



Materi Pembelajaran **Pajak Bumi dan Bangunan P5L**



1

SUBJEK PAJAK DAN KLASIFIKASI OBJEK PAJAK

2

PENDAFTARAN-PELAPORAN-PENDATAAN

3

PENILAIAN DAN PENGENAAN PBB

4

**KETETAPAN DAN
TAGIHAN PBB**

5

UPAYA HUKUM

PEMBAHASAN

1.

SUBJEK PAJAK, OBJEK PAJAK KLASIFIKASI OBJEK PAJAK

Subjek Pajak PBB

Objek Pajak PBB dan
Objek Pajak yang Tidak
Dikenakan PBB

Klasifikasi
Objek Pajak PBB

Subjek Pajak PBB

Dasar Hukum

- a. UU No.12 Tahun 1985 stdd UU No. 12 Tahun 1994 (UU PBB);
- b. PMK-186/PMK.03/2019 stdd. PMK-234/PMK.03/2022



Pasal 4 UU PBB

Subjek Pajak PBB

Orang/Badan

- a. mempunyai suatu hak atas bumi;
- b. memperoleh manfaat atas bumi;
- c. memiliki, menguasai; dan/atau
- d. memperoleh manfaat atas bangunan.



Wajib Pajak PBB

Orang atau badan yang telah memenuhi persyaratan menjadi subjek pajak ***yang diwajibkan membayar PBB*** disebut dengan wajib pajak. Tidak semua subjek pajak merupakan wajib pajak.

Kemudian, jika atas suatu objek pajak ***belum dapat diketahui pasti siapa wajib pajaknya***, maka Direktur Jenderal Pajak (Dirjen Pajak) dapat menetapkan subjek pajak sebagai wajib pajak atas objek pajak tersebut.

Objek Pajak PBB

Dasar Hukum

- a. UU PBB;
- b. PMK-186/2019 stdd. PMK-234/2022

Objek Pajak PBB



Bumi

adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya



Bangunan

adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan

UU No. 28 Tahun 2009

Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD)

Pasal 77 ayat (1)

objek pajak 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.

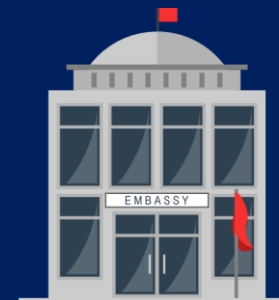
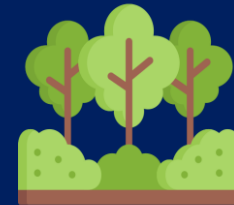
Objek Pajak yang Tidak Dikenakan PBB P5L



Pasal 3 ayat (1) UU PBB

- a. objek pajak yang digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan.
- b. objek pajak yang digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu.
- c. Hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak.
- d. objek pajak yang digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik. Dengan kata lain, objek pajak ini tidak dikenakan PBB jika objek pajak serupa milik Indonesia di negara perwakilan diplomatik atau konsulat yang bersangkutan juga tidak dikenakan PBB atau sejenisnya.
- e. objek pajak yang digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

Jika pada kawasan objek pajak PBB P5L terdapat areal sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 ayat (1) UU PBB, maka areal tersebut tidak dikenakan PBB.



Klasifikasi Objek Pajak PBB P5L



Perkebunan



Perhutanan



**Pertambangan
Minyak dan Gas Bumi**



**Pertambangan Untuk
Pengusahaan Panas Bumi**



**Pertambangan
Mineral atau Batubara**



Sektor Lainnya



Sektor Perkebunan

Objek Pajak PBB Sektor Perkebunan adalah

BUMI dan/atau **BANGUNAN** dalam **KAWASAN PERKEBUNAN**



- 
1. areal produktif;
 2. areal belum produktif;
 3. areal tidak produktif;
 4. areal pengaman; dan
 5. areal emplasemen.

1. areal sebagaimana tercantum dalam
 - a) Izin Usaha Perkebunan Budidaya (IUP-B),
 - b) Izin Usaha Perkebunan (IUP),
 - c) Izin Tetap Usaha Budidaya Perkebunan (ITUBP), dan/atau
 - d) Hak Guna Usaha (HGU) untuk perkebunan
2. areal di luar areal yang telah diberikan hak atau izin, yang merupakan satu kesatuan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan dan secara fisik tidak terpisahkan

Areal Yang Diberikan IUP



MESS 1

MESS 2

Pabrik Pengolahan



Sektor Perhutanan

Objek Pajak PBB Sektor Perhutanan adalah

BUMI dan/atau **BANGUNAN** dalam **KAWASAN PERHUTANAN**



1. areal produktif;
2. areal belum produktif;
3. areal tidak produktif;
4. areal pengaman;
5. areal emplasemen; dan
6. areal perlindungan dan konservasi.

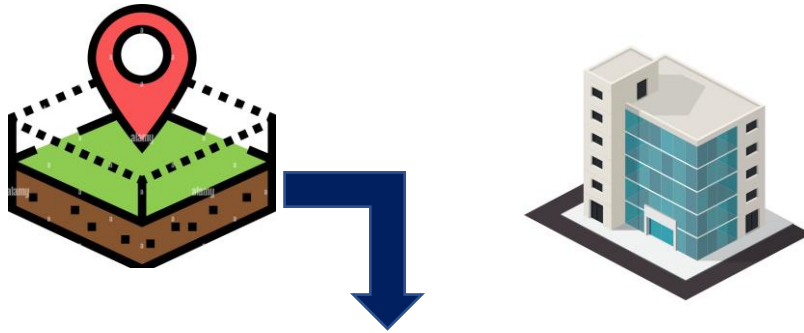
1. areal sebagaimana tercantum dalam
 - a. Izin Usaha Pemanfaatan Hasil Hutan Kayu dalam Hutan Alam (IUPHHK-HA) dan/ atau
 - b. Izin Usaha Pemanfaatan Hasil Hutan Bukan Kayu dalam Hutan Alam (IUPHHBK-HA),
 - c. Izin Usaha Pemanfaatan Hasil Hutan Kayu Restorasi Ekosistem (IUPHHK-RE),
 - d. Izin Usaha Pemanfaatan Hasil Hutan Kayu dalam Hutan Tanaman Industri (IUPHHK-HTI) dan/atau Izin Usaha Pemanfaatan Hasil Hutan Bukan Kayu dalam Hutan Tanaman (IUPHHBK-HT), atau
 - e. penugasan dari pemerintah kepada Perusahaan Umum Kehutanan Negara (Perum Perhutani) berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
2. areal di luar areal yang diberikan izin atau penugasan di atas, yang merupakan satu kesatuan yang digunakan untuk kegiatan usaha perhutanan dan secara fisik tidak terpisahkan.



Sektor Pertambangan Minyak dan Gas Bumi

Objek Pajak PBB Sektor Pertambangan Migas adalah

BUMI dan/atau **BANGUNAN** dalam **KAWASAN PERTAMBANGAN** minyak dan/atau gas bumi



ONSHORE

1. areal belum produktif;
2. areal produktif;
3. areal tidak produktif;
4. areal pengaman; dan
5. areal emplasemen

OFFSHORE

Areal perairan

TUBUH BUMI

eksplorasi
eksploitasi



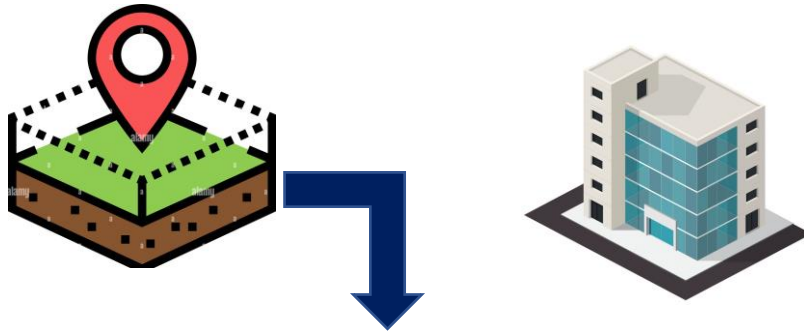
1. wilayah kerja minyak dan gas bumi sebagaimana tercantum dalam Kontrak Kerja Sama (KKS); dan
2. areal di luar wilayah kerja minyak dan gas bumi yang merupakan satu kesatuan yang digunakan untuk kegiatan usaha pertambangan minyak dan/atau gas bumi dan secara fisik tidak terpisahkan*.



Sektor Pertambangan Pengusahaan Panas Bumi

Objek Pajak PBB Sektor Pertambangan Pabum yaitu:

BUMI dan/atau **BANGUNAN** dalam **KAWASAN PERTAMBANGAN** untuk pengusahaan panas bumi



ONSHORE

1. areal belum produktif;
2. areal produktif;
3. areal tidak produktif;
4. areal pengaman; dan
5. areal emplasemen

OFFSHORE

Areal perairan

TUBUH BUMI

eksplorasi
eksploitasi



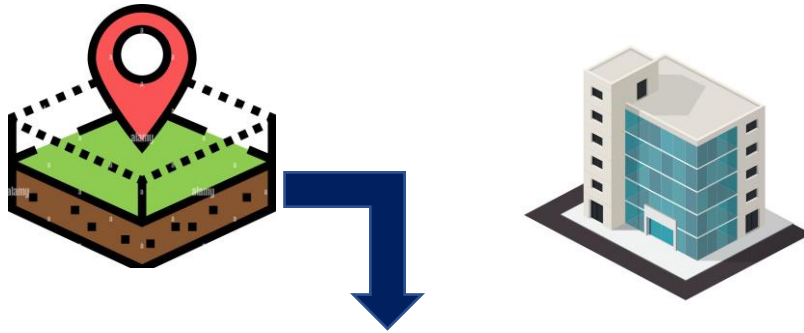
1. wilayah kerja panas bumi sebagaimana tercantum dalam
 - a) Izin Panas Bumi, Kuasa Pengusahaan Sumber Daya Panas Bumi,
 - b) Kontrak Operasi Bersama Pengusahaan Sumber Daya Panas Bumi,
 - c) Izin Pengusahaan Sumber Daya Panas Bumi, atau penugasan pengusahaan panas bumi; dan
2. areal di luar wilayah kerja panas bumi yang merupakan satu kesatuan yang digunakan untuk pengusahaan panas bumi dan secara fisik tidak terpisahkan*



Sektor Pertambangan Mineral atau Batubara

Objek Pajak PBB Sektor Pertambangan Minerba yaitu:

BUMI dan/atau **BANGUNAN** dalam **KAWASAN PERTAMBANGAN** mineral atau batubara



1. areal sebagaimana tercantum dalam
 - a. Izin Usaha Pertambangan,
 - b. Izin Usaha Pertambangan Khusus,
 - c. Izin Pertambangan Rakyat, Kontrak Karya, atau Perjanjian Karya Pengusahaan Pertambangan Batubara (PKP2B); dan
2. areal di luar areal diberikan izin atau kontrak, dimana areal tersebut merupakan satu kesatuan yang digunakan untuk kegiatan usaha pertambangan mineral atau batubara dan secara fisik tidak terpisahkan*

ONSHORE

1. areal belum dimanfaatkan;
2. areal cadangan produksi;
3. areal tidak produktif;
4. areal pengaman; dan
5. areal emplasemen.

OFFSHORE

Areal perairan

TUBUH BUMI

eksplorasi
eksploitasi

Objek Pajak PBB P5L

Sektor Lainnya

Objek pajak PBB Sektor Lainnya meliputi bumi dan/atau bangunan selain objek pajak PBB Sektor Perkebunan, Sektor Perhutanan, Sektor Pertambangan Minyak dan Gas Bumi, Sektor Pertambangan untuk Perusahaan Panas Bumi, Sektor Pertambangan Mineral atau Batubara, atau objek pajak PBB-P2*.

PBB sektor lainnya memiliki keunikan tersendiri karena seluruh objek pajaknya berada di wilayah perairan (permukaan bumi *offshore*) Negara Kesatuan Republik Indonesia yang meliputi laut pedalaman, perairan kepulauan, laut teritorial, Zona Ekonomi Eksklusif Indonesia, atau perairan di dalam Batas Landas Kontinen Indonesia.



Perikanan Tangkap



Budidaya Perikanan



Ruas Jalan Tol**



Jaringan Pipa



Jaringan Kabel



Floating Storage and Offloading***

Surat Izin Usaha Perikanan (SIUP)

konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada bumi di wilayah perairan Negara Kesatuan Republik Indonesia





SUBJEK PAJAK DAN KLASIFIKASI OBJEK PAJAK



PENDAFTARAN-PELAPORAN-PENDATAAN



PENILAIAN DAN PENGENAAN PBB



**KETETAPAN DAN
TAGIHAN PBB**



UPAYA HUKUM

PEMBAHASAN

2.

PENDAFTARAN PELAPORAN PENDATAAN

Pendaftaran

Pelaporan

Pendataan

Pendaftaran

WHEN?

Saat suatu objek pajak yang telah memenuhi kriteria objek pajak PBB P5L, maka wajib pajak wajib mendaftarkan objek pajak tersebut

Paling lama 1 (satu) bulan melalui Kantor Pelayanan Pajak (KPP) setelah saat terpenuhinya syarat subjektif untuk diberikan Surat Keterangan Terdaftar objek pajak PBB (SKT PBB).



Pendaftaran

SYARAT SUBJEKTIF

Suatu objek pajak dikatakan memenuhi persyaratan subjektif, dimulai **saat tanggal**



Perkebunan

izin usaha perkebunan yang diterbitkan oleh pemerintah daerah atau HGU yang diterbitkan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan, untuk objek pajak PBB **Sektor Perkebunan**;



Perhutanan

izin usaha atau penugasan, yang diterbitkan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang kehutanan, untuk objek pajak PBB **Sektor Perhutanan**;



Pertambangan Minyak dan Gas Bumi

KKS yang ditandatangani oleh pemerintah dan kontraktor kontrak kerja sama, untuk objek pajak PBB **Sektor Pertambangan Minyak dan Gas Bumi**;



Pertambangan Untuk Pengusahaan Panas Bumi

izin, kuasa, atau penugasan, yang diterbitkan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang energi dan sumber daya mineral, atau tanggal kontrak ditandatangani, untuk objek pajak **PBB Sektor Pertambangan untuk Pengusahaan Panas Bumi;**



Pertambangan Mineral atau Batubara

izin yang diterbitkan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang energi dan sumber daya mineral atau pemerintah daerah, atau tanggal kontrak atau perjanjian, untuk objek pajak **PBB Sektor Pertambangan Mineral atau Batubara;** atau



Sektor Lainnya

izin usaha perikanan yang diterbitkan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang kelautan dan perikanan atau tanggal izin perairan yang diterbitkan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perhubungan, untuk objek pajak **PBB Sektor Lainnya.**



Kepala KPP melakukan penelitian administrasi untuk menerbitkan keputusan berupa Surat Keterangan Terdaftar (SKT) PBB atau surat penolakan permohonan pendaftaran objek pajak paling lama 10 (sepuluh) hari kerja terhitung setelah permohonan diterima secara lengkap.

Jika jangka waktu 30 (tiga puluh) hari setelah saat terpenuhinya persyaratan subjektif, wajib pajak tidak juga mendaftarkan objek pajaknya, maka Kepala KPP melakukan pemeriksaan atau penelitian administrasi, dan menerbitkan SKT PBB berdasarkan kewenangan secara jabatan. SKT PBB dikirimkan ke WP paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak tanggal penerbitan SKT PBB.

Pelaporan



Tanggal penyampaian e-SPOP oleh Direktorat Jenderal Pajak merupakan tanggal diterimanya e-SPOP oleh wajib pajak.

1. tanggal 1 Februari tahun pajak PBB terutang, untuk objek pajak PBB Sektor Perkebunan, Pertambangan Minyak dan Gas Bumi, dan Pertambangan untuk Perusahaan Panas Bumi;
2. tanggal 31 Maret tahun pajak PBB terutang, untuk objek pajak PBB Sektor Perhutanan, Pertambangan Mineral atau Batubara, dan Lainnya; atau
3. tanggal objek pajak terdaftar sebagaimana tercantum dalam SKT PBB, dalam hal objek pajak diterbitkan SKT PBB setelah 1 Februari atau 31 Maret, dan terpenuhi kondisi saat terutang PBB menurut keadaan objek pajak pada 1 Januari Tahun Pajak PBB terutang.

Melalui laman DJP/saluran lain



SPOP



www.pajak.go.id



djp

Pelaporan

Melalui laman DJP/saluran lain



SPOP



Wajib pajak wajib menyampaikan e-SPOP kepada Direktorat Jenderal Pajak dengan cara mengunggah melalui saluran yang telah ditentukan paling lama 30 (tiga puluh) hari setelah diterimanya e-SPOP. Tanggal penyampaian e-SPOP oleh wajib pajak merupakan tanggal yang tercantum dalam Bukti Penerimaan Elektronik (BPE).



Penundaan Penyampaian



Kayaknya saya gak bisa
lapor SPOP ontime nih,
gimana ya kk?

Jika jangka waktu 30 hari tidak dapat dipenuhi, wajib pajak dapat menyampaikan surat pemberitahuan penundaan penyampaian SPOP.

Surat pemberitahuan penundaan tersebut disampaikan ke KPP tempat objek pajak terdaftar sebelum jangka waktu 30 (tiga puluh) hari berakhir.

Terhadap wajib pajak yang menyampaikan surat pemberitahuan penundaan penyampaian SPOP, DJP memberikan tambahan waktu penyampaian e-SPOP paling lama 7 (tujuh) hari setelah jangka waktu 30 (tiga puluh) hari berakhir.

Pembetulan SPOP



Klo SPOP yg aku submit
ada kesalahan bisa
benerin gak kk?

Pembetulan e-SPOP dilakukan dengan menyampaikan kembali e-SPOP yang telah dibetulkan melalui saluran yang telah ditentukan. Pembetulan atas e-SPOP disampaikan paling lama **15 (lima belas) hari** setelah berakhirnya jangka waktu 30 (tiga puluh) hari waktu penyampaian e-SPOP.

Surat Teguran (SPOP)



Klo SPOP nya aku lupa
belum lapor gimana ya
kk?



Jika wajib pajak telah menyampaikan surat pemberitahuan penundaan penyampaian SPOP, namun belum juga menyampaikan e-SPOP sampai dengan jangka waktu yang ditentukan, Kepala KPP menerbitkan **surat teguran** dan menyampaikannya kepada wajib pajak.

Surat teguran juga diterbitkan terhadap wajib pajak yang belum melaporkan e-SPOP dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) dan tidak menyampaikan surat pemberitahuan penundaan penyampaian SPOP.

Pendataan Kantor

Ruang lingkup pendataan kantor terdiri dari pengumpulan data dan pemetaan.

Pengumpulan data dilakukan dengan mengumpulkan data objek pajak yang tercantum dalam SPOP dan mengolah data yang bersumber dari instansi pemerintah, lembaga, asosiasi, dan pihak lain sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan tentang pemberian dan penghimpunan data dan informasi yang berkaitan dengan perpajakan.

Sedangkan **pemetaan**, dilakukan melalui transformasi antar sistem proyeksi dan digitasi peta analog ke peta digital.

Pendataan Lapangan

Ruang lingkup pendataan lapangan terdiri dari pengumpulan data dan pemetaan.

Pengumpulan data dilakukan dengan mengumpulkan data objek pajak yang tidak atau belum dilaporkan dalam SPOP.

Sedangkan **pemetaan**, dilakukan melalui pengukuran dengan sistem pengukuran berbasis satelit, bantuan data penginderaan jauh, dan alat ukur manual.



SUBJEK PAJAK DAN KLASIFIKASI OBJEK PAJAK



PENDAFTARAN-PELAPORAN-PENDATAAN



PENILAIAN DAN PENGENAAN PBB



**KETETAPAN DAN
TAGIHAN PBB**



UPAYA HUKUM

PEMBAHASAN

3.

PENILAIAN DAN PENGENAAN PBB

Penilaian PBB

Dasar Pengenaan dan
Dasar Penghitungan
PBB

Tahun Pajak dan
Saat Terutang PBB

Penilaian PBB

Dasar Hukum

1. UU PBB
2. PMK-186/2019 stdd. PMK-234/2022

Pengertian

Penilaian adalah serangkaian kegiatan untuk menentukan berapa Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundangan-undangan di bidang PBB

Ketentuan

Penilaian dilaksanakan untuk penetapan NJOP sebagai dasar pengenaan PBB

Dilakukan atas objek pajak Bumi dan Bangunan

Dilakukan oleh tim Penilai dari DJP

Dapat Dilakukan Penilaian Kantor atau Lapangan

Jenis Penilaian: Massal atau Individu

Penilaian PBB

Ketentuan Penilaian Kantor

Dilakukan dalam rangka melakukan analisis atas data objek pajak dan dalam rangka penerbitan SPPT

Ketentuan Penilaian Lapangan

Dilakukan dalam untuk mengidentifikasi, mengumpulkan, dan menganalisis data yang berkaitan dengan objek pajak dan dalam rangka:

Pengawasan

- Penghitungan NJOP untuk Penerbitan SPPT yang 2 tahun atau lebih tidak dilakukan penilaian lapangan

Penelitian dan Pemeriksaan PBB

- Sebagai dasar penerbitan SKP PBB

Penyelesaian Upaya Hukum

- Penyelesaian keberatan, permohonan pengurangan, dll

Pemeriksaan Bukti Permulaan atau Penyidikan

- Pengungkapan ketidakbenaran perbuatan WP



Penilaian Massal

adalah untuk objek pajak yang memiliki **karakteristik yang sama** dan/atau umum, menggunakan kertas kerja dan/atau analisis berdasarkan aplikasi tertentu untuk mendukung penilaian.

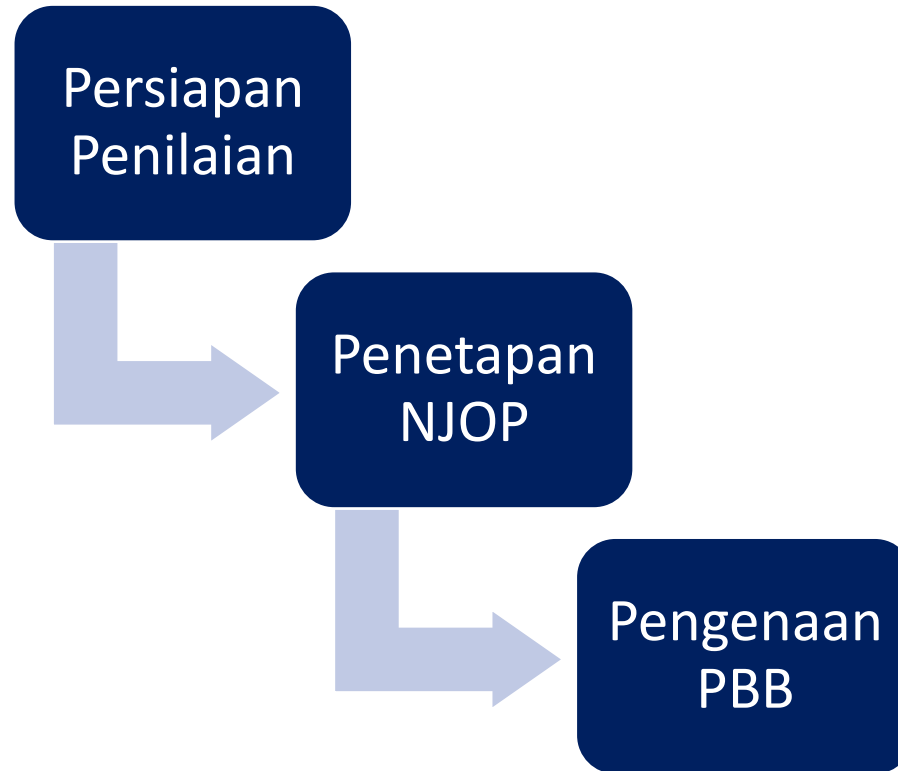
Contoh penilaian massal antara lain adalah penilaian atas perumahan, gudang, pabrik, perkantoran, tubuh bumi eksplorasi, areal *offshore*, tubuh bumi eksploitasi yang belum atau tidak mempunyai hasil produksi, dan bangunan sederhana atau umum lainnya.

Penilaian Individu

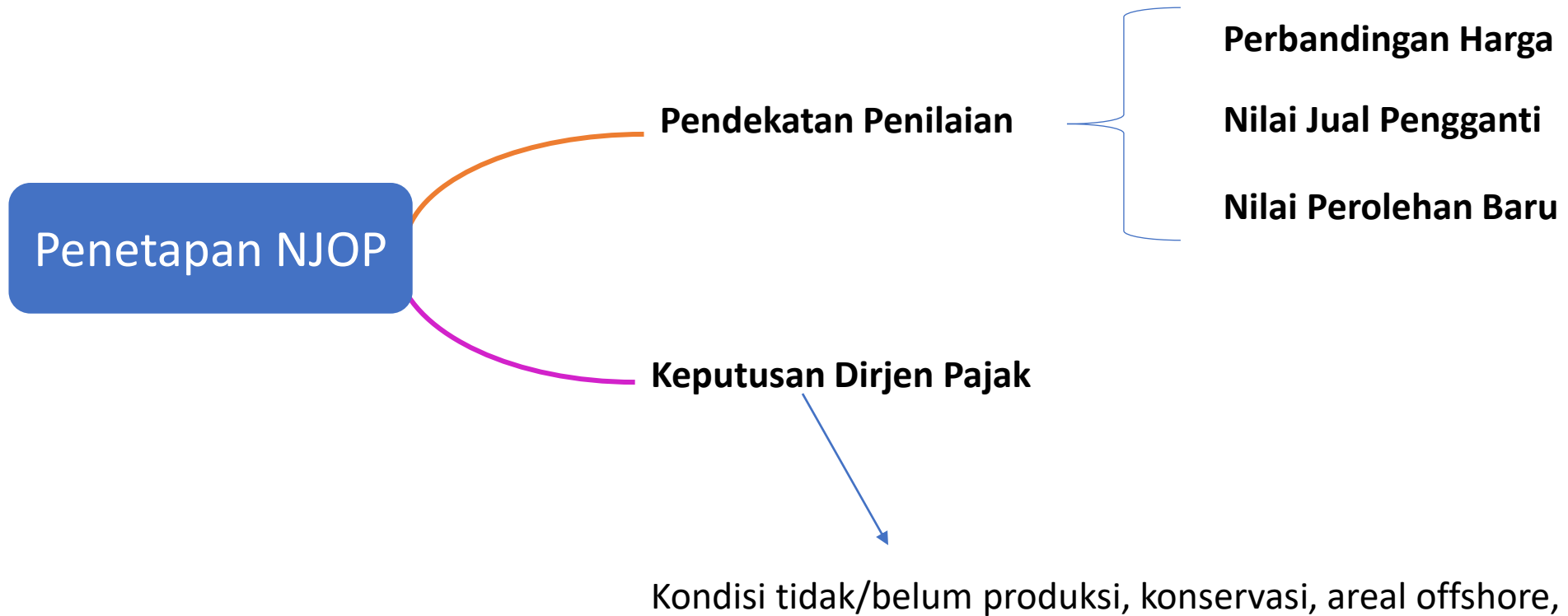
adalah untuk objek pajak yang memiliki **karakteristik yang spesifik**, menggunakan kertas kerja dan/atau analisis tertentu sesuai kaidah penilaian.

Contoh penilaian individu antara lain pada areal *onshore*, tubuh bumi eksploitasi atau operasi produksi yang terdapat hasil produksi, bangunan *platform*, konveyor, sumur minyak dan gas bumi, sumur panas bumi, kilang pipa, fasilitas penampungan, dan bangunan dengan karakteristik yang spesifik lain

Penetapan PBB



Penetapan PBB



Pengenaan dan Penghitungan PBB Terutang

$$\left(\begin{array}{|c|c|} \hline \text{NJOP} \\ \hline \text{NJOP BUMI} \quad \text{NJOP BANGUNAN} \\ \hline \end{array} - \text{NJOPTKP} \right) \times 40\% \text{ atau } 20\% = \text{NJKP}$$
$$\text{NJKP} \times \text{Tarif PBB (0,5\%)} = \text{PBB TERUTANG}$$



Bentuk pada SPPT



DATA OBJEK PAJAK

Objek Pajak	Luas (m ²)	Klas	NJOP per m ²	NJOP (Rp)
Bumi	(18)	(18)	(20)	(22)
Bangunan	(19)	(19)	(21)	(23)
Total NJOP				(24)

PENGHITUNGAN PBB TERUTANG

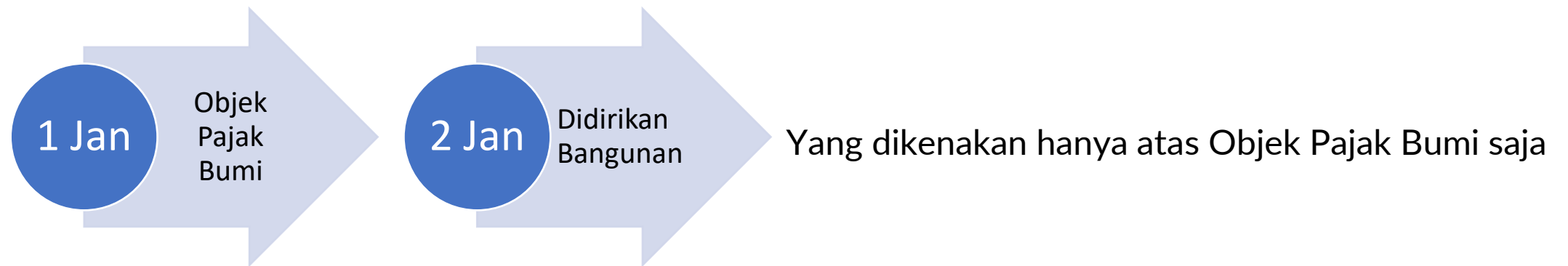
1.	NJOP sebagai dasar pengenaan PBB	(24)
2.	NJOP Tidak Kena Pajak	(25)
3.	NJOP untuk penghitungan PBB	(26)
4.	Persentase Nilai Jual Kena Pajak (NJKP)	(27)
5.	NJKP sebagai dasar penghitungan PBB	(28)
6.	PBB terutang	(29)
7.	Pengurangan pokok PBB	(30)
8.	PBB yang telah dibayar	(31)
9.	PBB yang masih harus dibayar	(32)
	Terbilang :	(33)



Tahun Pajak dan Saat Terutang PBB

Tahun Pajak dan Saat Terutang PBB

1. Tahun pajak dalam pengadministrasian PBB adalah hanya memakai tahun takwim (1 Januari s.d. 31 Desember)
2. Saat yang menentukan pajak yang terutang adalah menurut keadaan Objek Pajak pada tanggal 1 Januari





SUBJEK PAJAK DAN KLASIFIKASI OBJEK PAJAK



PENDAFTARAN-PELAPORAN-PENDATAAN



PENILAIAN DAN PENGENAAN PBB



**KETETAPAN DAN
TAGIHAN PBB**



UPAYA HUKUM

PEMBAHASAN

4.

KETETAPAN DAN TAGIHAN PBB

SPPT PBB

SKP PBB

STP PBB

SPPT PBB



Ketentuan Penerbitan SPPT

Untuk tahun pajak 2021 dst, SPPT:

Dasar Hukum

1. UU PBB
2. PMK-186/2019 stdd. PMK-234/2022

Ketentuan

1. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) adalah surat yang digunakan oleh Direktorat Jenderal Pajak (DJP) untuk memberitahukan besarnya pajak terutang kepada wajib pajak (WP)
2. SPPT diterbitkan berdasarkan SPOP dan dari hasil penilaian dan penghitungan PBB terutang
3. SPPT diterbitkan dalam jangka waktu paling lama 5 tahun setelah berakhirnya tahun pajak terutang.
4. SPPT harus dilunasi oleh WP selambat-lambatnya 6 bulan sejak tanggal diterimanya

Diterbitkan	Disampaikan	Sektor
31 Maret / 15 April*	Paling lambat 30 April	Perkebunan, Pertambangan Migas, Pertambangan Panas Bumi.
31 Mei/ 15 Juni*	Paling lambat 30 Juni	Perhutanan, Pertambangan Mineral atau Batubara, lainnya
30 hari setelah SPOP	14 hari setelah tgl terbit SPPT	Objek Pajak Baru

Diatur dalam SE-17/PJ/2020



SKP PBB

Dasar Hukum

1. UU PBB
2. PMK-255/2014

Ketentuan

1. Surat Ketetapan Pajak PBB adalah surat ketetapan yang menentukan besarnya pokok PBB atau selisih PBB, besarnya sanksi administrasi, dan jumlah PBB yang terutang.
2. SKP PBB diterbitkan berdasarkan hasil Penelitian atau Pemeriksaan PBB
3. SKP PBB diterbitkan dalam jangka waktu paling lama 5 tahun setelah berakhirnya tahun pajak terutang.
4. SKP PBB harus dilunasi oleh WP selambat-lambatnya 1 bulan sejak tanggal diterimanya.
5. Jumlah pajak terutang adalah pokok ditambah denda administrasi 25% dari pokok.

SKP berdasarkan Penelitian

1. WP tidak menyampaikan SPOP dan setelah ditegur secara tertulis WP tidak menyampaikan SPOP sebagaimana Surat Teguran
2. Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap terhadap WP yang dipidana atas tindak pidana dibidang perpajakan atau lainnya
3. Terdapat data, keterangan, dan/atau bukti lainnya

SKP berdasarkan Pemeriksaan

1. SPOP terindikasi diisi dengan tidak benar
2. WP tidak menyampaikan SPOP dan setelah ditegur secara tertulis WP tidak menyampaikan SPOP sebagaimana Surat Teguran
3. Penelitian PBB yang dihentikan dan diusulkan pemeriksaan
4. Data baru yang belum dan/atau tidak terungkap dalam pemeriksaan atau penelitian sebelumnya



STP PBB

Dasar Hukum

1. UU PBB
2. PMK-78/2016

Ketentuan

1. Surat Tagihan Pajak PBB adalah alat untuk menagih ketetapan pajak, baik SPPT atau SKP PBB yang telah jatuh tempo dan tidak atau kurang dibayar.
2. STP PBB berisi jumlah pajak terutang yang tidak atau kurang bayar ditambah denda administrasi.
3. Denda administrasi dalam STP PBB adalah sebesar 2% perbulan dihitung dari jatuh tempo SPPT atau SKP PBB sampai tanggal pembayaran maksimal 24 bulan.
4. STP PBB diterbitkan dalam jangka waktu paling lama 5 tahun setelah berakhirnya tahun pajak.
5. STP PBB harus dilunasi oleh WP selambat-lambatnya 1 bulan sejak tanggal diterimanya

Penerbitan STP PBB

1. Setelah jatuh tempo SPPT atau SKP PBB terlewat
2. Setelah terjadi pelunasan pembayaran atas pokok PBB terutang yang dihitung dari:
 - a) Saat jatuh tempo SPPT atau SKP PBB s.d. tanggal pelunasan pembayaran pokok PBB terutang (belum diterbitkan STP PBB)
 - b) Saat jatuh tempo STP PBB sampai tanggal pelunasan pembayaran atas PBB terutang

STP PBB karena Keputusan atau Putusan*

Apabila terdapat PBB yang masih harus dibayar, STP diterbitkan dengan ketentuan:

1. Jika belum pernah diterbitkan, maka DJP menerbitkan STP PBB mencakup PBB yang masih harus dibayar berdasarkan keputusan atau putusan ditambah denda administrasi.
2. Jika sudah pernah terbit, maka DJP melakukan pembetulan STP PBB secara jabatan



SUBJEK PAJAK DAN KLASIFIKASI OBJEK PAJAK



PENDAFTARAN-PELAPORAN-PENDATAAN



PENILAIAN DAN PENGENAAN PBB



**KETETAPAN DAN
TAGIHAN PBB**



UPAYA HUKUM

PEMBAHASAN

5. UPAYA HUKUM

Keberatan PBB

Pengurangan PBB

Pengurangan
atau Pembatalan

Banding dan Gugat

Peninjauan Kembali

Keberatan PBB



Dasar Hukum

1. Pasal 15 UU PBB
2. PMK-253/2014 stdd. PMK-249/2016

Objek Keberatan

Materi dalam penetapan besarnya PBB Terutang dalam SPPT atau SKP PBB

Penyelesaian Keberatan

1. Tidak menunda kewajiban membayar PBB Terutang
2. Dirjen Pajak memberikan keputusan paling lama 12 bulan sejak tanggal terima
3. Keputusan dapat menerima, menerima sebagian, atau menolak

Syarat Pengajuan Keberatan PBB

1. Satu Surat Keberatan untuk satu SPPT atau SKP PBB
2. Diajukan tertulis dalam Bahasa Indonesia
3. Ditujukan ke Dirjen Pajak melalui KPP
4. Dilampiri FC SPPT atau SKP PBB terkait
5. Dikemukakan jumlah PBB cfm WP dan disertai dengan alasan pengajuan
6. Diajukan dalam jangka waktu 3 bulan sejak tanggal diterimanya SPPT atau SKP PBB kecuali dalam keadaan di luar kekuasaan
7. Ditandatangani oleh WP atau jika bukan WP maka melampiri surat kuasa khusus
8. WP tidak mengajukan permohonan Pasal 19 dan Pasal 20 UU PBB

Pengurangan

Dasar Hukum

1. PsI 19 UU PBB
2. PMK-82/2017

Pengertian

adalah fasilitas pengurangan pajak terutang yang dapat diberikan oleh Menteri Keuangan karena kondisi tertentu objek pajak atau dalam hal bencana alam atau sebab lain yang luar biasa

Besar Pengurangan PBB

- Paling tinggi 75% untuk WP kondisi tertentu
- Paling tinggi 100% untuk WP bencana alam atau sebab lain

Objek Pengurangan

1. SPPT => pokok pajak
2. SKP PBB => pokok pajak + denda administrasi
3. STP => pokok pajak + denda administrasi

Penyelesaian Permohonan

Kepala Kanwil DJP berwenang melakukan pengujian, penelitian, dan memberikan keputusan paling lama 4 (empat) bulan sejak permohonan diterima.

Macam Keputusan

Mengabulkan seluruhnya, mengabulkan sebagian, atau menolak permohonan WP

Pengurangan

Ketentuan - Kondisi Tertentu

1. WP tidak sedang mengajukan keberatan PBB dan pembetulan SPPT, SKP PBB, atau STP PBB dari SK Keberatan PBB.
2. WP tidak mengajukan banding atas SK Keberatan PBB.
3. WP tidak mengajukan atau mengajukan upaya hukum Pasal 20* UU PBB tapi dianggap bukan permohonan.
4. WP tidak sedang mengajukan pembetulan SPPT, SKP PBB, atau STP dari SK Keberatan PBB
5. Diajukan dalam jangka waktu
 - a) 3 bulan sejak tanggal diterimanya SPPT
 - b) 1 bulan sejak tanggal diterimanya SKP PBB
 - c) 1 bulan sejak tanggal diterimanya STP dari SK Keberatan PBB
 - d) 1 bulan sejak tanggal diterimanya SK Pembetulan**

KETENTUAN DAN SYARAT PERMOHONAN

Ketentuan - Bencana Alam/Sebab Lain

1. Diajukan dalam jangka waktu paling lama 6 bulan terhitung sejak tanggal terjadinya bencana alam/sebab lain
2. WP mencabut pengajuan upaya hukum lain*** dalam hal atas pengajuan atau permohonan dimaksud belum diterbitkan keputusan atau putusan.

Syarat

Ditujukan ke Menteri Keuangan melalui Kepala KPP

1. Satu permohonan untuk satu objek pengurangan PBB
2. Diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia
3. Ditandatangani oleh WP atau bukan WP dengan surat kuasa khusus
4. Tidak memiliki tunggakan kecuali Bencana Alam/Sebab Lain

Pengurangan/Pembatalan

Dasar Hukum

1. Pasal 20 UU PBB
2. Pasal 36 (1) (a, b, c) UU KUP
3. PMK-81/2017

Lingkup

Pengurangan Denda Administrasi PBB

Pengurangan SPPT atau SKP PBB Yang Tidak Benar

Pembatalan SPPT, SKP PBB, atau STP PBB Yang Tidak Benar

Penyelesaian Permintaan atau Permohonan

Direktur Jenderal Pajak menerbitkan surat keputusan dalam jangka waktu paling lama 6 bulan sejak tanggal surat permintaan atau permohonan diterima

Syarat Pengajuan

1. Satu permintaan/permohonan untuk satu Ketetapan atau STP PBB
2. Diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia
3. Mengemukakan besarnya pengurangan
4. WP telah melunasi PBB yang tidak atau kurang dibayar atas ketetapan terkait (Pengurangan Denda Administrasi).
5. Ditandatangani oleh WP atau selain WP dengan surat kuasa khusus

Pengurangan/Pembatalan

Pengurangan Denda Administrasi PBB

Diberikan karena

1. Permintaan WP ke Dirjen Pajak melalui KPP
 - a) Karena kealpaan WP
 - b) Bukan kesalahan WP
 - c) WP mengalami kesulitan likuiditas*
 - d) Terjadi bencana alam atau kejadian luar biasa
 - e) Hal lain berdasarkan pertimbangan Dirjen Pajak
2. Jabatan apabila denda tersebut dikenakan bukan karena kesalahan WP

Objek Pengurangan

1. Denda administrasi 25% dari pokok pajak dalam SKP PBB atau
2. Denda administrasi 2% sebulan dalam STP PBB

Ketentuan Pengurangan

1. Pengurangan dalam SKP PBB dapat diajukan sepanjang SKP PBB tidak diajukan upaya hukum** lain atau diajukan namun tidak dipertimbangkan, atau
2. Pengurangan dalam STP PBB dapat diajukan sepanjang SPPT atau SKP PBB tidak diajukan upaya hukum lain**, dicabut permohonannya, atau dianggap bukan permohonan
3. WP harus mencabut upaya hukum lainnya dalam hal belum diterbitkan keputusan atau putusan bencana alam atau kejadian luar biasa
4. SKP PBB atau STP PBB yang sudah diajukan dan sudah terbit keputusan, tidak dapat diajukan kembali pengurangan denda administrasi untuk SKP PBB atau STP PBB yang sama.

Pengurangan/Pembatalan

Pengurangan SPPT atau SKP PBB Yang Tidak Benar

Pengurangan diberikan karena

1. Permohonan WP ke Dirjen Pajak melalui KPP dalam hal terdapat ketidakbenaran materi dalam penetapan besarnya PBB yang terutang pada SPPT atau SKP PBB.
 - Permohonan tersebut tidak dapat diajukan keberatan atau pernah diajukan keberatan namun tidak dipertimbangkan
2. Jabatan dalam hal terdapat ketidakbenaran materi dalam penetapan besarnya PBB yang terutang pada SPPT atau SKP PBB

Pengajuan permohonan

1. Permohonan pengurangan dapat diajukan paling banyak 2 kali untuk SPPT atau SKP yang sama.
2. Permohonan kedua harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 bulan sejak tanggal SK pertama dikirim

Ketentuan Pengurangan

1. Pengurangan dapat diajukan dalam hal SPPT atau SKP PBB tidak diajukan upaya hukum* lain (atau keberatan tidak dipertimbangkan).
2. Permohonan pengurangan SPPT atau SKP PBB yang tidak benar **tidak** dapat diajukan dalam hal SPPT atau SKP PBB tersebut diajukan keberatan tetapi dicabut oleh WP.

Pengurangan/Pembatalan

Pembatalan SPPT , SKP PBB, atau STP PBB Yang Tidak Benar

Pembatalan diberikan karena

1. Permohonan WP dalam hal SPPT, SKP PBB, atau STP PBB tersebut berdasarkan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan seharusnya tidak diterbitkan.
2. Jabatan dalam hal SPPT, SKP PBB, atau STP PBB tersebut berdasarkan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan seharusnya tidak diterbitkan

Pengajuan permohonan

1. Permohonan pembatalan dapat diajukan paling banyak 2 kali.
2. Permohonan pembatalan kedua harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 bulan sejak tanggal SK pertama dikirim

Ketentuan Pembatalan

Pembatalan dapat diajukan dalam hal SPPT, SKP PBB, atau STP PBB tidak diajukan upaya hukum* lain.





Banding dan Gugatan

Ketentuan umum

Pada dasarnya, ketentuan mengenai upaya hukum banding dan gugatan tidak diatur secara khusus dalam UU PBB. Namun demikian, dalam Pasal 23 UU PBB disebutkan bahwa terhadap suatu pengaturan yang tidak diatur khusus dalam UU PBB maka berlaku ketentuan sebagaimana diatur dalam KUP.

Banding

Adalah upaya hukum yang dapat dilakukan oleh WP atau penanggung pajak terhadap surat keputusan yang dapat dilakukan banding berdasarkan peraturan terkait.

Banding diajukan dengan surat banding dalam Bahasa Indonesia kepada Badan Peradilan Pajak.

Diajukan 3 bulan sejak tanggal diterima surat keputusan keberatan

Gugatan

Adalah upaya hukum yang dapat dilakukan oleh WP atau penanggung pajak terhadap pelaksanaan penagihan pajak atau terhadap keputusan yang dapat diajukan Gugatan berdasarkan peraturan terkait.

WP dapat mengajukan gugatan hanya kepada badan peradilan pajak terhadap:

1. Pelaksanaan Surat Paksa, Surat Perintah Melaksanakan Penyitaan, atau Pengumuman Lelang.
2. Keputusan pencegahan dalam rangka penagihan pajak
3. Keputusan yang berkaitan dengan pelaksanaan keputusan perpajakan, selain objek keberatan.
4. Penerbitan surat ketetapan pajak atau SK Keberatan yang dalam penerbitannya tidak sesuai dengan prosedur atau tata cara yang telah diatur.

Diajukan 14 hari sejak tgl pelaksanaan penagihan atau 30 hari sejak tgl diterima keputusan yang digugat.



Peninjauan Kembali

PENGERTIAN

Adalah upaya hukum luar biasa kepada Mahkamah Agung untuk memeriksa dan memutus kembali putusan pengadilan pajak.

Permohonan Peninjauan Kembali diajukan paling lambat 3 bulan sejak diketahuinya kebohongan atau tipu muslihat atau ditemukan bukti tertulis baru atau 3 bulan sejak putusan dikirim oleh Pengadilan Pajak.

Peninjauan Kembali ke Mahkamah Agung masih dapat diajukan oleh pihak-pihak yang bersengketa apabila terdapat ketidakpuasan terhadap hasil putusan banding atau putusan gugatan sepanjang memenuhi alasan sesuai Pasal 91 UU Pengadilan Pajak, yaitu

1. Putusan pengadilan pajak didasarkan pada kebohongan atau tipu muslihat
2. Terdapat bukti tertulis baru yang penting dan bersifat menentukan
3. Dikabulkan suatu hal yang tidak dituntut lebih dari yang dituntut
4. Ada suatu bagian tuntutan belum diputus tanpa dipertimbangkan sebab-sebabnya
5. Putusan nyata-nyata tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku





Terima Kasih
Pajak Kita, Untuk Kita



DitjenPajakRI



www.pajak.go.id



1-500-200