

## **Bupati Bandung Beri Insentif PBB bagi Wajib Pajak hingga Desember 2022**



*<https://giripurwo-kulonprogo.desa.id/index.php/artikel/2022/7/12/pajak-bumi-bangunan-kabupaten-kulon-progo>*

Bupati Bandung Dadang Supriatna melalui Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kabupaten Bandung mengeluarkan kebijakan pemberian pelayanan insentif Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) untuk masyarakat wajib pajak di Kabupaten Bandung. Menurut Kepala Bapenda Kabupaten Bandung Erwan Kusuma, peraturan Bupati No 302 Tahun 2022 ini mulai berlaku per 1 Oktober 2022. Wajib pajak nantinya cukup bayar pokok bebas denda.

Erwan Kusuma mengatakan Kebijakan ini berlaku mulai 1 Oktober 2022 sampai dengan 31 Desember 2022. Melalui kebijakan Bupati Bandung ini, pembayaran PBB tahun 1994 sampai dengan 2022, wajib pajak cukup hanya membayar pokok PBB bebas denda tanpa melalui pengajuan permohonan penghapusan denda. Dia menilai langkah yang dilakukan ini merupakan bentuk terobosan dan inovasi Pemkab Bandung dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat wajib pajak.

Erwan Kusuma mengatakan bapenda memberikan pelayanan insentif pajak daerah di Kabupaten Bandung ini untuk memberikan kemudahan dan keringanan kepada masyarakat. Bapenda Kabupaten Bandung sudah seharusnya memberikan pelayanan terbaik kepada masyarakat wajib pajak. Erwan menjelaskan penghapusan denda pajak non-PBB meliputi, penghapusan sanksi administrasi pajak hotel, pajak restoran, pajak hiburan, pajak reklame, pajak mineral logam dan batuan serta pajak parkir dengan masa pajak tertentu dapat mengajukan surat permohonan sanksi administrasi. Kemudian penghapusan denda pajak non-PBB, seperti pajak air tanah dari masa pajak bulan Januari 2004 sampai dengan masa pajak bulan Desember 2021, tentunya dengan mengajukan surat permohonan penghapusan sanksi administrasi atau denda yang dilengkapi berbagai persyaratan. Untuk mengajukan persyaratan tersebut,

masyarakat membutuhkan surat kuasa jika diwakili oleh orang lain, surat pernyataan bersedia membayar seluruh tunggakan, surat tagihan pajak daerah atau daftar piutang pajak, foto copy KTP/identitas lain, dan materai 10.000 1 buah.

Erwan Kusuma mengatakan permohonan dapat disampaikan secara langsung ke Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Bandung. Pajak kita untuk kita. Kembali diungkapkan Erwan Kusuma, bahwa kebijakan Pak Bupati Bandung ini berlaku mulai tanggal 1 Oktober 2022 sampai dengan 31 Desember 2022.

Erwan Kusuma mengatakan mengajak kepada masyarakat untuk bijak dan taat pajak. Dari pajak kita berpijak. Pelayanan ini kita laksanakan, sesuai dengan tagline Bandung Bedas, dan melayani wajib pajak dengan ikhlas.

### **Sumber Berita:**

1. <https://detik.com>, *Bupati Bandung Beri Insentif PBB bagi Wajib Pajak hingga Desember 2022, Senin 3 Oktober 2022.*
2. <https://mediakasasi.com>, *Bupati Bandung Keluarkan Perbup, Beri Insentif PBB Bagi Wajib Pajak, Cukup Bayar Pokok Bebas Denda, Selasa 4 Oktober 2022.*
3. <https://pikiran-rakyat.com>, *Pemkab Bandung Bebaskan Denda Pajak non-PBB, Berikut Syaratnya, Selasa 4 Oktober 2022.*

### **Catatan:**

#### **1. Dasar Hukum:**

- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (*selanjutnya disebut UU 1/2022*).
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 208/PMK.07/2018 Tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (*selanjutnya disebut PMK No 208/PMK.07/2018*)
- Peraturan Bupati Bandung Nomor 165 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Nomor 52 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Di Kabupaten Bandung (*selanjutnya disebut Perbup 165/2021*)
- Peraturan Bupati Nomor 52 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Di Kabupaten Bandung (*selanjutnya disebut Perbup 52/2021*)

#### **2. Pengertian**

- Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman. (*Pasal 1 angka 34 UU 1/2022*)

- Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap di atas permukaan Bumi dan di bawah permukaan Bumi. *(Pasal 1 angka 35 UU 1/2022)*
- Nilai Jual Obyek Pajak yang selanjutnya disingkat 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. *(Pasal 1 angka 36 UU 1/2022)*
- Subjek Pajak PBB-P2 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. *(Pasal 39 ayat 1 UU 1/2022)*
- Wajib Pajak PBB-P2 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. *(Pasal 39 ayat 2 UU 1/2022)*
- Surat Pemberitahuan Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat SPOP adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data subjek dan Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah. *(Pasal 1 angka 14 Perbup 165/2021)*
- Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan oleh Pemerintah Daerah untuk memberitahukan besarnya pajak terutang kepada Wajib Pajak. *(Pasal 1 angka 17 Perbup 165/2021)*
- Surat Ketetapan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat SKPD adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak yang terutang. *(Pasal 1 angka 20 Perbup 165/2021)*

### **3. Pengecualian Objek PBB-P2 *(Pasal 38 ayat 3 UU 1/2022)***

Yang dikecualikan dari objek PBB-P2 adalah kepemilikan, penguasaan dan/atau pemanfaatan atas:

- a. Bumi dan/atau Bangunan kantor Pemerintah, kantor Pemerintahan Daerah, dan kantor penyelenggara negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik Daerah;
- b. Bumi dan/atau Bangunan yang digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang keagamaan, panti sosial, liesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
- c. Bumi dan/atau Bangunan yang semata-mata digunakan untuk tempat makam (kuburan), peninggalan purbakala, atau yang sejenis;
- d. Bumi yang merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
- e. Bumi dan/atau Bangunan yang digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;

- f. Bumi dan/atau Bangunan yang digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri;
- g. Bumi dan/atau Bangunan untuk jalur kereta api, moda raya terpadu (*Mass Rapid Transit*), lintas raya terpadu (*Light Rail Transit*), atau yang sejenis;
- h. Bumi dan/atau Bangunan tempat tinggal lainnya berdasarkan NJOP tertentu yang ditetapkan oleh Kepala Daerah; dan
- i. Bumi dan/atau Bangunan yang dipungut pajak bumi dan bangunan oleh Pemerintah.

**4. Penilaian Objek PBB-P2 (Pasal 2 s.d. 8 PMK No 208/PMK.07/2018)**

- Objek PBB-P2 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.
- Objek PBB-P2 dibagi menjadi:
  - a. Objek Pajak Umum; dan
  - b. Objek Pajak Khusus.
- Objek Pajak Umum merupakan objek pajak yang memiliki konstruksi umum dengan keluasan tanah berdasarkan kriteria-kriteria tertentu.
- Objek Pajak Khusus merupakan objek pajak yang memiliki konstruksi khusus atau keberadaannya memiliki arti yang khusus, seperti:
  - a. Jalan Tol;
  - b. Galangan Kapal, Dermaga;
  - c. Lapangan Golf;
  - d. Pabrik Semen/Pupuk;
  - e. Tempat Rekreasi;
  - f. Tempat Penampungan/Kilang Minyak, Air dan Gas, Pipa Minyak;
  - g. Stasiun Pengisian Bahan Bakar; dan
  - h. Menara.
- NJOP diperoleh melalui proses Penilaian.
- NJOP hasil Penilaian dibedakan menjadi:
  - a. NJOP Bumi;
  - b. NJOP Bangunan Objek Pajak Umum; dan/ atau
  - c. NJOP Bangunan Objek Pajak Khusus.
- NJOP Bumi merupakan hasil perkalian antara total luas areal objek pajak yang dikenakan dengan NJOP Bumi per meter persegi.
- NJOP Bumi per meter persegi merupakan hasil konversi NIR per meter persegi ke dalam klasifikasi NJOP Bumi.

- NJOP Bumi dihitung melalui Penilaian Massal atau Penilaian Individual.
- Klasifikasi NJOP Bumi diatur lebih lanjut dengan Peraturan Kepala Daerah.
- NJOP Bangunan merupakan hasil perkalian antara total luas bangunan dengan NJOP bangunan per meter persegi.
- NJOP Bangunan per meter persegi merupakan hasil konversi nilai bangunan per meter persegi ke dalam klasifikasi NJOP.
- NJOP Bangunan Objek Pajak Umum dihitung baik melalui Penilaian Massal maupun Penilaian Individual.
- NJOP Bangunan Objek Pajak Khusus dihitung melalui Penilaian Individual.
- Penilaian Individual untuk Bangunan Objek Pajak Umum dilakukan dalam hal Penilaian Massal tidak memadai untuk memperoleh NJOP secara akurat.
- Klasifikasi NJOP Bangunan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Kepala Daerah.
- Penilaian Massal dan Penilaian Individual untuk menentukan NJOP Bumi dilakukan dengan membentuk NIR dalam setiap ZNT.
- NIR diperoleh dari harga rata-rata transaksi jual beli yang terjadi secara wajar dan telah dilakukan penyesuaian.
- Penilaian Massal untuk menentukan NJOP Bangunan dilakukan dengan menyusun DBKB untuk setiap Jenis Penggunaan Bangunan.
- Jenis Penggunaan Bangunan diklasifikasikan atas:
  - a. perumahan;
  - b. perkantoran;
  - c. pabrik;
  - d. toko / apotek/ pasar / ruko;
  - e. rumah sakit/klinik;
  - f. olah raga/ rekreasi;
  - g. hotel/ restoran/ wisma;
  - h. bengkel/ gudang/ pertanian;
  - i. gedung pemerintah;
  - j. lain-lain;
  - k. bangunan tidak kena pajak;
  - l. bangunan parkir;
  - m. apartemen/konduminium;
  - n. pompa bensin (kanopi);
  - o. tangki minyak; dan
  - p. gedung sekolah.

- Penilaian Individual untuk menentukan NJOP bangunan dapat dilakukan dengan cara:
  - a. membandingkan dengan nilai Bangunan lain yang sejenis;
  - b. menghitung nilai perolehan baru Bangunan dikurangi dengan penyusutan; atau
  - c. menghitung pendapatan dalam satu tahun dari pemanfaatan Bangunan yang dinilai, dikurangi dengan biaya kekosongan dan biaya operasi.
- Dalam melakukan Penilaian Individual, Kepala Daerah dapat bekerja sama dengan Penilai Pemerintah, Penilai Publik, dan instansi lain yang terkait.

#### **5. Dasar Pengenaan dan Penghitungan PBB-P2 (Pasal 40 s.d. 42 UU 1/2022)**

- Dasar pengenaan PBB-P2 adalah NJOP. NJOP ditetapkan berdasarkan proses penilaian PBB-P2.
- NJOP tidak kena pajak ditetapkan paling sedikit sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.
- Dalam hal Wajib Pajak memiliki atau menguasai lebih dari satu objek PBB-P2 di satu wilayah kabupaten/kota, NJOP tidak kena pajak hanya diberikan atas salah satu objek PBB-P2 untuk setiap Tahun Pajak.
- NJOP yang digunakan untuk perhitungan PBB-P2 ditetapkan paling rendah 20% (dua puluh persen) dan paling tinggi 100% (seratus persen) dari NJOP setelah dikurangi NJOP tidak kena pajak.
- NJOP ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya.
- Besaran NJOP ditetapkan oleh Kepala Daerah.
- Tarif PBB-P2 ditetapkan paling tinggi sebesar 0,5% (nol koma lima persen).
- Tarif PBB-P2 yang berupa lahan produksi pangan dan ternak ditetapkan lebih rendah daripada tarif untuk lahan lainnya.
- Tarif PBB-P2 ditetapkan dengan Perda.
- Besaran pokok PBB-P2 yang terutang dihitung dengan cara mengalikan dasar pengenaan PBB-P2 dengan tarif PBB-P2.

#### **6. Tahun Pajak, Saat, Dan Tempat Yang Menentukan Pajak Terhutang (Pasal 43 UU 1/2022)**

- Tahun Pajak PBB-P2 adalah jangka waktu 1 (satu) tahun kalender.
- Saat yang menentukan untuk menghitung PBB-P2 yang terutang adalah menurut keadaan objek PBB-P2 pada tanggal 1 Januari.

- Tempat PBB-P2 yang terutang adalah di wilayah Daerah yang meliputi letak objek PBB-P2.

## 7. Tata Cara Pemungutan PBB-P2 (Pasal 2 Perbup 165/2021)

Tata Cara Pemungutan PBB meliputi:

- a. tata cara pendaftaran Objek PBB Baru;

Pendaftaran Objek Pajak baru merupakan pendaftaran Objek PBB yang belum terdaftar pada administrasi Pemerintah Daerah.

- b. tata cara pendataan dan penilaian Objek PBB;

Pendataan dan penilaian Objek Pajak merupakan pelaksanaan pembentukan basis data PBB yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah.

- c. tata cara penerbitan SPPT PBB;

Penerbitan SPPT PBB merupakan proses penerbitan berdasarkan cetak masal PBB atau berdasarkan Pelayanan, Pendaftaran, pendataan dan Penetapan langsung Wajib Pajak.

- d. tata cara penyampaian SPPT PBB;

Penyampaian SPPT PBB merupakan proses penyampaian SPPT PBB P2 kepada Wajib Pajak melalui pemerintah Desa/Kelurahan/Kecamatan/Perangkat Daerah Pemungut Pajak yang dilakukan secara langsung maupun secara elektronik.

- e. tata cara pembayaran PBB;

Pembayaran PBB merupakan proses pembayaran PBB yang dilakukan oleh Wajib Pajak melalui *payment online system* pada TP PBB atau TPE yang harus dilunasi paling lambat 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT PBB oleh Wajib Pajak.

- f. tata cara mutasi Objek dan Subjek PBB;

Mutasi objek/Subjek Pajak merupakan perubahan atas data objek/Subjek Pajak yang diakibatkan oleh jual beli, waris, hibah, dan lain-lain

- g. tata cara penerbitan salinan SPPT/SKPD PBB;

Penerbitan salinan SPPT/SKPD merupakan proses penerbitan SPPT/SKPD sebagai pengganti SPPT/SKPD yang hilang/belum diterima Wajib Pajak.

- h. tata cara pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi PBB dan pengurangan atau pembatalan PBB;

Pengurangan atau Penghapusan sanksi administrasi PBB dan Pengurangan atau Pembatalan SPPT/SKPD PBB/STPD PBB merupakan proses penerbitan Keputusan Pengurangan atau Penghapusan sanksi administrasi PBB dan Pengurangan atau Pembatalan SPPT/SKPD/STPD sebagai akibat penerbitan SPPT/SKPD/STPD yang dikenakan karena kekhilafan Wajib Pajak atau bukan karena kesalahan Wajib Pajak dan

mengurangkan atau membatalkan SPPT, SKDP PBB atau STPD PBB yang tidak benar.

i. tata cara pembetulan PBB;

Pembetulan SPPT/SKPD PBB/STPD PBB merupakan proses penerbitan Keputusan pembetulan sebagai akibat penerbitan SPPT/SKPD/STPD yang tidak benar sebagai akibat kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan Pajak Bumi dan Bangunan.

j. tata cara penentuan kembali tanggal jatuh tempo;

Penentuan kembali tanggal jatuh tempo merupakan penentuan kembali tanggal/saat jatuh tempo pembayaran atas permohonan Wajib Pajak karena keterlambatan diterimanya SPPT atau terlambat pengembalian SPOP atas permohonan Wajib Pajak karena sebab-sebab tertentu.

k. tata cara pengembalian kelebihan pembayaran dan kompensasi PBB;

Pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf k merupakan proses penyelesaian atas kelebihan pembayaran PBB kepada Wajib Pajak.

l. tata cara pengurangan PBB;

Pengurangan PBB Terutang merupakan pemberian pengurangan pembayaran atas permohonan Wajib Pajak terhadap ketetapan PBB yang terutang.

m. tata cara penagihan PBB;

Penagihan PBB merupakan tata cara penagihan Wajib Pajak yang tidak dibayar atau kurang dibayar setelah jatuh tempo pembayaran.

n. tata cara pengajuan keberatan PBB;

Pengajuan Keberatan PBB merupakan tata cara pengajuan keberatan atas ketetapan PBB akibat kesalahan atas luas bumi ataupun bangunan ataupun kesalahan dalam penempatan ZNT yang berpengaruh terhadap NJOP serta ketetapan pajak yang harus dibayarkan oleh Wajib Pajak.

o. tata cara pemberian informasi PBB; dan

Pemberian Informasi PBB merupakan pemberian informasi PBB atas permohonan Wajib Pajak.

p. tata cara penghapusan piutang PBB.

*Disclaimer:*

*Seluruh informasi yang disediakan dalam Catatan Berita ini bertujuan sebagai sarana informasi umum semata, tidak dapat dianggap sebagai nasehat hukum maupun pendapat suatu instansi.*