

## PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

### Pengertian

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Pajak Negara yang dikenakan terhadap bumi dan atau bangunan berdasarkan Undang-undang nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang nomor 12 Tahun 1994.

PBB adalah pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah dan atau bangunan. Keadaan subjek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besarnya pajak.

### Objek PBB

Objek PBB adalah "Bumi dan atau Bangunan":

Bumi: Permukaan bumi (tanah dan perairan) dan tubuh bumi yang ada di pedalaman serta laut wilayah Indonesia

Contoh: sawah, ladang, kebun, tanah, pekarangan, tambang, dll.

Bangunan: Konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan.

Contoh: rumah tempat tinggal, bangunan tempat usaha, gedung bertingkat, pusat perbelanjaan, emplasemen, pagar mewah, dermaga, taman mewah, fasilitas lain yang memberi manfaat, jalan tol, kolam renang, anjungan minyak lepas pantai, dll.

### Objek Pajak Yang Tidak Dikenakan PBB

Objek pajak yang tidak dikenakan PBB adalah objek yang :

1. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum dibidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan, seperti mesjid, gereja, rumah sakit pemerintah, sekolah, panti asuhan, candi, dan lain-lain.
2. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala atau yang sejenis dengan itu.
3. Merupakan hutan lindung, suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak.
4. Digunakan oleh perwakilan diplomatik berdasarkan asas perlakuan timbal

balik.

5. Digunakan oleh badan dan perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

### Subjek Pajak dan Wajib Pajak

Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata:

- mempunyai suatu hak atas bumi, dan atau;
- memperoleh manfaat atas bumi, dan atau;
- memiliki bangunan, dan atau;
- menguasai bangunan, dan atau;
- memperoleh manfaat atas bangunan

Wajib Pajak adalah Subjek Pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak.

### Cara Mendaftarkan Objek PBB

Orang atau Badan yang menjadi Subjek PBB harus mendaftarkan Objek Pajaknya ke Kantor Pelayanan Pajak (KPP), Kantor Pelayanan Penyuluhan dan Konsultasi Perpajakan (KP2KP) yang wilayah kerjanya meliputi letak objek tersebut, dengan menggunakan formulir Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) yang tersedia gratis di KPP atau KP2KP setempat.

### Dasar Pengenaan PBB

Dasar pengenaan PBB adalah "Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)". NJOP ditetapkan per wilayah berdasarkan keputusan Menteri Keuangan dengan mendengar pertimbangan Bupati/Walikota serta memperhatikan :

- harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar;
- perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya;
- nilai perolehan baru;
- penentuan Nilai Jual Objek Pajak pengganti.

### Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)

NJOPTKP adalah batas NJOP atas bumi dan/atau bangunan yang tidak kena pajak. Besarnya NJOPTKP untuk setiap daerah Kabupaten/Kota setinggi-tingginya Rp 12.000.000,- dengan ketentuan sebagai berikut :

- Setiap Wajib Pajak memperoleh pengurangan NJOPTKP sebanyak satu kali dalam satu Tahun Pajak.
- Apabila Wajib Pajak mempunyai beberapa Objek Pajak, maka yang mendapatkan pengurangan NJOPTKP hanya satu Objek Pajak yang nilainya terbesar dan tidak bisa digabungkan dengan Objek Pajak lainnya.

### Dasar Penghitungan PBB

Dasar penghitungan PBB adalah Nilai Jual Kena Pajak (NJKP). Besarnya persentase NJKP adalah sebagai berikut :

- Objek pajak perkebunan adalah 40%
- Objek pajak kehutanan adalah 40%
- Objek pajak pertambangan adalah 40%
- Objek pajak lainnya (pedesaan dan perkotaan):
  - apabila NJOP-nya  $\geq$  Rp1.000.000.000,00 adalah 40%
  - apabila NJOP-nya  $<$  Rp1.000.000.000,00 adalah 20%

### Tarif PBB

Besarnya tarif PBB adalah 0,5%

### Rumus Penghitungan PBB

Rumus penghitungan PBB = Tarif x NJKP

- Jika NJKP = 40% x (NJOP - NJOPTKP) maka besarnya PBB  
 $= 0,5\% \times 40\% \times (NJOP - NJOPTKP)$   
 $= 0,2\% \times (NJOP - NJOPTKP)$
- Jika NJKP = 20% x (NJOP - NJOPTKP) maka besarnya PBB  
 $= 0,5\% \times 20\% \times (NJOP - NJOPTKP)$   
 $= 0,1\% \times (NJOP - NJOPTKP)$

### Tempat Pembayaran PBB

Wajib Pajak yang telah menerima Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), Surat Ketetapan Pajak (SKP) dan Surat Tagihan Pajak (STP) dari KPP Pratama, KP PBB atau disampaikan lewat Pemerintah Daerah harus melunasinya tepat waktu pada tempat pembayaran yang telah ditunjuk dalam SPPT yaitu Bank Persepsi atau Kantor Pos dan Giro.

### Saat Yang Menentukan Pajak Terutang.

Saat yang menentukan pajak terutang adalah keadaan Objek Pajak pada tanggal 1 Januari. Dengan demikian segala mutasi atau perubahan atas Objek Pajak yang terjadi setelah tanggal 1 Januari akan dikenakan pajak pada tahun berikutnya.

Contoh:

A menjual tanah kepada B pada tanggal 2 Januari 2010.

Kewajiban PBB Tahun 2010 masih menjadi tanggung jawab A. Sejak Tahun Pajak 2011 kewajiban PBB menjadi tanggung jawab B.

Pajak yang terjadi setelah tanggal 1 Januari akan dikenakan pajak pada tahun berikutnya.

## Lain-lain

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3312) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3569) yang terkait dengan peraturan pelaksanaan mengenai Perdesaan dan Perkotaan masih tetap berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2013, sepanjang belum ada Peraturan Daerah tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang terkait dengan Perdesaan dan Perkotaan.

## SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK

### Pengertian

Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) adalah sarana bagi Wajib Pajak (WP) untuk mendaftarkan Objek Pajak yang akan dipakai sebagai dasar untuk menghitung Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terutang.

### Hak Wajib Pajak

1. Memperoleh formulir SPOP secara gratis pada Kantor Pelayanan Pajak (KPP), Kantor Pelayanan Penyuluhan dan Konsultasi Perpajakan (KP2KP) atau tempat lain yang ditunjuk.
2. Memperoleh penjelasan, keterangan tentang tata cara pengisian maupun penyampaian kembali SPOP pada KPP atau KP2KP.
3. Memperoleh tanda terima pengembalian SPOP dari KPP, atau KP2KP.
4. Memperbaiki/mengisi ulang SPOP apabila terjadi kesalahan dalam pengisian dengan melampirkan foto kopi bukti yang sah (sertifikat tanah, akta jual beli tanah, dan lain-lain).
5. Menunjuk orang/pihak lain selain pegawai Direktorat Jenderal Pajak dengan surat kuasa khusus bermeterai, sebagai kuasa Wajib Pajak untuk mengisi dan menandatangani SPOP.
6. Mengajukan permohonan tertulis mengenai penundaan penyampaian SPOP sebelum batas waktu dilampaui dengan menyebutkan alasan-alasan yang sah.

### Kewajiban Wajib Pajak

1. Mendaftarkan Objek Pajak dengan cara mengisi SPOP.
2. Mengisi SPOP dengan jelas, benar, dan lengkap:
  - a. Jelas berarti dapat dibaca sehingga tidak menimbulkan salah tafsir;
  - b. Benar berarti data yang diisi sesuai dengan keadaan yang sebenarnya;
  - c. Lengkap berarti terisi semua dan ditandatangani serta dilampiri surat kuasa khusus bagi yang dikuasakan.
3. Menyampaikan kembali SPOP yang telah diisi WP ke KPP Pratama atau KP2KP setempat selambat-lambatnya 30 hari setelah formulir SPOP diterima.
4. Melaporkan perubahan data Objek Pajak/WP ke KPP Pratama atau KP2KP setempat dengan cara mengisi SPOP sebagai perbaikan/pembetulan SPOP sebelumnya.

### Sanksi

- a. Sanksi Administrasi
  - 1) Dalam hal WP tidak menyampaikan kembali SPOP pada waktunya dan setelah ditegur secara tertulis tidak disampaikan sebagaimana ditentukan dalam Surat Teguran, maka akan diterbitkan Surat Ketetapan Pajak (SKP) dengan sanksi berupa denda administrasi sebesar 25% dari PBB yang terutang.
  - 2) Apabila pengisian SPOP setelah diteliti atau diperiksa ternyata tidak benar (lebih kecil), maka akan diterbitkan SKP dengan sanksi berupa denda administrasi sebesar 25% dari selisih besarnya PBB yang terutang.
- b. Sanksi Pidana
  - 1) Barang siapa karena kealpaannya tidak mengembalikan SPOP atau mengembalikan SPOP tetapi isinya tidak benar atau tidak lengkap dan atau melampirkan keterangan yang tidak benar sehingga menimbulkan kerugian bagi negara, dipidana dengan pidana kurungan selama-lamanya 6 (enam) bulan atau denda setinggi-tingginya 2 (dua) kali lipat pajak yang terutang;
  - 2) Barang siapa karena dengan sengaja:
    - a. tidak mengembalikan atau menyampaikan SPOP kepada Direktorat Jenderal Pajak;
    - b. menyampaikan SPOP tetapi isinya tidak benar atau tidak lengkap dan/atau melampirkan keterangan yang tidak benar;
    - c. memperlihatkan surat palsu atau dipalsukan atau dokumen lain yang palsu atau dipalsukan seolah-olah benar;
    - d. tidak memperlihatkan atau tidak meminjamkan surat atau dokumen lainnya;
    - e. tidak menunjukkan data atau tidak menyampaikan keterangan yang diperlukan; sehingga menimbulkan kerugian pada Negara, dipidana dengan pidana penjara selama-lamanya 2 (dua) tahun atau denda setinggi-tingginya sebesar 5 (lima) kali

## SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERUTANG DAN TATA CARA PEMBAYARAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

### Surat Pemberitahuan Pajak Terutang

#### Pengertian

Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) adalah Surat Keputusan Kepala KPP mengenai pajak terutang yang harus dibayar dalam 1 (satu) tahun pajak.

#### Hak Wajib Pajak

- a. Menerima SPPT PBB untuk setiap tahun pajak.
- b. Mendapatkan penjelasan berkaitan dengan ketetapan PBB dalam hal Wajib Pajak meminta.
- c. Mengajukan keberatan dan/atau pengurangan.
- d. Mendapatkan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB dari Bank/Kantor Pos dan Giro Tempat Pembayaran PBB yang tercantum pada SPPT, atau
- e. Mendapatkan Resi/struk ATM/bukti pembayaran PBB lainnya (sebagai bukti pelunasan pembayaran PBB yang sah sebagai pengganti STTS) dalam hal pembayaran PBB dilakukan melalui fasilitas ATM/fasilitas perbankan elektronik lainnya, atau
- f. Mendapatkan Tanda Terima Sementara (TTS) dari petugas pemungut PBB Kelurahan/Desa yang ditunjuk resmi dalam hal pembayaran PBB dilakukan melalui petugas pemungut PBB.

#### Kewajiban Wajib Pajak

- a. Mengisi Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) dengan jelas, benar dan lengkap, dan menyampaikan ke KPP Pratama/KP2KP setempat, selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal diterimanya SPOP oleh subjek pajak.
- b. Menandatangani bukti tanda terima SPPT dan mengirimkannya kembali kepada Lurah/Kepala Desa/Dinas Pendapatan Daerah/KP2KP untuk diteruskan ke KPP Pratama yang menerbitkan SPPT.
- c. Melunasi PBB pada Tempat Pembayaran PBB yang telah ditentukan.

## Cara Mendapatkan SPPT

- a. Mengambil sendiri di Kantor Kelurahan/Kepala Desa atau di KPP Pratama/KPPBB tempat Objek Pajak terdaftar atau tempat lain yang ditunjuk.
- b. Dalam rangka pelayanan, SPPT dapat dikirim melalui Kantor Pos dan Giro atau diantarkan oleh aparat Kelurahan/Desa.
- c. Wajib Pajak dapat menggunakan fasilitas Kring Pajak (500-200) yang merupakan layanan pulsa lokal dari *Fixed Phone/PSTN*.

## Tata Cara Pembayaran PBB

### Pembayaran dapat dilakukan melalui :

- a. Bank atau Kantor Pos dan Giro Tempat Pembayaran yang tercantum pada SPPT atau;
- b. Petugas pemungut PBB Kelurahan/Desa yang ditunjuk resmi.

### Tempat Pembayaran Elektronik

Untuk meningkatkan pelayanan kepada Wajib Pajak, pembayaran PBB juga dapat dilakukan melalui tempat pembayaran elektronik yang disediakan bank seperti ATM/*teller*/fasilitas lain. Keuntungan pembayaran PBB melalui tempat pembayaran elektronik ini adalah :

1. Melayani pembayaran PBB atas objek pajak di seluruh Indonesia;
2. Tidak terikat pada hari kerja dan jam operasional bank untuk pembayaran PBB;
3. Terhindar dari antrian di bank pada saat pembayaran PBB.

### Bank yang menyediakan fasilitas elektronik adalah :

- d. ATM dan Counter Teller Bank DKI untuk objek pajak yang berada di wilayah Propinsi DKI Jakarta.
- e. ATM dan Counter Teller Bank Jatim untuk objek pajak yang berada di wilayah Propinsi Jawa Timur.
- f. ATM dan Counter Teller Bank Bumiputera untuk objek pajak di seluruh Indonesia.
- g. ATM dan Counter Teller Bank Bukopin untuk objek pajak di seluruh Indonesia.
- h. Counter Teller Bank Nusantara Parahyangan untuk objek pajak di seluruh Indonesia.
- i. *Internet Banking, Phone Plus*, ATM dan *Teller* BNI untuk objek pajak di seluruh Indonesia.
- j. *Internet Banking* dan ATM BCA untuk objek pajak di seluruh Indonesia.
- k. *Internet Banking, SMS Banking, Phone Banking*, dan ATM Mandiri, untuk objek pajak di seluruh Indonesia.
- l. Resi/struk ATM, *Print out Internet Banking* ataupun bukti pembayaran (melalui *teller*) diperlakukan sebagai pengganti STTS. Apabila tanda terima pembayaran tersebut rusak atau hilang, Wajib Pajak dapat meminta surat keterangan lunas ke KPP Pratama.

## Pengertian

Pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pemberian keringanan pajak yang terutang atas Objek Pajak dalam hal :

- a. Wajib Pajak orang pribadi atau badan karena kondisi tertentu Objek Pajak yang ada hubungannya dengan Subyek Pajak dan atau karena sebab-sebab tertentu lainnya, yaitu :
  1. Objek Pajak berupa lahan pertanian/perkebunan/perikanan/ peternakan yang hasilnya sangat terbatas yang dimiliki, dikuasai dan atau dimanfaatkan oleh Wajib Pajak Orang Pribadi;
  2. Objek Pajak yang dimiliki, dikuasai dan atau dimanfaatkan oleh Wajib Pajak orang pribadi yang berpenghasilan rendah yang nilai jual Objek Pajak per meter perseginya meningkat akibat perubahan lingkungan dan dampak positif pembangunan;
  3. Objek Pajak yang dimiliki, dikuasai dan atau dimanfaatkan oleh Wajib Pajak Orang Pribadi yang penghasilannya semata-mata berasal dari pensiunan, sehingga kewajiban PBB-nya sulit dipenuhi;
  4. Objek Pajak yang dimiliki, dikuasai dan atau dimanfaatkan oleh Wajib Pajak orang pribadi yang berpenghasilan rendah sehingga kewajiban PBB-nya sulit dipenuhi;
  5. Objek Pajak yang dimiliki, dikuasai dan atau dimanfaatkan oleh wajib pajak veteran pejuang kemerdekaan, veteran pembela kemerdekaan, penerima tanda jasa bintang gerilya, atau janda/dudanya;
  6. Objek Pajak yang dimiliki, dikuasai dan dimanfaatkan oleh Wajib Pajak Badan yang mengalami kerugian dan kesulitan likuiditas pada Tahun Pajak sebelumnya, sehingga tidak dapat memenuhi kewajiban rutin perusahaan.
- b. Wajib Pajak orang pribadi atau badan dalam hal objek pajak yang terkena bencana alam ( gempa bumi, banjir, tanah longsor, gunung meletus dan sebagainya) atau sebab-sebab lain yang luar biasa (kebakaran, kekeringan, wabah penyakit dan hama tanaman).

## Besarnya Pengurangan

- a. Sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dari PBB yang terutang untuk kondisi tertulis sebagaimana dimaksud dalam nomor 1 huruf a angka 5 di atas.
- b. sebesar paling tinggi 75% (tujuh puluh lima persen) dari PBB yang terutang dalam hal kondisi tertentu sebagaimana dalam nomor 1 huruf a angka 1, 2, 3, 4, dan 6 di atas.
- c. sebesar paling tinggi 100% (seratus persen) dari PBB yang terutang dalam hal kondisi

tertentu sebagaimana dalam 1 huruf b di atas.

### Cara Pengajuan Permohonan

- a. Permohonan pengurangan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia kepada Kepala Kantor Pelayanan Pajak yang menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT)/Surat Ketetapan Pajak (SKP).
- b. Isi surat permohonan menyebutkan prosentase pengurangan yang dimohonkan
- c. Pengajuan permohonan dilakukan dengan ketentuan :
  - 1) Untuk ketetapan PBB diajukan oleh perseorangan dan untuk PBB yang tercantum dalam SPPT diajukan oleh perseorangan atau kolektif.
  - 2) Dokumen pendukung untuk permohonan pengurangan PBB oleh WP secara perseorangan :
    - Angka 1 huruf a.1. berupa surat pernyataan dari Wajib Pajak; fotokopi Kartu Keluarga; fotokopi rekening tagihan listrik, air, dan/atau telepon; fotokopi bukti pelunasan PBB Tahun Pajak sebelumnya; dan/atau dokumen pendukung lainnya.
    - Angka 1 huruf a.2. berupa surat pernyataan dari Wajib Pajak; fotokopi SPPT tahun sebelumnya; fotokopi Kartu Keluarga; fotokopi rekening tagihan listrik, air, dan/atau telepon; fotokopi bukti pelunasan PBB Tahun Pajak sebelumnya; dan/atau dokumen pendukung lainnya.
    - Angka 1 huruf a.3. berupa fotokopi surat keputusan pensiun; fotokopi slip pensiunan atau dokumen sejenis lainnya; fotokopi Kartu Keluarga; fotokopi rekening tagihan listrik, air, dan/atau telepon; fotokopi bukti pelunasan PBB Tahun Pajak sebelumnya; dan/atau; dokumen pendukung lainnya.
    - Angka 1 huruf a.4. berupa surat pernyataan dari Wajib Pajak; fotokopi Kartu Keluarga; fotokopi rekening tagihan listrik, air, dan/atau telepon; fotokopi bukti pelunasan PBB Tahun Pajak sebelumnya; dan/atau dokumen pendukung lainnya.
    - Angka 1 huruf a.5. berupa fotokopi Kartu Tanda Anggota Veteran, atau fotokopi Surat Keputusan tentang Pengakuan, Pengesahan, dan Penganugerahan Gelar Kehormatan dari pejabat yang berwenang; fotokopi bukti pelunasan PBB Tahun Pajak sebelumnya; dan/atau dokumen pendukung lainnya.
  - 3) Untuk WP Badan, melampirkan fotokopi :
    - SPPT/SKP PBB tahun yang dimohonkan;
    - SPT Tahunan PPh Tahun Pajak sebelumnya;
    - STTS tahun pajak terakhir atau struk ATM/Counter Teller pembayaran PBB;
    - Laporan keuangan perusahaan;
    - Dokumen pendukung lainnya;
  - 4) Untuk Objek Pajak yang terkena bencana alam, hama tanaman, dan sebab lain yang luar biasa dan bersifat kolektif diajukan oleh Kepala Desa/Lurah dengan diketahui oleh Camat dengan mencantumkan nama-nama Wajib Pajak yang dimohonkan pengurangannya dengan mempergunakan formulir yang telah ditentukan.

- d. Permohonan diajukan selambat-lambatnya 3 bulan sejak SPPT/SKP diterima WP atau sejak terjadinya bencana alam atau sebab-sebab lain yang luar biasa.
- e. Pengurangan secara kolektif diajukan sebelum SPPT diterbitkan selambat-lambatnya tanggal 10 Januari untuk tahun pajak yang bersangkutan.
- f. Apabila batas waktu pengajuan tersebut tidak dipenuhi, maka permohonannya tidak diproses, dan Kepala Kantor Pelayanan PBB yang bersangkutan harus memberitahukan secara tertulis kepada WP/Kepala Desa/Lurah, disertai penjelasan seperlunya.

### Bentuk Keputusan

Keputusan atas permohonan pengurangan besarnya PBB yang diajukan WP dapat berupa :

- mengabulkan seluruh permohonan;
- mengabulkan sebagian atau;
- menolak.



**Buku-buku subsidi ini membuka gerbang pengetahuan bagiku...  
Pembayar pajak, terima kasihku untukmu...**

### **SURAT KETETAPAN PAJAK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN**

#### **Pengertian**

Surat Ketetapan Pajak (SKP) adalah Surat Keputusan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama yang memberitahukan besarnya pajak yang terutang termasuk denda administrasi, kepada Wajib Pajak (WP).

#### **Dasar Penerbitan SKP**

SKP diterbitkan apabila :

- a. Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) :
  - 1) tidak diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta tidak ditandatangani oleh WP;
  - 2) tidak disampaikan kembali dalam jangka waktu 30 hari dan setelah ditegur secara tertulis tidak disampaikan sebagaimana ditentukan dalam Surat Teguran;
- b. berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang lebih besar dari jumlah pajak yang dihitung berdasarkan SPOP yang disampaikan oleh WP;

#### **Jumlah Pajak Terutang Dalam SKP**

- a. Jumlah pajak yang terutang dalam SKP yang disebabkan SPOP tidak diisi dengan jelas, benar, dan lengkap serta tidak ditandatangani oleh WP atau pengembalian SPOP lewat 30 hari setelah diterima WP, adalah sebesar pokok pajak ditambah dengan denda administrasi sebesar 25% dihitung dari pokok pajak.
- b. Jumlah pajak yang terutang dalam SKP yang didasarkan atas hasil pemeriksaan atau keterangan lain adalah selisih pajak yang terutang berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain dengan pajak terutang yang dihitung berdasarkan SPOP ditambah denda administrasi sebesar 25 % dari selisih pajak yang terutang.

### Cara Penyampaian SKP

SKP disampaikan kepada WP melalui :

- a. Kantor Pelayanan Pajak Pratama atau Kantor Pelayanan Penyuluhan dan Konsultasi Perpajakan.
- b. Kantor Pos.
- c. Pemerintah Daerah (dalam hal ini Aparat Desa atau Kelurahan).

### Batas Waktu Pelunasan SKP

SKP harus dilunasi dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak SKP diterima oleh WP.

### Lain-lain

Atas SKP dapat diajukan keberatan/pengurangan.

## SURAT TAGIHAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

### Pengertian

Surat Tagihan Pajak (STP) PBB adalah surat yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Pajak untuk melakukan tagihan pajak yang terutang dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) atau Surat Ketetapan Pajak (SKP) yang tidak atau kurang dibayar setelah lewat jatuh tempo pembayaran dan atau denda administrasi.

### Dasar Penerbitan STP

- a. Wajib Pajak (WP) tidak melunasi pajak yang terutang sedangkan saat jatuh tempo pembayaran Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT)/Surat Ketetapan Pajak (SKP) telah lewat.
- b. WP melunasi pajak yang terutang setelah lewat saat jatuh tempo pembayaran SPPT/ SKP tetapi denda administrasi tidak dilunasi.

### Cara Penyampaian STP

STP disampaikan kepada WP melalui:

- Kantor Pelayanan Pajak Pratama atau Kantor Pelayanan Penyuluhan dan Konsultasi Perpajakan (KP2KP).
- Kantor Pos.
- Pemerintah Daerah (Dalam hal ini aparat Desa atau Kelurahan).

### Batas Waktu Pelunasan STP

STP harus dilunasi selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sejak tanggal STP diterima WP.

### Sanksi Administrasi

Sanksi administrasi berupa denda sebesar 2% (dua persen) setiap bulan, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan dihitung dari saat jatuh tempo sampai dengan hari pembayaran.

### Lain-lain

- a. Atas STP tidak dapat diajukan keberatan atau pengurangan.



- b. WP dapat mengajukan permohonan peninjauan kembali atas STP jika ternyata WP telah melunasi kewajiban pajaknya.
- c. Pajak yang terutang dalam STP apabila tidak dilunasi setelah jangka waktu yang telah ditentukan dapat ditagih dengan surat paksa.

### **KEBERATAN ATAS PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN**

#### **Alasan Pengajuan Keberatan**

- a. Dalam hal Wajib Pajak (WP) merasa SPPT/SKP tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya, mengenai :
  - luas Objek Pajak bumi dan atau bangunan;
  - nilai jual objek pajak bumi dan/atau bangunan tidak sebagaimana mestinya.
- b. Perbedaan penafsiran Undang-undang antara WP dan Pegawai Pajak.

#### **Persyaratan Pengajuan Keberatan**

Syarat Formal :

- 1) Keberatan diajukan dalam jangka waktu 3(tiga) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT/SKP oleh Wajib Pajak.
- 2) Dalam hal keadaan terpaksa (force majeure) wajib pajak harus dapat memberikan dan membuktikan alasan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi.

Syarat materiil :

- 1) Keberatan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia;
- 2) Diajukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama yang menerbitkan SPPT/ SKP;
- 3) Dalam hal dikuasakan kepada pihak lain harus melampirkan surat kuasa;
- 4) Diajukan masing-masing dalam satu Surat Keberatan kecuali yang diajukan secara kolektif melalui Lurah/ Kepala Desa setempat untuk setiap SPPT/SKP per tahun pajak;
- 5) Mengemukakan alasan yang jelas dan mencantumkan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan menurut perhitungan Wajib Pajak.

#### **Pengajuan Keberatan Tidak Menunda Kewajiban Membayar Pajak dan Pelaksanaan Penagihan Pajak.**

#### **Keputusan Keberatan.**

Keputusan keberatan atas SPPT/SKP berupa:

- a. Menolak, apabila permohonan keberatan wajib pajak memenuhi persyaratan formal atau formal dan material, dan setelah dilakukan pemeriksaan ditemukan bahwa alasan yang diajukan oleh wajib pajak tidak tepat atau tidak benar.
- b. Menerima seluruhnya atau sebagian, apabila alasan wajib pajak sesuai dengan data/keterangan yang diperoleh dari hasil pemeriksaan dan diterima seluruhnya berdasarkan perhitungan Wajib Pajak, atau atas perintah Undang-undang. menerima sebagian, apabila sebagian alasan Wajib Pajak sesuai dengan data/keterangan yang diperoleh dari hasil pemeriksaan.
- c. Tidak dapat diterima, apabila permohonan keberatan Wajib Pajak tidak memenuhi persyaratan jangka waktu 3 (tiga) bulan sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (3) Keputusan Direktur Jenderal Pajak No. Kep-59/PJ.6/2000.
- d. Menambah besarnya jumlah pajak yang terutang, apabila berdasarkan hasil pemeriksaan diperoleh perhitungan yang menambah besarnya jumlah pajak yang terutang.

### Lain-lain.

- 1) Keberatan terhadap SPPT dan atau SKP dengan ketetapan sampai dengan Rp 100.000,00 dapat diajukan secara perseorangan ataupun kolektif melalui Kepala Desa/Lurah yang bersangkutan.
- 2) Keberatan terhadap SPPT dan atau SKP dengan ketetapan di atas Rp 100.000,00 harus diajukan oleh WP secara perseorangan.
- 3) KP PBB setelah menerima Surat Keberatan dari WP memberikan tanda terima.
- 4) Tanda terima dari KP PBB/ tanda pengiriman Surat Keberatan melalui pos tercatat/ sejenisnya merupakan tanda bukti bagi kepentingan WP.

## KELEBIHAN PEMBAYARAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

### Pengertian

Kelebihan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah selisih antara pajak yang dibayar dengan pajak yang terutang. Kelebihan pembayaran PBB terjadi dalam hal pembayaran yang dilakukan oleh Wajib Pajak (WP) lebih besar dari jumlah PBB yang seharusnya terutang.

### Penyebab Terjadinya Kelebihan Pembayaran

- a. Perubahan peraturan;
- b. Surat Keputusan Pemberian Pengurangan;
- c. Surat Keputusan Penyelesaian Keberatan;
- d. Kekeliruan pembayaran.
- e. Keputusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

### Tata Cara Pengajuan Permohonan

- a. Mengajukan permohonan secara tertulis dalam bahasa Indonesia yang jelas kepada Direktur Jenderal Pajak c.q. Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama yang menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT)/Surat Ketetapan Pajak (SKP)/Surat Tagihan Pajak (STP).
- b. Surat permohonan disampaikan langsung atau dikirim melalui pos tercatat;
- c. Surat permohonan dilampiri dengan dokumen yang berkaitan dengan objek pajak yang dimohonkan berupa:
  - fotokopi SPPT/SKP/STP dan Surat Keputusan tentang Keberatan/Banding dan atau Surat Keputusan tentang Pemberian Pengurangan atau Surat Keputusan Pengadilan;
  - Asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB.
- d. Meminta tanda bukti penerimaan surat permohonan (yang sudah lengkap) dari pejabat Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama yang ditunjuk.

### Pelaksanaan Pengembalian

- a. Dalam jangka waktu 12 bulan sejak diterimanya surat permohonan secara lengkap dari WP, Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama harus menerbitkan :
  - Surat Keputusan Kelebihan Pembayaran Pajak (SKKPP) PBB, apabila jumlah yang

- dibayar ternyata lebih besar dari yang seharusnya terutang;
- Surat Pemberitaan (SPb), apabila jumlah yang dibayar sama dengan jumlah PBB yang seharusnya terutang;
  - Surat Ketetapan Pajak (SKP) apabila jumlah yang dibayar ternyata kurang dari jumlah PBB yang seharusnya terutang.
- b. Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama harus menerbitkan Surat Perintah Pencairan Dana (SP2D) dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak diterbitkannya SKKPP.PBB.
- c. Dalam hal WP mempunyai utang PBB atas objek lainnya dalam wilayah Kabupaten/Kota yang sama, maka kelebihan pembayaran PBB yang tercantum dalam SKKPP.PBB langsung diperhitungkan terlebih dahulu.
- d. WP dapat mengajukan permohonan agar kelebihan pembayaran PBB diperhitungkan dengan penetapan PBB yang akan datang.
- e. Atas sisa penghitungan sebagaimana dimaksud pada huruf c dan d, dapat diterbitkan SPMKP.PBB.

## PENGAJUAN DAN PENYELESAIAN BANDING PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

### Pengertian

Wajib Pajak (WP) yang masih tidak sependapat dengan Keputusan Direktur Jenderal Pajak atas keberatannya, dapat mengajukan banding kepada Pengadilan Pajak (PP).

### Tata Cara Pengajuan Banding

- a. Permohonan banding diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan memuat alasan yang jelas;
- b. Permohonan banding diajukan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak tanggal diterimanya Surat Keputusan atas Keberatan oleh WP;
- c. Permohonan banding harus dilampiri foto kopi Surat Keputusan atas Keberatan.

### Bentuk Putusan Banding

Putusan banding dapat berupa :

- menolak;
- mengabulkan sebagian atau seluruhnya;
- menambah jumlah PBB yang harus dibayar;
- tidak dapat diterima;
- membetulkan kesalahan tulis dan atau kesalahan hitung , dan atau;
- membatalkan.

### Imbalan Bunga

Apabila pengajuan permohonan banding diterima sebagian atau seluruhnya, maka kelebihan pembayaran (bila ada) dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2% sebulan dihitung sejak pembayaran dilakukan sampai dengan tanggal diterbitkannya (diucapkan di muka umum) Putusan untuk selama-lamanya 24 bulan.

### Lain-lain

Atas jumlah pajak yang belum dibayar pada saat pengajuan keberatan, tertanggung sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan Putusan Banding. Jumlah pajak yang belum dibayar pada saat pengajuan permohonan banding belum merupakan

pajak yang terutang sampai dengan Putusan Banding diterbitkan. Dalam hal permohonan banding ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak dikenai sanksi administrasi berupa denda sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah pajak berdasarkan Putusan Banding dikurangi dengan pembayaran pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

**KLASIFIKASI BUMI DAN BANGUNAN SERTA PENERAPANNYA DALAM MENGHITUNG PBB**

Untuk memudahkan penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terutang atas suatu objek pajak berupa tanah (bumi) dan atau bangunan perlu diketahui pengelompokan objek pajak menurut nilai jualnya, tarif, Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP), dan Nilai Jual Kena Pajak (NJKP). Pengelompokan Objek Pajak menurut nilai jual tersebut lazim disebut dengan klasifikasi tanah (bumi) dan bangunan.

**Klasifikasi, Penggolongan Dan Ketentuan Nilai Jual Bumi Kelompok A.**

Klas	Penggolongan, Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah)	Nilai Jual (Rp/M2)
1	2	3
1	> 3.000.000 s/d 3.200.000	3.100.000
2	> 2.850.000 s/d 3.000.000	2.925.000
3	> 2.708.000 s/d 2.850.000	2.779.000
4	> 2.573.000 s/d 2.708.000	2.640.000
5	> 2.444.000 s/d 2.573.000	2.508.000
6	> 2.261.000 s/d 2.444.000	2.352.000
7	> 2.091.000 s/d 2.261.000	2.176.000
8	> 1.934.000 s/d 2.091.000	2.013.000
9	> 1.789.000 s/d 1.934.000	1.862.000
10	> 1.655.000 s/d 1.789.000	1.722.000
11	> 1.490.000 s/d 1.655.000	1.573.000
12	> 1.341.000 s/d 1.490.000	1.416.000
13	> 1.207.000 s/d 1.341.000	1.274.000
14	> 1.086.000 s/d 1.207.000	1.147.000
15	> 977.000 s/d 1.086.000	1.032.000
16	> 855.000 s/d 977.000	916.000
17	> 748.000 s/d 855.000	802.000
18	> 655.000 s/d 748.000	702.000
19	> 573.000 s/d 655.000	614.000
20	> 501.000 s/d 573.000	537.000
21	> 426.000 s/d 501.000	464.000
22	> 362.000 s/d 426.000	394.000
23	> 308.000 s/d 362.000	335.000
24	> 262.000 s/d 308.000	285.000
25	> 223.000 s/d 262.000	243.000

Klas	Penggolongan, Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah)	Nilai Jual (Rp/M2)
1	2	3
26	> 223.000 s/d 262.000	243.000
27	> 178.000 s/d 223.000	200.000
28	> 142.000 s/d 178.000	160.000
29	> 142.000 s/d 142.000	128.000
30	> 91.000 s/d 114.000	103.000
31	> 73.000 s/d 91.000	82.000
32	> 55.000 s/d 73.000	64.000
33	> 41.000 s/d 55.000	48.000
34	> 31.000 s/d 41.000	36.000
35	> 23.000 s/d 31.000	27.000
36	> 17.000 s/d 23.000	20.000
37	> 12.000 s/d 17.000	14.000
38	> 8.400 s/d 12.000	10.000
39	> 5.900 s/d 8.400	7.150
40	> 4.100 s/d 5.900	5.000
41	> 2.900 s/d 4.100	3.500
42	> 2.000 s/d 2.900	2.450
43	> 1.400 s/d 2.000	1.700
44	> 1.050 s/d 1.400	1.200
45	> 760 s/d 1.050	910
46	> 550 s/d 760	660
47	> 410 s/d 550	480
48	> 310 s/d 410	350
49	> 240 s/d 310	270
50	> 170 s/d 240	200
	> 170	140

### Klasifikasi, Penggolongan Dan Ketentuan Nilai Jual Bumi Kelompok B

Klas	Penggolongan, Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah)	Nilai Jual (Rp/M2)
1	2	3
1	> 67.390.000 s/d 69.700.000	68.545.000
2	> 65.120.000 s/d 67.390.000	66.255.000
3	> 62.890.000 s/d 65.120.000	64.000.000
4	> 60.700.000 s/d 62.890.000	61.795.000
5	> 58.550.000 s/d 60.700.000	59.625.000

Klas	Penggolongan, Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah)	Nilai Jual (Rp/M2)
1	2	3
6	> 56.440.000 s/d 58.550.000	57.495.000
7	> 54.370.000 s/d 56.440.000	55.405.000
8	> 52.340.000 s/d 54.370.000	53.355.000
9	> 50.350.000 s/d 52.340.000	51.345.000
10	> 48.400.000 s/d 50.350.000	49.375.000
11	> 46.490.000 s/d 48.400.000	47.445.000
12	> 44.620.000 s/d 46.490.000	45.555.000
13	> 42.790.000 s/d 44.620.000	43.705.000
14	> 44.000.000 s/d 42.790.000	41.895.000
15	> 39.250.000 s/d 41.000.000	40.125.000
16	> 37.540.000 s/d 39.250.000	38.395.000
17	> 35.870.000 s/d 37.540.000	36.705.000
18	> 34.240.000 s/d 35.870.000	35.055.000
19	> 32.650.000 s/d 34.240.000	33.445.000
20	> 31.100.000 s/d 32.650.000	31.875.000
21	> 29.590.000 s/d 31.100.000	30.345.000
22	> 28.120.000 s/d 29.590.000	28.855.000
23	> 26.690.000 s/d 28.120.000	27.405.000
24	> 25.300.000 s/d 26.690.000	25.995.000
25	> 23.950.000 s/d 25.300.000	24.625.000
26	> 22.640.000 s/d 23.950.000	23.295.000
27	> 21.370.000 s/d 22.640.000	22.005.000
28	> 20.140.000 s/d 21.370.000	20.755.000
29	> 18.950.000 s/d 20.140.000	19.545.000
30	> 17.800.000 s/d 18.950.000	18.375.000
31	> 16.690.000 s/d 17.800.000	17.245.000
32	> 15.620.000 s/d 16.690.000	16.155.000
33	> 14.590.000 s/d 15.620.000	15.105.000
34	> 13.600.000 s/d 14.590.000	14.095.000
35	> 12.650.000 s/d 13.600.000	13.125.000
36	> 11.740.000 s/d 12.650.000	12.195.000
37	> 10.870.000 s/d 11.740.000	11.305.000
38	> 10.040.000 s/d 10.870.000	10.455.000
39	> 9.250.000 s/d 10.040.000	9.645.000
40	> 8.500.000 s/d 9.250.000	8.875.000
41	> 7.790.000 s/d 8.500.000	8.145.000
42	> 7.120.000 s/d 7.790.000	7.455.000
43	> 6.490.000 s/d 7.120.000	6.805.000
44	> 5.900.000 s/d 6.490.000	6.195.000
45	> 5.350.000 s/d 5.900.000	5.625.000

Klas	Penggolongan, Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah)	Nilai Jual (Rp/M2)
1	2	3
46	> 4.840.000 s/d 5.350.000	5.095.000
47	> 4.370.000 s/d 4.840.000	4.605.000
48	> 3.940.000 s/d 4.370.000	4.155.000
49	> 3.550.000 s/d 3.940.000	3.745.000
50	> 3.200.000 s/d 3.550.000	3.375.000

#### Klasifikasi, Penggolongan dan Ketentuan Nilai Jual Bangunan Kelompok A

Klas	Penggolongan, Nilai Jual Bangunan (Rp/M2)	Nilai Jual (Rp/M2)
1	2	3
1	> 1.034.000 s/d 1.366.000	1.200.000
2	> 902.000 s/d 1.034.000	968.000
3	> 744.000 s/d 902.000	823.000
4	> 656.000 s/d 744.000	700.000
5	> 534.000 s/d 656.000	595.000
6	> 476.000 s/d 534.000	505.000
7	> 382.000 s/d 476.000	429.000
8	> 348.000 s/d 382.000	365.000
9	> 272.000 s/d 348.000	310.000
10	> 256.000 s/d 272.000	264.000
11	> 194.000 s/d 256.000	225.000
12	> 188.000 s/d 194.000	191.000
13	> 136.000 s/d 188.000	162.000
14	> 128.000 s/d 136.000	132.000
15	> 104.000 s/d 128.000	116.000
16	> 92.000 s/d 104.000	98.000
17	> 74.000 s/d 92.000	83.000
18	> 68.000 s/d 74.000	71.000
19	> 52.000 s/d 68.000	60.000
20	> 52.000	50.000

#### Klasifikasi, Penggolongan dan Ketentuan Nilai Jual Bangunan Kelompok B

Klas	Penggolongan, Nilai Jual Bangunan (Rp/M2)	Nilai Jual (Rp/M2)
1	2	3
1	> 14.700.000 s/d 15.800.000	15.250.000
2	> 13.600.000 s/d 14.700.000	14.150.000
3	> 12.550.000 s/d 13.600.000	13.075.000
4	> 11.550.000 s/d 12.550.000	12.050.000
5	> 10.600.000 s/d 11.550.000	11.075.000
6	> 9.700.000 s/d 10.600.000	10.150.000
7	> 8.850.000 s/d 9.700.000	9.275.000
8	> 8.050.000 s/d 8.850.000	8.450.000
9	> 7.300.000 s/d 8.050.000	7.675.000
10	> 6.600.000 s/d 7.300.000	6.950.000
11	> 5.850.000 s/d 6.600.000	6.225.000
12	> 5.150.000 s/d 5.850.000	5.500.000
13	> 4.500.000 s/d 5.150.000	4.825.000
14	> 3.900.000 s/d 4.500.000	4.200.000
15	> 3.350.000 s/d 3.900.000	3.625.000
16	> 2.850.000 s/d 3.350.000	3.100.000
17	> 2.400.000 s/d 2.850.000	2.625.000
18	> 2.000.000 s/d 2.400.000	2.200.000
19	> 1.666.000 s/d 2.000.000	1.833.000
20	> 1.366.000 s/d 1.666.000	1.516.000

#### Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak

Mulai 1 Januari 2001 NJOPTKP untuk setiap daerah ditetapkan setinggi-tingginya Rp 12.000.000,- untuk tiap Wajib Pajak (WP). Apabila WP mempunyai lebih dari satu Objek Pajak maka yang mendapatkan NJOPTKP hanya satu objek, yaitu yang nilainya paling tinggi.

#### Tarif Pajak Bumi Dan Bangunan

Tarif Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang dikenakan atas Objek Pajak adalah tarif tunggal yaitu sebesar 0,5%.

#### Persentase Nilai Jual Kena Pajak (NJKP)

Besarnya persentase NJKP adalah sebagai berikut :

- Objek pajak perkebunan adalah 40%
- Objek pajak kehutanan adalah 40%
- Objek pajak pertambangan adalah 40%
- Objek pajak lainnya (pedesaan dan perkotaan):
  - apabila NJOP-nya  $\geq$  Rp1.000.000.000,00 adalah 40%
  - apabila NJOP-nya  $<$  Rp1.000.000.000,00 adalah 20%

**Penerapan Klasifikasi Bumi dan/atau Bangunan Dalam Penghitungan PBB**

Contoh :

Objek perumahan:

- Luas Bumi 1.000 m<sup>2</sup> dengan nilai jual Rp 840.000,00/m<sup>2</sup> Nilai jual tanah tersebut termasuk kelas A 17 dengan nilai jual Rp 802.000,00 /m<sup>2</sup>
- Luas Bangunan 400 m<sup>2</sup> dengan nilai jual Rp 1.000.000,00/m<sup>2</sup>. Nilai jual bangunan tersebut termasuk kelas A 2 dengan nilai jual Rp 968.000,00 /m<sup>2</sup>

Penghitungan PBB-nya :

- Jumlah NJOP bumi  
1.000 x Rp 802.000,00 = Rp 802.000.000,00
  - Jumlah NJOP Bangunan  
400 x Rp 968.000,00 = Rp 387.200.000,00
  - NJOP sbg dasar pengenaan = Rp 1.189.200.000,00
  - NJOPTKP = Rp12.000.000,00
  - NJOP untuk penghitungan PBB = Rp 1.177.200.000,00
  - NJKP  
40% x Rp 1.177.200,00 = Rp 470.880.000,00
- PBB yang terutang  
0,5% x Rp 470.480.000,00 = Rp 2.354.400,00  
(Dua juta tiga ratus lima puluh empat ribu empat ratus rupiah)

**PENDAFTARAN DAN PENDATAAN OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN**

**Pendaftaran Objek dan Subjek PBB**

Pendaftaran objek PBB dilakukan oleh subjek pajak dengan cara mengambil dan mengisi formulir SPOP secara jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani dan dikembalikan ke Kantor Pelayanan Pajak yang bersangkutan atau tempat yang ditunjuk untuk pengambilan dan pengembalian SPOP dengan dilampiri bukti-bukti pendukung seperti :

- sket/denah objek pajak;
- fotokopi KTP dan NPWP;
- fotokopi sertifikat tanah;
- fotokopi akta jual beli;
- atau bukti pendukung lainnya.

Formulir SPOP disediakan dan dapat diambil gratis di Kantor Pelayanan Pajak atau tempat lain yang ditunjuk atau melalui teknologi internet dengan mencetak langsung dari : [www.pajak.go.id](http://www.pajak.go.id).

**Pendataan Objek dan Subjek PBB**

Pendataan dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Pajak dengan menggunakan formulir SPOP dan dilakukan sekurang-kurangnya untuk satu wilayah administrasi desa/ kelurahan.

Pendataan dapat dilakukan dengan cara:

**a. Penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP:**

Dapat dilaksanakan pada daerah/wilayah yang pada umumnya belum/tidak mempunyai peta, daerah terpencil atau potensi PBB relatif kecil.

**b. Identifikasi Objek Pajak**

Dapat dilaksanakan pada daerah/wilayah yang sudah mempunyai peta garis/ peta foto yang dapat menentukan posisi relatif OP tetapi tidak mempunyai data administrasi PBB tiga tahun terakhir secara lengkap.

**c. Verifikasi Objek Pajak**

Dapat dilaksanakan pada daerah/wilayah yang sudah mempunyai peta garis/peta foto yang dapat menentukan posisi relatif OP dan mempunyai data administrasi PBB tiga tahun terakhir secara lengkap.

**d. Pengukuran Bidang Objek Pajak**

Dapat dilaksanakan pada daerah/wilayah yang hanya mempunyai sket peta desa/kelurahan dan atau peta garis/peta foto tetapi belum dapat digunakan untuk menentukan posisi relatif OP.

*Barangsiapa karena kealpaannya :*

- a. tidak mengembalikan/menyampaikan SPOP kepada Direktorat Jenderal Pajak;
  - b. menyampaikan SPOP tetapi isinya tidak benar atau tidak lengkap dan/atau melampirkan keterangan yang tidak benar;
- Sehingga menimbulkan kerugian pada Negara, dipidana dengan pidana kurungan selama-lamanya 6 (enam) bulan atau denda setinggi-tingginya sebesar 2 (dua) kali pajak yang terutang.*

*Barangsiapa dengan sengaja :*

- a. tidak mengembalikan/menyampaikan SPOP kepada Direktorat Jenderal Pajak;
  - b. menyampaikan SPOP tetapi isinya tidak benar atau tidak lengkap dan/atau melampirkan keterangan yang tidak benar;
  - c. memperlihatkan surat palsu atau dipalsukan atau dokumen lain yang palsu atau dipalsukan seolah-olah benar;
  - d. tidak memperlihatkan atau tidak meminjamkan surat atau dokumen lainnya;
  - e. tidak menunjukkan data atau tidak menyampaikan keterangan yang diperlukan;
- Sehingga menimbulkan kerugian pada Negara, dipidana dengan pidana penjara selama-lamanya 2 (dua) tahun atau denda setinggi-tingginya sebesar 5 (lima) kali pajak yang terutang.*

**PAJAK BUMI DAN BANGUNAN**

**Penagihan**

Penagihan Pajak adalah serangkaian tindakan agar Penanggung Pajak melunasi utang pajak dan biaya penagihan pajak dengan menegur atau memperingatkan, melaksanakan penagihan seketika dan sekaligus, memberitahukan Surat Paksa, mengusulkan pencegahan, melaksanakan penyitaan, melaksanakan penyanderaan, menjual barang yang telah disita.

**Dasar Penagihan**

Dasar Penagihan Pajak Bumi dan Bangunan adalah :

- a. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT)
- b. Surat Ketetapan Pajak (SKP)
- c. Surat Tagihan Pajak (STP)

**Pelaksanaan Penagihan**

- a. Kepala Kantor Pelayanan PBB atau Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama dapat melaksanakan tindakan penagihan PBB apabila pajak yang terutang sebagaimana tercantum dalam STP PBB tidak atau kurang dibayar setelah lewat jatuh tempo pembayaran.
- b. Penerbitan Surat Teguran (ST) sebagai awal tindakan pelaksanaan penagihan pajak dilakukan segera setelah 7 hari sejak saat jatuh tempo pembayaran.
- c. Setelah lewat waktu 21 hari sejak diterbitkannya ST, jumlah utang pajak yang masih harus dibayar tidak dilunasi oleh Penanggung Pajak, Kepala KP PBB atau Kepala KPP Pratama segera menerbitkan Surat Paksa (SP)
- d. Setelah lewat waktu 2x 24 jam sejak Surat Paksa (SP) diberitahukan kepada Penanggung Pajak, jumlah utang pajak yang masih harus dibayar tidak dilunasi oleh Penanggung Pajak, Kepala Kantor Pelayanan Pajak segera menerbitkan Surat Perintah Melaksanakan Penyitaan (SPMP).
- e. Setelah lewat waktu 14 (empat belas) hari sejak tanggal pelaksanaan penyitaan, apabila utang pajak dan biaya penagihan yang masih harus dibayar tidak dilunasi oleh Penanggung Pajak, Kepala Kantor Pelayanan Pajak segera melaksanakan Pengumuman Lelang (PL).
- f. Setelah lewat waktu 14 (empat belas) hari sejak tanggal pengumuman lelang,



apabila utang pajak dan biaya penagihan yang masih harus dibayar tidak dilunasi oleh Penanggung Pajak, Kepala Kantor Pelayanan Pajak segera melaksanakan penjualan barang sitaan Penanggung Pajak melalui Kantor Lelang.

- g. Dalam hal dilakukan Penagihan Seketika dan Sekaligus, kepada Penanggung Pajak dapat diterbitkan SP tanpa menunggu tanggal jatuh tempo pembayaran atau tanpa menunggu lewat tenggang waktu 21 hari sejak ST diterbitkan.

### Hak-Hak Wajib Pajak

- Meminta Juru Sita memperlihatkan tanda pengenal Juru Sita Pajak.
- Menerima salinan Surat Paksa dan Salinan Berita Acara Penyitaan.
- Menentukan urutan barang yang akan dilelang
- Mendapat kesempatan terakhir untuk melunasi utang pajak beserta denda termasuk biaya penyitaan, iklan, dan biaya pembatalan lelang serta melaporkan pelunasan tersebut kepada Kepala Kantor Pelayanan Pajak yang bersangkutan sebelum pelaksanaan lelang.

### Kewajiban Wajib Pajak

- Membantu Juru Sita Pajak dalam melaksanakan tugasnya dengan :
  - memperbolehkan memasuki ruangan, tempat usaha, tempat tinggal;
  - memberikan keterangan lisan atau pun tertulis yang diperlukan;
- Barang yang disita dilarang dipindahtangankan, dihipotikkan, atau disewakan.

### Tugas Juru sita Pajak

- melaksanakan Surat Perintah Penagihan Seketika dan sekaligus;
- memberitahukan Surat paksa
- melaksanakan penyitaan atas barang Penanggung Pajak berdasarkan Surat Perintah Melaksanakan Penyitaan; dan
- melaksanakan penyanderaan berdasarkan Surat Perintah Penyanderaan

### Lain-lain

- Jurusita Pajak dalam melaksanakan tugasnya harus dilengkapi dengan kartu tanda pengenal Jurusita Pajak dan harus diperlihatkan kepada Penanggung Pajak
- Dalam melaksanakan penyitaan Jurusita berwenang memasuki dan memeriksa semua ruangan termasuk membuka lemari, laci dan tempat lain untuk menemukan objek sita ditempat usaha, di tempat kedudukan atau di tempat tinggal Penanggung Pajak, atau tempat lain yang dapat diduga sebagai tempat penyimpanan objek sita.
- Dalam melaksanakan tugasnya Jurusita Pajak berhak meminta bantuan Kepolisian, Kejaksaan, Departemen yang membidangi hukum dan perundang-undangan, Pemerintah Daerah setempat, Badan Pertanahan Nasional, Direktorat Perhubungan Laut, Pengadilan Negeri, Bank atau pihak lain.

## PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PEDESAAN DAN PERKOTAAN

### Pengertian

Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) adalah Surat Keputusan Kepala KPP mengenai pajak terutang yang harus dibayar dalam 1 (satu) tahun pajak.

### Kapan berlakunya Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan yang dikenakan oleh Pemerintah Daerah?

Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan masih dikenakan Pajak Pusat paling lambat sampai dengan 31 Desember 2013 sampai ada ketentuan Peraturan Daerah tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang terkait dengan Pedesaan dan Perkotaan yang diberlakukan di daerah masing-masing.

### Apakah yang dimaksud dengan Bumi dan Bangunan dalam Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan?

Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan 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 berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD).

**Bumi** : Permukaan bumi (tanah dan perairan) dan tubuh bumi yang ada di pedalaman serta laut wilayah Indonesia

Contoh : sawah, ladang, kebun, tanah, pekarangan, tambang, dll.

**Bangunan** : Konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan.

Contoh : rumah tempat tinggal, bangunan tempat usaha, gedung bertingkat, pusat perbelanjaan, emplasemen, pagar mewah, dermaga, taman mewah, fasilitas lain yang memberi manfaat, jalan tol, kolam renang, anjungan minyak lepas pantai, dll

### Objek Pajak Apakah Yang Tidak Dikenakan PBB Pedesaan dan Perkotaan?

Objek pajak yang tidak dikenakan PBB Pedesaan dan Perkotaan adalah objek yang :

- Digunakan oleh Pemerintah dan Daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan;
- Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional yang tidak dimaksudkan

untuk memperoleh keuntungan, seperti mesjid, gereja, rumah sakit pemerintah, sekolah, panti asuhan, candi, dan lain-lain.

- c. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala atau yang sejenis dengan itu.
- d. Merupakan hutan lindung, suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak.
- e. Digunakan oleh perwakilan diplomatik berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
- f. Digunakan oleh badan dan perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan.

### Siapakah yang termasuk Subjek Pajak dan Wajib Pajak PBB Pedesaan dan Perkotaan?

Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata :

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

Wajib Pajak adalah Subjek Pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak.

### Bagaimana cara mendaftarkan Objek PBB Pedesaan dan Perkotaan?

Pemerintah daerah melalui Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) melakukan pendataan objek PBB Pedesaan dan Perkotaan menggunakan formulir SPOP (Surat Pemberitahuan Objek Pajak). SPOP yang telah diisi dan ditandatangani oleh Wajib Pajak kemudian disampaikan kepada Kepala Daerah yang wilayah kerjanya meliputi objek pajak.

Berdasarkan SPOP, Kepala Daerah menerbitkan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang). Apabila Wajib Pajak setelah ditegur secara tertulis oleh Kepala Daerah tidak juga menyampaikan SPOP atau berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan ternyata jumlah pajak yang terutang lebih besar yang dihitung berdasarkan SPOP yang disampaikan Wajib Pajak, maka Kepala Daerah dapat mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD).

### Apakah Dasar Pengenaan PBB Perkotaan dan Pedesaan?

Dasar pengenaan PBB adalah "Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)".

NJOP ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan osetiap tahun sesuai perkembangan wilayah. Penetapan besarnya NJOP dilakukan oleh Kepala Daerah.

### Kapan dan Di Manakah PBB Pedesaan dan Perkotaan Terutang?

PBB Pedesaan dan Perkotaan terutang menurut keadaan objek pajak pada tanggal 1 Januari dan terutang di wilayah daerah yang meliputi letak objek pajak

### Berapakah Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak PBB Pedesaan dan Perkotaan?

Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) paling rendah Rp10.000.000,00 untuk setiap Wajib Pajak.

Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) ditetapkan dengan Peraturan Daerah

### Berapakah Tarif PBB Pedesaan dan Perkotaan?

Besarnya tarif PBB Pedesaan dan Perkotaan paling tinggi sebesar 0,3%

### Bagaimanakah Cara Menghitung PBB Pedesaan dan Perkotaan?

Rumus penghitungan PBB Pedesaan dan Perkotaan = Tarif x (NJOP-NJOPTKP)

Contoh :

Wajib Pajak A mempunyai objek pajak berupa :

- Tanah seluas 800 m2 dengan harga jual Rp300.000,00/m2
- Bangunan seluas 400 m2 dengan nilai jual Rp350.000,00/m2
- Taman seluas 200 m2 dengan nilai jual Rp50.000,00/m2

Besarnya pokok pajak yang terutang adalah sebagai berikut:

1. NJOP Bumi :  
800 x Rp300.000,00 = Rp 240.000.000,00
2. NJOP Bangunan
  - a. Rumah dan garasi  
400 x Rp350.000,00 = Rp 140.000.000,00
  - b. Taman  
200 x Rp50.000,00 = Rp 10.000.000,00
  - c. Pagar  
(120 x 1,5) x Rp175.000,00 = Rp 31.000.000,00 (+)Total NJOP Bangunan = Rp 181.500.000,00  
NJOPTKP = Rp 10.000.000,00 (-)  
Nilai Jual Bangunan Kena Pajak = Rp 171.500.000,00
3. Nilai Jual Objek Pajak Kena Pajak = Rp 411.500.000,00
4. Tarif pajak efektif yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah 0,2%
5. PBB terutang :  
0,2% x Rp411.500.000,00 = Rp 823.000,00

**Perbandingan Pengaturan PBB Perdesaan dan Perkotaan dalam UU PBB dengan UU PDRD**

Materi	UU PBB	UU PDRD
Subjek	Orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai dan/atau memanfaatkan atas bangunan	Tidak ada perubahan
Objek	Bumi dan/atau bangunan	Bumi dan/atau bangunan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan
Tarif	Tunggal 0,5%	Paling tinggi 0,3%
NJKP	20% s.d. 100% (PP 25 Tahun 2002 ditetapkan sebesar 20% atau 40%)	Tidak ada
NJOPTKP	Paling tinggi Rp12.000.000 per Wajib Pajak	Paling rendah Rp10.000.000 per Wajib Pajak
PBB Terutang	0,5% x 20% x (NJOP-NJOPTKP) atau 0,5% x 40% x (NJOP-NJOPTKP)	0,3% (maksimal) x (NJOP-NJOPTKP)

**Kapan kabupaten/kota dapat mulai mengelola PBB sektor perdesaan dan perkotaan (PBB-P2)?**

Paling lambat tanggal 1 Januari 2014, PBB-P2 akan dikelola oleh kabupaten/kota, dan dalam hal sebelum tahun 2014 terdapat kabupaten/kota sudah siap untuk mengelola PBB-P2, yang dibuktikan dengan telah disahkannya Perda, maka kabupaten/kota dimaksud dapat mengelola PBB-P2 mulai tahun tersebut.

**Apa tujuan dari pengalihan PBB-P2 menjadi Pajak daerah sesuai UU Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD)?**

Untuk meningkatkan local taxing power pada kabupaten/kota:

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

**Terkait PBB-P2, kewenangan apa saja yang akan dialihkan oleh pemerintah pusat kepada kabupaten/kota?**

Pemerintah pusat akan mengalihkan semua kewenangan terkait pengelolaan PBB-P2 kepada kabupaten/kota. Kewenangan tersebut antara lain: proses pendataan, penilaian, penetapan, pengadministrasian, pemungutan/penagihan dan pelayanan.

**Apakah sama antara subjek pajak PBB-P2 saat dikelola oleh pemerintah pusat (Ditjen Pajak) dan saat dikelola oleh kabupaten/kota?**

Subjek pajaknya sama, yaitu 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. (Pasal 4 Ayat 1 UU PBB sama dengan Pasal 78 ayat (1) dan (2) UU PDRD)

### Untuk objek pajak PBB-P2 sesuai UU PDRD apakah ada perbedaan dengan saat dikelola oleh Pusat?

Objek PBB sesuai:

- UU PBB : bumi dan/atau bangunan
- UU PDRD : bumi dan/atau bangunan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan

### Bagaimana dengan tarif PBB-nya?

Saat ini tarif PBB adalah tunggal, yaitu 0,5%. Ketika dikelola oleh pemda, maka tarifnya paling tinggi 0,3% (sesuai dengan UU PDRD)

### Selain tarif, perbedaan apa yang akan timbul ketika PBB-P2 dikelola oleh kabupaten/kota?

Saat PBB dikelola oleh pemda:

1. NJKP (20% dan 40%) tidak dipergunakan/diberlakukan
2. NJOPTKP ditetapkan paling rendah Rp10 juta, yang saat ini ditetapkan setinggi-tingginya Rp12 juta (Rp24 juta mulai tahun 2012)

### Bagaimana formula penghitungan besarnya PBB-P2?

- UU PBB : Tarif x NJKP x (NJOP-NJOPTKP)
- : 0,5% x 20% x (NJOP-NJOPTKP)
- : 0,5% x 40% x (NJOP-NJOPTKP)
- UU PDRD : Tarif x (NJOP-NJOPTKP)
- : Maks. 0,3% x (NJOP-NJOPTKP)

### Apa keuntungan bagi pemerintah kabupaten/kota dengan pengelolaan PBB-P2?

Penerimaan dari PBB 100% akan masuk ke pemerintah kabupaten/kota. Saat dikelola oleh DJP pemerintah kabupaten/kota hanya mendapatkan bagian sebesar 64,8%.

### Apakah ada ketentuan yang bisa dijadikan acuan oleh kabupaten/kota dalam mempersiapkan pengelolaan PBB-P2?

Dalam mempersiapkan diri untuk mengelola PBB-P2, kabupaten/kota dapat berpedoman pada Undang-Undang PDRD dan Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 213/PMK.07/2010 dan Nomor

58 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan PBB Perdesaan dan Perkotaan sebagai Pajak Daerah.

Selain itu Direktur Jenderal Pajak juga telah menerbitkan Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-61/PJ/2010 tentang Tata Cara Persiapan Pengalihan PBB Perdesaan dan Perkotaan sebagai Pajak Daerah

### Apa saja tugas dan tanggung jawab kabupaten/kota dalam rangka persiapan pengalihan PBB-P2?

Pemda harus menyiapkan:

1. Perda, Perkepda, dan SOP
2. SDM
3. Struktur organisasi dan tata kerja
4. Sarana dan prasarana
5. Pembukaan rekening penerimaan
6. Kerja sama dengan pihak-pihak terkait (notaris/PPAT, BPN, dll)

### Hal-hal apa saja yang bisa diadopsi oleh kabupaten/kota dari Pusat?

Banyak hal yang bisa diadopsi oleh pemda dari DJP, antara lain:

1. Tarif efektif, sistem administrasi PBB (pendataan, penilaian, penetapan, dll.)
2. Kebijakan/peraturan dan SOP pelayanan
3. Keahlian SDM (melalui pelatihan)
4. Sistem manajemen informasi objek pajak, dll.

### Apa saja yang perlu diperhatikan oleh kabupaten/kota dalam mengelola PBB-P2?

1. Kebijakan NJOP agar memperhatikan konsistensi, kesinambungan dan keseimbangan antar wilayah
2. Kebijakan tarif PBB, agar tidak menimbulkan gejolak di masyarakat
3. Menjaga kualitas pelayanan kepada WP
4. Akurasi data subjek dan objek pajak dalam SPPT tetap terjaga

### Peluang apa saja yang dapat diperoleh oleh kabupaten/kota dengan pengalihan PBB-P2 ini?

1. Penyeimbangan kepentingan budgeter dan reguler karena diskresi kebijakan ada di kabupaten/kota.
2. Penggalan potensi penerimaan yang lebih optimal karena jaringan birokrasi yang lebih luas
3. Peningkatan kualitas pelayanan kepada WP

#### 4. Peningkatan akuntabilitas penggunaan penerimaan PBB

**Dalam setiap kegiatan pasti ada tantangan, dalam pengalihan PBB-P2 ini apa ada tantangannya?**

Tantangan dalam pengalihan PBB-P2, antara lain:

1. Kesiapan kabupaten/kota pada masa awal pengalihan yang belum optimal, sehingga dapat berdampak pada penurunan pelayanan, penerimaan, dll.
2. Disparitas kebijakan PBB-P2 antar kabupaten/kota
3. Hilangnya potensi penerimaan provinsi (16,2%) dan bagi kabupaten/kota (insentif PBB) khususnya bagi kabupaten/kota yang potensi PBB-P2nya rendah
4. Beban biaya pemungutan PBB-P2 yang cukup besar

**Apa yang menjadi tolak ukur keberhasilan pengalihan PBB-P2?**

1. Proses pengalihan berjalan halus dengan biaya yang minimal
2. Stabilitas penerimaan PBB-P2 tetap terjaga dengan tingkat deviasi yang dapat diterima
3. WP tidak merasakan adanya penurunan pelayanan