

XII. SAAT YANG MENENTUKAN PAJAK TERHUTANG

Saat yang menentukan pajak terhutang adalah keadaan objek pada tanggal 1 (satu) Januari. Dengan demikian segala mutasi dan perubahan atas objek pajak yang terjadi setelah tanggal 1 (satu) Januari akan dikenakan pajak pada tahun berikutnya.

XIII. KOMPENSASI PEMBAYARAN PBB

Pemberian kompensasi pembayaran PBB bagi wajib pajak yang tanahnya ditetapkan sebagai Ruang Terbuka Hijau Kota (RTHK) dan bagi tanah Produktif yang diperlukan untuk pertanian.



**PEMERINTAH KOTA DENPASAR
BADAN PENDAPATAN DAERAH**

JL. LETDA TANTULAR NO.12 DENPASAR

TELP. (0361) 239079, 269080

FAX. (0361) 261246



**TATA CARA PENDAFTARAN, PERHITUNGAN,
PEMUNGUTAN, PEMBAYARAN DAN
PENAGIHAN PBB**

PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

(Peraturan Daerah Kota Denpasar No.4 Tahun 2012)

I. PENGERTIAN

- Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh Orang Pribadi atau Badan untuk sektor Perdesaan dan Perkotaan kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha Perkebunan, Perhutanan dan Pertambangan.
- Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kota.
- Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau di letakan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
- Nilai Jual Objek Pajak, yang selanjutnya disebut NJOP, adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.

II. OBJEK PBB

- Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, untuk sektor perdesaan dan sektor perkotaan kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan.
- Pengertian Bangunan meliputi :
 - Jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik dan emplasernya, yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut
 - Jalan tol,
 - Kolam renang,
 - Pagar mewah,
 - Tempat olahraga,
 - Galangan kapal dermaga,
 - Taman mewah,
 - Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak dan
 - Menara

III. OBJEK PAJAK YANG TIDAK DIKENAKAN PAJAK

- Digunakan oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Provinsi dan Pemerintah 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,
- Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu,
- Merupakan hutan lindung, suaka alam, hutan wisata, taman nasional dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak,
- Digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan atas perlakuan timbal balik, dan
- Digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan.

IV. SUBJEK PAJAK DAN WAJIB PAJAK

- Subjek Pajak adalah Orang Pribadi satau 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.
- Wajib Pajak adalah Subjek Pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak.

V. CARA MENDAFTARKAN OBJEK PAJAK PBB

Orang atau Badan yang menjadi subjek pajak PBB harus mendaftarkan objek pajaknya ke Kantor Badan Pendapatan Daerah Kota Denpasar, dengan menggunakan formulir Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) yang tersedia gratis di Kantor Badan Pendapatan Daerah Kota Denpasar.

VI. DASAR PENGENAAN PBB

- Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah NJOP,
- NJOP ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya, diatur dengan Peraturan Walikota serta memperhatikan :

- Harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar,
- Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, letaknya berdekatan dan fungsinya sama, dan telah diketahui harga jualnya,
- Nilai perolehan baru dan
- Penentuan nilai jual objek pajak pengganti.

VII. 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 wajib pajak sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah).

VIII. DASAR PERHITUNGAN DAN TARIF PBB

- Untuk NJOP sampai dengan Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,1% (nol koma satu persen) per tahun,
- Untuk NJOP diatas Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,2% (nol koma dua persen) per tahun.

IX. RUMUS PERHITUNGAN PBB

- Jika NJOP sampai dengan Rp. 1.000.000.000,-
$$NJOP = \text{tarif} \times (NJOP - NJOPTKP)$$
$$= 0,1\% \times (NJOP - 15.000.000)$$
- Jika NJOP diatas Rp. 1.000.000.000,-
$$NJOP = \text{tarif} \times (NJOP - NJOPTKP)$$
$$= 0,2\% \times (NJOP - 15.000.000)$$

X. TEMPAT PEMBAYARAN

Wajib pajak yang telah menerima Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD) dan Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD) dari Kantor Badan Pendapatan Daerah Kota Denpasar harus melunasinya tepat waktu pada tempat pembayaran yang telah ditunjuk dalam SPPT (Bank BPD Bali). SPPT harus dilunasi selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sejak tanggal SPPT diterima.

XI. SANGSI ADMINISTRASI

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