

# **PBB**

**(Pajak Bumi & Bangunan)**

# **PBB (Pajak Bumi dan Bangunan)**

## **1. Definisi PBB (Pajak Bumi dan Bangunan)**

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak Negara yang dikenakan terhadap bumi dan/atau bangunan berdasarkan Undang-Undang No. 12 Tahun 1985 tentang Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 12 Tahun 1994. “PBB adalah pajak kebendaan atas bumi dan/atau bangunan yang dikenakan terhadap orang 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. PBB termasuk dalam pengertian pajak objektif, artinya besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek pajak, yaitu tanah dan/atau bangunan, sedangkan keadaan subjek pajaknya tidak menentukan besarnya pajak”.

## **2. Objek PBB (Pajak Bumi dan Bangunan)**

Yang menjadi objek pajak adalah bumi dan atau bangunan. 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, termasuk:

- a. Jalan lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya, dan lain-lain yang merupakan satu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut;
- b. Jalan tol;
- c. Kolam renang;
- d. Pagar mewah;
- e. Tempat olahraga;
- f. Galangan kapal, dermaga;
- g. Taman mewah;
- h. Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak; dan
- i. Fasilitas lain yang memberikan manfaat.

### **3. Objek yang Dikecualikan dari Pengenaan PBB**

Pada dasarnya, objek yang dikecualikan atau tidak dikenakan PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) adalah objek yang:

- a. digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum dan tidak untuk mencari keuntungan;
- b. digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu;
- c. merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
- d. digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
- e. digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

### **4. Subjek PBB (Pajak Bumi dan Bangunan)**

Yang menjadi subjek pajak adalah orang 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. Subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak.

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

- Tarif

Tarif pajak yang dikenakan atas objek pajak adalah sebesar 0,5%.

- Dasar Pengenaan Pajak

Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Besarnya NJOP ditetapkan setiap tiga tahun oleh Kepala Kantor Wilayah Dirjen Pajak atas nama Menteri Keuangan dengan mempertimbangkan pendapat Pemerintah setempat. Dasar penghitungan pajak adalah yang ditetapkan serendah-rendahnya 20% dan setinggi-tingginya 100% dari NJOP. Besarnya persentase ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah dengan memperhatikan kondisi ekonomi nasional.

Agar tidak membebani Wajib Pajak di daerah Pedesaan, maka Pemerintah Daerah telah menetapkan besarnya persentase untuk menentukan besarnya NJKP, yaitu:

- a. Sebesar 40% untuk:
  - (1) Objek Pajak perkebunan;
  - (2) Objek Pajak Kehutanan;
  - (3) Objek Pajak lainnya, yang Wajib Pajaknya perorangan NJOP atas bumi dan bangunan sama atau lebih dari Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).
- b. Sebesar 20% untuk:
  - (1) Objek Pajak Pertambangan;
  - (2) Objek Pajak lainnya yang NJOP-nya kurang dari Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

## 6. Cara Menghitung Pajak

$$\begin{aligned}\text{PBB} &= \text{Tarif Pajak} \times \text{NJKP} \\ &= 0,5\% \times [\text{Persentase NJKP} \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})]\end{aligned}$$

Keterangan:

- NJKP : Nilai Jual Kena Pajak  
NJOP : Nilai Jual Objek Pajak  
NJOPTKP : Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena pajak<sup>\*)</sup>

<sup>\*)</sup>NJOPTKP adalah NJOP atas bumi dan/atau bangunan yang tidak kena pajak. Besarnya NJOPTKP untuk setiap daerah Kabupaten/Kota setinggi-tingginya Rp12.000.000,- dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Setiap Wajib Pajak memperoleh pengurangan NJOPTKP sebanyak satu kali dalam satu tahun pajak (per Wajib Pajak);
- b. Diberikan untuk bumi dan/atau bangunan;
- c. Apabila Wajib Pajak mempunyai beberapa objek pajak terbesar dan tidak bisa digunakan untuk objek pajak lainnya.