ Laut Wilayah Indonesia
3. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam dan dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan. Termasuk tempat tinggal (rumah), gedung kantor, hotel, pabrik dan semua yang menjadi satu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut. Misalnya: kolam renang, taman mewah, kilang minyak, gas, pipa, dan fasilitas lain yang memberi manfaat.

# BUKAN OBJEK PBB

1. Tanah atau bangunan yang digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan, kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan tidak untuk memperoleh keuntungan.
2. Tanah atau bangunan yang digunakan untuk kuburan umum, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu seperti museum.
3. Tanah atau bangunan yang digunakan oleh perwakilan diplomatik atau konsulat berdasarkan perlakuan timbal balik
4. Tanah yang merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa dan tanah negara yang belum dibebani hak.
5. Bangunan yang digunakan oleh perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh menteri keuangan.

# Wajib Pajak PBB 2P

---

- Orang Pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan atau memperoleh manfaat atas bumi dan atau menguasai dan atau memperoleh manfaat atas bangunan

# SIAPA YANG HARUS MEMBAYAR PBB

---

1. PBB harus ditanggung oleh pihak yang mendapatkan manfaat atas tanah dan atau bangunan kecuali ada perjanjian bahwa pajak ditanggung oleh pemilik tanah dan atau bangunan
2. Yang menjadi subjek pajak adalah penyewa, penumpang tanpa harus melihat kepemilikan atas objek tersebut.

# PEMBAYAR PAJAK TIDAK JELAS

---

Apabila tidak diketahui pihak yang menjadi pembayar PBB, maka penetapan dilakukan dengan menggunakan bukti-bukti:

- Apakah ada perjanjian antara pemilik dan penyewa

# PENDAFTARAN OBJEK PBB

---

1. Orang yang mempunyai hak atas bumi/tanah dan atau bangunan atau
2. Memperoleh manfaat atas bumi/tanah dan atau bangunan atau
3. Memiliki, menguasai atas tanah dan atau bangunan

# ALAT PENDAFTARAN

---

Orang atau badan yang akan mendaftarkan diri sebagai subjek pajak/wajib pajak serta mendaftarkan tanah-tanah dan atau bangunan-bangunan yang dimiliki, dikuasai atau dimanfaatkan harus mengisi formulir yang disebut Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP).

# PENGISIAN SPOP

- ❑ JELAS: Penulisan data harus dibuat sedemikian rupa, sehingga tidak menimbulkan salah tafsir yang menyebabkan kerugian bagi wajib pajak atau negara
- ❑ BENAR: Data yang menyangkut luas tanah dan atau bangunan, tahun dan harga perolehan, letak tanah, bangunan serta peruntukan atau penggunaannya dilaporkan dalam SPOP dengan keadaan sebenarnya
- ❑ LENGKAP: Semua kolom dalam SPOP, baik data wajib pajak maupun objek pajak harus dilaporkan dengan keadaan sebenarnya.
- ❑ TEPAT WAKTU: SPOP yang sudah diisi oleh Wajib Pajak dengan benar, jelas dan lengkap serta ditandatangani harus dikembalikan ke KPP PBB selambat-lambatnya 30 hari setelah tanggal diterimanya SPOP tersebut

# Dasar Pengenaan PBB → NJOP

- **NJOP adalah** Harga rata – rata dari 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 pengganti atau NJOP baru.
- NJOP ditetapkan setiap 3 tahun, kecuali objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya
- Penetapan NJOP ditentukan oleh Kepala Daerah

# PENENTUAN KLASIFIKASI DAN BESARNYA NJOP

FAKTOR YANG MEMPENGARUHI UNTUK TANAH/BUMI:

- ☐ Letak
- ☐ Peruntukan
- ☐ Pemanfaatan
- ☐ Kondisi lingkungan, dll

FAKTOR YANG MEMPENGARUHI UNTUK TANAH/BUMI:

- ☐ Bahan yang digunakan
- ☐ Rekayasa
- ☐ Letak
- ☐ Kondisi lingkungan, dll

# PENYESUAIAN NJOP

- Besarnya NJOP yang ditetapkan setiap tahun harus benar-benar mencerminkan nilai pasar yang sebenarnya dari suatu obyek pajak pada kurun waktu yang bersangkutan. Kegiatan pendataan dan penilaian sebagai proses penentuan besarnya NJOP harus semakin ditingkatkan dari segi kualitas. Penyesuaian tarif pajak umumnya dilakukan antara satu tahun hingga tiga tahun.
- Untuk daerah perkotaan atau daerah pinggiran, umumnya penyesuaian tarif dilakukan setiap tahun.
- Perkembangan daerah perkotaan dan sekitarnya relative cepat. Namun, untuk daerah pedesaan, yang pergerakan harga lambat, biasanya penyesuaian tarif pajak dilakukan setiap tiga tahun.
- Adapun beberapa faktor yang membuat NJOP naik, antara lain adalah akses ke lokasi dan peruntukannya.
- Misalnya, bila tanah tersebut akan menjadi kawasan perumahan atau industri, maka umumnya harga pasar tanah dan bangunannya akan segera naik. Berdasarkan harga pasar itu, Ditjen Pajak akan menaikkan NJOP tanah di kawasan itu.

# **NILAI JUAL OBJEK PAJAK TIDAK KENA PAJAK (NJOPTKP)**

- Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.
- Untuk beberapa objek pajak yang dimiliki wajib pajak yang sama, NJOPTKP diberikan hanya pada objek dengan NJOP yang paling tinggi.

# Tarif PBB 2P

---

- Ditetapkan paling tinggi sebesar 0,3% (nol koma tiga persen).
- Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

# **TAHUN, SAAT DAN TEMPAT TERHUTANG**

---

1. Tahun pajak adalah tahun takwim (1 Januari s/d 31 Desember)
2. Saat yang menentukan pajak terhutang ditentukan menurut keadaan objek pajak yaitu pada tanggal 1 Januari.

# PENETAPAN PBB

---

Sebagai dasar penagihan PBB, kepala kantor PBB dapat menerbitkan:

- ❑ SPPT (SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERHUTANG)
- ❑ SKPD (SURAT KETETAPAN PAJAK DAERAH)
- ❑ STPD (SURAT TAGIHAN PAJAK DAERAH)

# PEMBAYARAN PBB

---

1. PBB dibayar setelah wajib pajak menerima penetapan dari kantor pajak dalam bentuk surat ketetapan (SPPT, SKPD DAN STPD).
2. Harus dilunasi selambat-lambatnya 6 bulan sejak diterimanya SPPT. Misalnya: SPPT tanggal 1/3/2010, harus dilunasi paling lambat tanggal 31/8/2010

# **DASAR PENERBITAN SKP DAERAH SELAIN SPPT**

---

1. SPOP tidak disampaikan atau disampaikan lewat dari 30 hari, atau setelah ditegur secara tertulis SPOP tidak dikembalikan.
2. Berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lainnya jumlah pajak yang harus dibayarkan lebih besar dari jumlah berdasarkan SPOP.

# Prosedur: *Official Assessment*

---

## 1. Pendaftaran

Surat Pemberitahuan Objek Pajak (**SPOP**) harus diisi dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditandatangani dan disampaikan kepada Dirjen Pajak yang wilayah kerjanya meliputi letak Obyek Pajak, selambat-lambatnya 30 hari setelah tanggal diterimanya SPOP oleh Subyek Pajak.

## 2. Berdasarkan SPOP diterbitkanlah **SPPT**

Pajak yang terhutang berdasarkan SPPT harus dilunasi selambat-lambatnya enam bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh Wajib Pajak.

## Prosedur: *Official Assessment*

---

3. **SKP** dikeluarkan Dirjen Pajak dalam hal :
- SPOP tidak disampaikan dan setelah ditegur secara tertulis tidak disampaikan sebagaimana ditentukan dalam Surat Teguran;
  - Berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terhutang lebih besar dari jumlah pajak yang dihitung berdasarkan SPOP yang disampaikan oleh Wajib Pajak.

# Sanksi Administrasi

---

- WP tidak menyampaikan SPOP walaupun telah ditegur secara tertulis: **25% dari pokok pajak.**
- WP yang berdasarkan hasil pemeriksaan/keterangan lainnya ternyata jumlah pajak yang terutang lebih besar dari jumlah pajak yang dihitung berdasarkan SPOP: **25% dari selisih pajak terutang.**
- WP tidak membayar atau kurang membayar: **bunga sebesar 2%** sebulan yang dihitung dari saat jatuh tempo s/d hari pembayaran untuk jangka waktu paling lama 24 bulan.

# Contoh

---

Wajib Pajak A mempunyai objek berupa:

- Tanah seluas 800m<sup>2</sup> dengan harga jual Rp. 300.000/m<sup>2</sup>
- Bangunan seluas 400m<sup>2</sup> dengan harga jual Rp. 350.000/m<sup>2</sup>
- Taman seluas 200m<sup>2</sup> dengan harga jual Rp. 50.000/m<sup>2</sup>
- Pagar sepanjang 120m<sup>2</sup> dan tinggi rata-rata 1.5m dengan harga jual Rp. 175.000/m<sup>2</sup>
- NJOPTKP yang berlaku Rp 10 juta dan tarif PBB sebesar 0,3%

# Contoh

Besarnya pokok pajak terhutang adalah:

- NJOP Bumi                      800m<sup>2</sup> x Rp. 300.000                      = Rp. 240.000.000
- NJOP bangunan:
  1. Rumah dan garasi 400m<sup>2</sup> x Rp. 350.000                      = Rp. 140.000.000
  2. Taman                                      200m<sup>2</sup> x Rp. 50.000                      = Rp. 10.000.000
  3. Pagar                                      120m<sup>2</sup> x 1.5m x Rp. 175.000                      = Rp. 31.500.000
- Total NJOP Bangunan                      = Rp. 181.500.000
- NJOPTKP                                      = Rp. 10.000.000
- Nilai Jual Bangunan Kena Pajak                      = Rp. 171.500.000
- Nilai Jual Objek Pajak                      = Rp. 411.500.000
- Tarif pajak efektif yang ditetapkan dalam pajak daerah                      0.3%
- PBB terhutang Rp. 411.500.000 x 0.3%                      = Rp. 1.234.500



# Bea Materai

---

- Bea materai = pajak atas dokumen
- Dokumen terutang pihak yang menerima dokumen
- Dokumen :
  - Surat perjanjian
  - Akta notaris
  - Akte yang dibuat pejabat PPAT
  - Surat yang memuat jumlah uang lebih dari 1 juta
  - Surat berharga, efek lebih dari 1 juta
  - Dokumen yang akan digunakan sebagai alat pembuktian
- Dokumen yang dikecualikan

# OBJEK, JENIS DAN TARIF BM

Bea Meterai (BM) adalah pajak atas **Dokumen**



**Dokumen** adalah kertas yang berisikan tulisan yang mengandung arti dan maksud tentang perbuatan, keadaan, atau kenyataan bagi seseorang dan/atau pihak-pihak yang berkepentingan.

Jenis BM: **Meterai Tempel, Kertas Meterai, Meterai Teraan, dll**

Tarif BM adalah Rp 6.000,- dan Rp 3.000,-

# DOKUMEN YG DIKENAKAN BM

**Surat Perjanjian** dan surat-surat lainnya yang dibuat dgn tujuan untuk digunakan sebagai alat pembuktian mengenai perbuatan, kenyataan, atau keadaan yang bersifat perdata.

**Akta-akta notaris** trmsuk salinannya.

**Akta-akta yang dibuat PPAT** termasuk rangkap-rangkapnya.

**Dokumen** lain yang digunakan sebagai alat pembuktian di muka pengadilan.

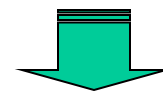


**Tarif Rp 6.000,-**

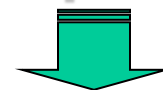
**Surat** yang memuat jumlah uang lebih dari Rp 1.000.000,-

**Surat** berharga (wesel, promes, aksep, cek) yang berharga nominal > 1 juta.

**Efek** dengan nama dan dalam bentuk apapun sepanjang nominal > 1 juta.



**Tarif Rp 6.000,-**



**Tarif Rp 3.000,-**  
**Jika nominal > 250.000,-**  
**s.d. 1.000.000,-**

# BUKAN OBJEK BM

(UU BM ps. 4)

- Dokumen berupa.
  - Surat penyimpanan barang.
  - Konosemen: surat muatan barang di atas kapal.
  - Surat angkutan penumpang dan barang.
  - Bukti pengiriman dan penerimaan barang.
  - Surat pengiriman barang untuk dijual atas tanggungn pengirim
  - Surat lain yg dipersamakan.
- Segala bentuk ijazah.
- Tanda terima gaji dan yang sejenisnya sehubungan pekerjaan.
- Tanda bukti penerimaan uang negara dari kas negara/ pemda/bank.
- Kuitansi utk semua jenis pajak.
- Tanda penerimaan uang untuk keperluan intern organisasi.
- Dokumen yg menyebutkan tabungan, pembayaran uang tabungan oleh bank atau koperasi.
- Surat gadai yang diberikan oleh Perum Pegadaian.
- Tanda pembagian keuntungan atau bunga dari efek.

# SUBYEK BEA METERA

---

- Pihak-pihak yang menerima atau mendapat manfaat dari dokumen tersebut.
- Kecuali pihak-pihak yang bersangkutan menentukan lain.

# Objek Pajak: Dokumen

- Surat perjanjian dan surat-surat lainnya yang dibuat dengan tujuan untuk digunakan sebagai alat pembuktian mengenai perbuatan, kenyataan atau keadaan yang bersifat perdata.
- Akta-akta notaris termasuk salinannya
- Akta-akta yang dibuat PPAT beserta rangkapnya
- Surat berharga seperti wesel, promes, cek dengan nominal diatas Rp 1 juta
- Efek dengan nama dan dalam bentuk apapun dengan nominal di atas Rp 1 juta
- Surat yang memuat jumlah uang lebih dari Rp 1 juta
  - Yang menyebutkan penerimaan uang
  - Yang menyatakan pembukuan uang atau penyimpanan uang dalam rekening di bank
  - Yang berisi pemberitahuan saldo rekening di bank
  - Yang berisi pengakuan pengakuan hutang

# Dokumen TIDAK DIKENAKAN Bea Materai

- Dokumen berupa : Surat Penyimpanan barang, konosemen, surat angkutan penumpang dan barang, bukti untuk pengiriman dan penerimaan barang, surat pengiriman barang dan surat-surat lainnya yang disamakan
- Dokumen-dokumen yang dikaitkan langsung dengan kegiatan perekonomian, dengan maksud memperlancar lalu lintas barang dan mengurangi biaya
- Segala bentuk ijazah
- Tanda terima gaji dan sejenisnya
- Tanda bukti penerimaan uang Negara
- Kuitansi untuk semua jenis pajak
- Tanda penerimaan untuk keperluan intern organisasi
- Dokumen yang menyangkut tabungan
- Surat gadai
- Tanda pembagian keuntungan atau bunga dari efek

# Besar Bea Materai

- Bea Materai Rp 3.000 dikenakan atas :
  - Surat yang memuat jumlah uang, surat berharga, efek dengan nominal antara Rp 250 rb sampai Rp 1 juta
  - Cek dan Bilyet Giro tanpa batas pengenaan harga nominal
- Bea Materai Rp 6.000 dikenakan atas dokumen yang memuat jumlah uang lebih dari Rp1 juta.
  - Dokumen-dokumen yang semula tidak dikenakan bea materai, apabila akan digunakan sebagai alat pembuktian di muka pengadilan dikenakan materai Rp 6.000 dengan cara pemateraian kemudian

# Saat Terutangnya Bea Materai

---

- Dokumen yang dibuat 1 pihak; pada saat dokumen diserahkan
- Dokumen yang dibuat lebih dari 1 pihak; pada saat dokumen selesai dibuat
- Dokumen yang dibuat di LN, pada saat digunakan di Indonesia

# Pelunasan Bea Materai

---

- Benda Materai
- Mesin Teraan Materai
- Membubukan Tanda Lunas Bea materai

# Pemateraian Kemudian dan Sanksi

---

- Adalah cara pelunasan Bea Materai yang dilakukan oleh Pejabat Pos atas permintaan pemegang dokumen yang Bea Materainya belum dilunasi sebagaimana mestinya.
- Denda 200% atas Bea Materai yang tidak atau kurang dibayar



# UU PAJAK DAERAH



# **PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH BARU**

**Berdasarkan UU Nomor 28 Tahun 2009  
tentang  
Pajak Daerah dan Retribusi Daerah**

**DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA  
DIREKTORAT JENDERAL PERIMBANGAN KEUANGAN  
DIREKTORAT PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH**

**Oktober 2009**

## PAJAK DAERAH (Provinsi)

| UU 34/2000                                                                                                                                                                                                                  | UU 28/2009                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ol style="list-style-type: none"><li>1. Pajak Kendaraan Bermotor</li><li>2. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor</li><li>3. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor</li><li>4. Pajak Air Bawah Tanah dan Air Permukaan</li></ol> | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Pajak Kendaraan Bermotor</li><li>2. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor</li><li>3. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor</li><li>4. Pajak Air Permukaan</li><li>5. Pajak Rokok</li></ol> |

# JENIS PAJAK BARU (Provinsi)

## Pajak Rokok

Pajak Rokok adalah pungutan atas cukai rokok.

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objek Pajak        | Konsumsi rokok (sigaret, cerutu, dan rokok daun), kecuali rokok yang tidak dikenai cukai berdasarkan peraturan perundang-undangan di bidang cukai.                                                                                                                                                                                              |
| Subjek Pajak       | Konsumen rokok                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Wajib Pajak        | Pengusaha pabrik rokok/produsen dan importir rokok yang memiliki izin berupa Nomor Pokok Pengusaha Barang Kena Cukai.                                                                                                                                                                                                                           |
| Wajib Pungut Tarif | DJBC (bersamaan dengan pemungutan cukai rokok 10% dari cukai rokok<br>Penjelasan:<br>Penaan pajak rokok sebesar 10% dari cukai rokok diperhitungkan dalam penetapan tarif cukai nasional. Hal ini dimaksudkan agar terdapat keseimbangan antara beban cukai yang harus dipikul oleh industri rokok dengan kebutuhan fiskal nasional dan daerah. |

# JENIS PAJAK DAERAH

## 2. Pajak Daerah KABUPATEN/KOTA

### *UU 34/2000*

1. Pajak Hotel
2. Pajak Restoran
3. Pajak Hiburan
4. Pajak Reklame
5. Pajak Penerangan Jalan
6. Pajak Parkir
7. Pajak Pengambilan Bahan Galian Gol. C

### *UU 28/2009*

1. Pajak Hotel
2. Pajak Restoran
3. Pajak Hiburan
4. Pajak Reklame
5. Pajak Penerangan Jalan
6. Pajak Parkir
7. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan
8. Pajak Air Tanah
9. Pajak Sarang Burung Walet
10. PBB Pedesaan & Perkotaan
11. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

# **PENGALIHAN PAJAK PROVINSI**

## **(Kabupaten/Kota)**

| <b>Pajak Air Tanah</b>                                                              |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Pajak Air Tanah adalah pajak atas pengambilan dan/atau pemanfaatan air tanah</b> |                                                                                     |
| Objek Pajak                                                                         | Pengambilan dan/atau pemanfaatan air tanah                                          |
| Subjek Pajak                                                                        | Orang pribadi atau Badan yang melakukan pengambilan dan/atau pemanfaatan air tanah. |
| Wajib Pajak                                                                         | Orang pribadi atau Badan yang melakukan pengambilan dan/atau pemanfaatan air tanah. |
| Tarif                                                                               | Maksimum 20% dari Nilai Jual Air Tanah                                              |

## JENIS PAJAK BARU (Kabupaten/Kota)

### **Pajak Sarang Burung Walet**

**Pajak Sarang Burung Walet adalah pajak yang dikenakan atas kegiatan pengambilan dan/atau pengusahaan sarang burung walet.**

|              |                                                                                                |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objek Pajak  | Pengambilan dan/atau pengusahaan sarang burung walet, kecuali yang telah dikenakan PNPB.       |
| Subjek Pajak | Orang pribadi atau badan yang melakukan pengambilan dan/atau mengusahakan sarang burung walet. |
| Wajib Pajak  | Orang pribadi atau badan yang melakukan pengambilan dan/atau mengusahakan sarang burung walet. |
| Tarif        | Maksimum 10% dari nilai jual sarang burung walet                                               |

# PENGALIHAN PAJAK PUSAT (Kabupaten/Kota)

## *Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan & Perkotaan*

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.

|              |                                                                                                                                                                                                   |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objek Pajak  | Bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan. |
| Subjek Pajak | Orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan arau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.          |
| Wajib Pajak  | Orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan arau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.          |
| Tarif        | Maksimum 0,3% dari nilai jual objek pajak (NJOP)                                                                                                                                                  |

# **PENGALIHAN PAJAK PUSAT** (Kabupaten/Kota)

## **Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan**

**1. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.**

|              |                                                                            |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Objek Pajak  | Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.                                |
| Subjek Pajak | Orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. |
| Wajib Pajak  | Orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. |
| Tarif        | Maksimum 5% dari nilai perolehan objek pajak (NPOP)                        |

# Retribusi Daerah

## Retribusi Jasa Umum

### UU 34/2000

1. Pelayanan Kesehatan
2. Retribusi Pelayanan Persampahan/Kebersihan
3. Retribusi Penggantian Biaya Cetak KTP dan Akte Capil
4. Retribusi Pemakaman dan Pengabuan Mayat
5. Retribusi Parkir di Tepi Jalan Umum
6. Retribusi Pelayanan Pasar
7. Retribusi Pengujian Kendaraan Bermotor
8. Retribusi Pemeriksaan Alat Pemadam Kebakaran
9. Retribusi Penggantian Biaya Cetak Peta
10. *Retribusi Pengujian Kapal Perikanan*

### UU BARU

1. Retribusi Pelayanan Kesehatan
2. Retribusi Persampahan/Kebersihan
3. Retribusi KTP dan Akte Capil
4. Retribusi Pemakaman/Pengabuan Mayat
5. Retribusi Parkir di Tepi Jalan Umum
6. Retribusi Pelayanan Pasar
7. Retribusi Pengujian Kendaraan Bermotor
8. Retribusi Pemeriksaan Alat Pemadam Kebakaran
9. Retribusi Penggantian Biaya Cetak Peta
10. Retribusi Pelayanan Tera/Tera Ulang
11. Retribusi Penyedotan Kakus
12. Retribusi Pengolahan Limbah Cair
13. Retribusi Pelayanan Pendidikan
14. Retribusi Pengendalian Menara Telekomunikasi

# JENIS RETRIBUSI BARU

## **RETRIBUSI PELAYANAN PENDIDIKAN**

**Objek Retribusi Pelayanan Pendidikan adalah pelayanan penyelenggaraan pendidikan dan pelatihan teknis oleh pemerintah daerah.**

|        |                                                                                                                                                                                                           |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tujuan | Untuk kesinambungan dan peningkatan kualitas pendidikan dan pelatihan yang diselenggarakan oleh pemerintah daerah, di luar pendidikan dasar dan menengah.                                                 |
| Tarif  | Didasarkan pada biaya penyediaan jasa, dengan memperhatikan: <ul style="list-style-type: none"><li>• Kemampuan masyarakat</li><li>• Aspek keadilan</li><li>• Efektivitas pengendalian pelayanan</li></ul> |

# JENIS RETRIBUSI BARU

## **RETRIBUSI PENGENDALIAN MENARA TELEKOMUNIKASI**

**Objek Retribusi Pengendalian Menara Telekomunikasi adalah pemanfaatan ruang untuk menara telekomunikasi dengan memperhatikan aspek tata ruang, keamanan, dan kepentingan umum.**

|        |                                                                                                                              |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tujuan | Untuk memberikan tanggungjawab kepada Pemerintah Daerah dalam penataan dan pengamanan menara telekomunikasi.                 |
| Tarif  | Ditetapkan paling tinggi 2% dari nilai jual objek pajak yang digunakan sebagai dasar penghitungan PBB menara telekomunikasi. |

# JENIS RETRIBUSI DAERAH

## Retribusi Jasa Usaha

### UU 34/2000

1. Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah
2. Retribusi Pasar Grosir/Pertokoan
3. Retribusi Tempat Pelelangan
4. Retribusi Terminal
5. Retribusi Tempat Khusus Parkir
6. Retribusi Tempat Penginapan/  
Pesanggrahan/Villa
7. Retribusi Rumah Potong Hewan
8. Retribusi Pelayanan Kepelabuhanan
9. Retribusi Tempat Rekreasi dan Olahraga
10. Retribusi Penyeberangan di Air
11. Retribusi Penjualan Produksi Usaha Daerah

### UU 28/2009

1. Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah
2. Retribusi Pasar Grosir/Pertokoan
3. Retribusi Tempat Pelelangan
4. Retribusi Terminal
5. Retribusi Tempat Khusus Parkir
6. Retribusi Tempat Penginapan/  
Pesanggrahan/Villa
7. Retribusi Rumah Potong Hewan
8. Retribusi Pelayanan Kepelabuhanan
9. Retribusi Tempat Rekreasi dan Olahraga
10. Retribusi Penyeberangan di Air
11. Retribusi Penjualan Produksi Usaha Daerah

# JENIS RETRIBUSI DAERAH

| Retribusi Perizinan Tertentu                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| UU 34/2000                                                                                                                                                                                                              | <i>UU 28/2009</i>                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <ol style="list-style-type: none"><li>1. Retribusi Izin Mendirikan Bangunan</li><li>2. Retribusi Izin Tempat Penjualan Minuman Beralkohol</li><li>3. Retribusi Izin Gangguan</li><li>4. Retribusi Izin Trayek</li></ol> | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Retribusi Izin Mendirikan Bangunan</li><li>2. Retribusi Izin Tempat Penjualan Minuman Beralkohol</li><li>3. Retribusi Izin Gangguan</li><li>4. Retribusi Izin Trayek</li><li>5. Retribusi Izin Usaha Perikanan</li></ol> |

# JENIS RETRIBUSI BARU

## **RETRIBUSI IZIN USAHA PERIKANAN**

**Objek Retribusi Izin Usaha Perikanan adalah Pemberian kepada orang pribadi atau badan untuk melakukan kegiatan usaha penangkapan dan pembudidayaan ikan.**

|        |                                                                                                                                  |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tujuan | Untuk meningkatkan pelayanan dan pengendalian kegiatan di bidang perikanan secara terus menerus dengan kualitas yang lebih baik. |
| Tarif  | Didasarkan pada tujuan untuk menutup sebagian atau seluruh biaya penyelenggaraan pemberian izin.                                 |

# TARIF PAJAK DAERAH

---

- Pasal 45 Ayat (1) dan Pasal 40 Ayat (2) UU 28/2009 baik tarif pajak hiburan maupun tarif pajak restoran harus ditetapkan Peraturan Daerah (“PERDA”).
- Tarif pajak mengikuti PERDA tiap-tiap daerah untuk mengetahui besarnya tarif pajak tersebut.

# TARIF PAJAK DKI

- Khusus untuk DKI Jakarta, besarnya tarif pajak restoran ditetapkan sebesar 10% berdasarkan Pasal 7 PERDA DKI Jakarta Nomor 11 Tahun 2011.
- Tarif pajak hiburan menurut Pasal 7 PERDA DKI Jakarta Nomor 3 Tahun 2015, adalah sebagai berikut:
  - Pertunjukan film di bioskop: 10%
  - Pagelaran kesenian, musik, tari dan/atau busana berkelas lokal/tradisional: 0%
  - Pagelaran kesenian, musik, tari dan/atau busana berkelas nasional: 5%
  - Pagelaran kesenian, musik, tari dan/atau busana berkelas internasional: 15%
  - Kontes kecantikan berkelas lokal/tradisional: 0%
  - Kontes kecantikan berkelas nasional: 5%
  - Kontes kecantikan berkelas internasional: 15%
  - Pameran bersifat non komersial: 0%
  - Pameran bersifat komersial: 10%

# TARIF PAJAK DKI

- Tarif pajak hiburan DKI .. lanjutan:
  - Diskotik, karaoke, klab malam, pub, bar, musik hidup (live music), musik dengan Disc Jockey (DJ) dan sejenisnya: 25%
  - Sirkus, akrobat, dan sulap yang berkelas lokal/tradisional: 0%
  - Sirkus, akrobat, dan sulap yang berkelas nasional dan internasional sebesar: 10%
  - Permainan bilyar, bowling: 10%
  - Pacuan kuda yang berkelas lokal/tradisional: 5%
  - Pacuan kuda yang berkelas nasional dan internasional: 15%
  - Pacuan kendaraan bermotor sebesar: 15%
  - Permainan ketangkasan: 10%
  - Panti pijat, mandi uap dan spa: 35%
  - Refleksi dan pusat kebugaran/fitness center: 10%
  - Pertandingan olahraga berkelas lokal/tradisional: 0%

# TARIF PAJAK DKI

- Kebijakan Pemprov DKI Jakarta menetapkan
  - tarif tertinggi sebesar 35% untuk panti pijat, mandi uap dan spa,
  - tarif 25% untuk diskotik, karaoke, klab malam, pub, bar dan musik hidup (live music), musik dengan DiscJockey (DJ) dan sejenisnya
- Upaya Pemprov DKI Jakarta mendapatkan pemasukan pajak untuk pembangunan.
- Semua pelaku usaha, baik badan maupun orang pribadi masih diwajibkan untuk membayar PPh. Besaran tarif PPh Badan diatur datar sebesar 25% dari keuntungan. Sedangkan besaran tarif PPh orang pribadi bersifat progresif 5%-30% dari keuntungan.

# TARIF PAJAK DKI

- Kebijakan Pemprov DKI Jakarta menetapkan
  - tarif tertinggi sebesar 35% untuk panti pijat, mandi uap dan spa,
  - tarif 25% untuk diskotik, karaoke, klab malam, pub, bar dan musik hidup (live music), musik dengan DiscJockey (DJ) dan sejenisnya
- Upaya Pemprov DKI Jakarta mendapatkan pemasukan pajak untuk pembangunan.
- Semua pelaku usaha, baik badan maupun orang pribadi masih diwajibkan untuk membayar PPh. Besaran tarif PPh Badan diatur datar sebesar 25% dari keuntungan. Sedangkan besaran tarif PPh orang pribadi bersifat progresif 5%-30% dari keuntungan.

# SERVICE CHARGE

## **Peruntukan dan Besarnya Tarif Service Charge**

- Sebagaimana didefinisikan Pasal 1 Ayat (5) Peraturan Menteri Tenaga Kerja No. Per-02/Men/1999 Tahun 1999 Tentang Pembagian Uang Service Pada Usaha Hotel, Restoran Dan Usaha Pariwisata Lainnya (“PERMEN 02/1999”), uang service adalah tambahan dari tarif yang sudah ditetapkan sebelumnya dalam rangka jasa pelayanan pada usaha hotel, restoran dan usaha pariwisata lainnya. Uang service merupakan milik dan menjadi bagian pendapatan bagi pekerja yang tidak termasuk sebagai komponen upah (Pasal 2 Ayat (1) PERMEN 02/1999).
- Pasal 3 PERMEN 02/1999 mengatur pengumpulan dan pengelolaan administrasi uang service sebelum dibagi (kepada pekerja), yang dilakukan sepenuhnya oleh pengusaha. Setelah terkumpul, dilakukan pembagian uang service sesuai dengan kesepakatan antara pengusaha dan pekerja yang ditetapkan sebelumnya (Lihat Pasal 6 Ayat (1) PERMEN 02/1999).
- Praktiknya, kesepakatan mengenai pembagian uang service dapat dicantumkan pada Perjanjian Kerja Bersama Perusahaan. Masih sekitar pembagian uang service, silakan simak artikel Hukumonline “Gugatan Uang Pelayanan Jasa Karyawan Hotel Mulia Kandas.”

# SERVICE CHARGE

- Sekarang kita ketahui, pembagian uang service pada dasarnya diperuntukan sebagai salah satu upaya untuk meningkatkan pendapatan bagi pekerja. Hal tersebut juga ditegaskan Surat Edaran Direktur Jenderal Pembinaan Hubungan Industrial Dan Pengawasan Ketenagakerjaan Nomor Se-04/Bw/1999 Tahun 1999 Tentang Petunjuk Pelaksanaan PERMEN 02/1999 (“SE 04/1999”). Sedangkan mengenai besarnya service charge, poin pertama dari SE 04/1999 menyebutkan:
  - “uang service sebagaimana diatur dalam pasal 1 ayat (5) ditetapkan sebesar 10% dari tarif adalah mengacu pada Keputusan Menteri Perekonomian No. 708 tahun 1956 Tentang Perusahaan yang Menyediakan Tempat Penginapan Termasuk Makanan, dan Keputusan Menteri pariwisata, Pos dan Telekomunikasi No. KM.95/HK103/ MPPT-87 tahun 1987 Tentang Ketentuan Usaha dan penggolongan Restoran.”
- Jadi, berdasar SE 04/1999, pengusaha dapat mengenakan maksimal 10 % service charge atas layanannya. Pada praktiknya besarnya pengenaan service charge berbeda-beda. Ada pengusaha restoran dan tempat hiburan yang membebankan 5 % atau bahkan 10 % service charge, dan memang pengenaan service charge pada pelanggan bukanlah suatu keharusan bagi pengusaha. Jadi, bisa saja pengusaha tidak mengenakan uang service

## SERVICE CHARGE

- Perlu diketahui, service charge ialah salah satu dasar pengenaan Pajak Daerah, baik itu pajak restoran maupun pajak hiburan (Lihat juga Pasal 5 Ayat (1) Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 92 Tahun 2011 Tentang Pelaksanaan Online System Atas Pelaporan Data Transaksi Usaha Wajib Pajak Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan Dan Pajak Parkir).
- Maka, bila suatu pelayanan dikenakan service charge, pada tagihan yang harus dibayar oleh pelanggan service charge akan terlebih dahulu ditambahkan pada total tagihan, sebelum akhirnya dikenakan pajak restoran ataupun pajak hiburan.

# SERVICE CHARGE

## Invoice 1:

Room charge 75000 x 2 hours :  
150.000  
-----  
Sub Total :  
150.000  
20 % Tax :  
30.000  
----- +  
Grand Total :  
180.000  
-----

-----  
Total Invoice 1 :  
134.820  
Total Invoice 2 :  
180.000

----- +  
Grand Total (invoice 1 & 2) :  
314.820

## Invoice 2:

Menu item a :  
78.000  
Menu item b :

# SERVICE CHARGE

- Pada cara penghitungan tagihan di atas tampak pada kali ini service charge hanya dikenakan pengusaha atas pelayanan food and beverage-nya, namun tidak untuk pelayanan ruang karaoke.
- Pengusaha tidak diharuskan untuk mengenakan service charge untuk segala jenis layanan yang ia sediakan. Hal itu bukanlah suatu keharusan.
- Cara penghitungan service charge dan pajak hiburan pada contoh yang pertama tadi dirasa sudah tepat, dalam artian tidak menyalahi aturan, karena penghitungan service charge dilakukan terlebih dahulu sehingga menjadi dasar pengenaan pajak.
- Pada praktiknya tidak terdapat keseragaman cara penghitungan service charge dan pajak restoran ataupun pajak hiburan. Masih saja ditemui cara penghitungan suatu tempat hiburan karaoke seperti berikut:

|                              |   |           |
|------------------------------|---|-----------|
| Room Charge 70.000 x 2 hours | : | 140.000   |
| Room/member discount         | : | 35.000    |
|                              |   | ----- (-) |
| Sub Total                    | : | 105.000   |
| 20 % Tax                     | : | 21.000    |
| 5 % Service Charge           | : | 5.250     |
|                              |   | ----- +   |
| Grand Total                  | : | 131.250   |

# SERVICE CHARGE

- Pada contoh penghitungan yang terakhir ini, service charge justru dikenakan atas layanan ruang karaoke.
- Ada perbedaan mendasar dalam cara penghitungan service charge-nya yang tidak dihitung untuk dikenakan pajak hiburan. Bila menggunakan metode penghitungan ini jumlah pajak hiburan yang nantinya akan diterima pemerintah daerah akan lebih kecil bila dibandingkan dengan metode penghitungan yang digunakan pada contoh yang pertama. Ini bisa jadi masalah bagi pengusaha bila sampai pihak Dinas Pelayanan Pajak mengetahuinya.
- Dari sisi konsumen, setidaknya sekarang sudah kita ketahui perkiraan besarnya service charge dan pajak restoran maupun pajak hiburan yang akan dikenakan. Jadi jangan kaget bila melihat total bill angkanya bisa mencapai lebih dari 25 % dari harga-harga yang tercantum di menu.
- Atau, bila tidak merasa yakin, sebelum memesan apa yang ada di menu sebaiknya tanyakan dahulu kepada waitress apakah harga yang tercantum sudah termasuk pajak dan service charge. Caveat emptor (buyer beware).

# TERIMA KASIH



Dwi Martani - [081318227080](tel:081318227080)  
[martani@ui.ac.id](mailto:martani@ui.ac.id) atau [dwimartani@yahoo.com](mailto:dwimartani@yahoo.com)  
<http://staff.blog.ui.ac.id/martani/>