

**KEBIJAKAN DI BIDANG PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
DIREKTORAT JENDERAL PAJAK
TAHUN 1999**

NO	PAJAK	KEBIJAKAN	NAMA PRODUK	KETERANGAN
a 1	2	3	4	5
1	PENDATAAN	1. Penetapan Siklus Pekerjaan Pendataan dan Penilaian	Surat Edaran Direktur Pajak Bumi dan Bangunan Nomor SE-46/PJ.6/1998 tanggal 20 Nopember 1998 tentang Jadwal Kegiatan Pendataan dan Penilaian PBB;	Dilaksanakan oleh KP PBB dan bidang PBB di Kanwil DJP
		2. Memberikan kemudahan wajib pajak dalam membayar PBB	Payment On Line Sistem	Dilaksanakan di DKI Jakarta
		3. Pembentukan basis data dengan pola SISMIO yang menggunakan dana DIP	Proyek Reklasifikasi Tanah Pertanian (P RTP) tahun 1999/2000 direncanakan di wilayah KPPBB Lampung dan KPPBB Denpasar	Dilaksanakan oleh Kantor Pusat Dit PBB dan KPPBB yang bersangkutan
		4. Pengalihan potensi PBB sektor P3	Pendataan PBB sektor P3 dengan GPS (Global Positioning System)	Dilaksanakan oleh KPPBB dengan dikoordinir oleh Kantor Pusat Direktorat PBB.
		5. Untuk mengakomodir adanya wilayah yang telah melaksanakan pendataan tetapi mempunyai tingkat perkembangan pesat sehingga tidak dapat di-cover oleh pemeliharaan basis data.	Penyempurnaan KEP-04/PJ.6/1998 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, Pendataan dan Penilaian Objek dan Subjek PBB dalam rangka Pembentukan dan atau Pemeliharaan Basis data SISMIO.	Sedang dilakukan pembahasan
2	PENILAIAN	1. Perolehan Nilai Jual Objek Pajak yang wajar	Zona Nilai Tanah (ZNT), Analisa NIR dan Analisa Assessment Ratio dengan tetap berpedoman pada KEP-04/PJ.6/1998	Dilaksanakan oleh KPPBB dengan pengawasan oleh Bidang PBB Kanwil DJP.
3	PENGENAAN	1. Memperhatikan perkembangan kondisi perekonomian nasional khususnya perkembangan harga tanah dan harga komponen bahan bangunan.	Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 523/KMK.04/1998 tanggal 18 Desember 1998 tentang Penentuan Klasifikasi dan Besarnya NJOP sebagai Dasar Pengenaan PBB.	Penerapan Klasifikasi NJOP dilaksanakan oleh KPPBB mulai tahun 1999
		2. Memperhatikan besarnya komponen NJOP seperti Standar Investasi, Standar Biaya, Angka Kapitalisasi sesuai dengan keadaan sebenarnya dengan didasari oleh ilmu penilaian.	Keputusan Direktur Jenderal Pajak No. KEP-16/PJ.6/1998 tanggal 30 Desember 1998 beserta petunjuk pelaksanaannya berupa Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak tanggal 23 April 1999 Nomor : - SE-21/PJ.6/1999 tentang Pengenaan PBB sektor Perkebunan - SE-22/PJ.6/1999 tentang Pengenaan PBB usaha bidang Perikanan - SE-23/PJ.6/1999 tentang Pengenaan PBB sektor Kehutanan - SE-24/PJ.6/1999 tentang Pengenaan PBB sektor Pertambangan Migas	Penerbitan SPPT sektor P3 agar mempedomani SE dimaksud mulai tahun 1999.

			<ul style="list-style-type: none"> - SE-25/PJ.6/1999 tentang Pengenaan PBB sektor Pertambangan Panas Bumi - SE-26/PJ.6/1999 tentang Pengenaan PBB sektor Pertambangan Non Migas - SE-27/PJ.6/1999 tentang Pengenaan PBB sektor Pertambangan Non Migas Galian C - SE-30/PJ.6/1999 tentang Penjelasan Pengenaan PBB sektor Pedesaan dan Perkotaan Penyempurnaan Tatacara Pengenaan PBB sektor Perkebunan serta usaha bidang Perikanan 	
4	KOMPUTERISASI	1. Antisipasi dampak Millenium Bug.	<ul style="list-style-type: none"> - Penggantian hardware dalam rangka mengantisipasi dampak Millenium Bug. - Menyesuaikan program aplikasi SISM IOP dengan melakukan <i>redesign</i> basis data 	Dilaksanakan oleh Kantor Pusat DJP kecuali terhadap perbaikan/perawatan hardware dalam skala kecil dibiayai dari BO masing-masing KPPBB.
		2. Meningkatkan kemampuan yang lebih baik dalam mengolah data dalam jumlah yang besar.	<ul style="list-style-type: none"> - Pengembangan Aplikasi SIM IOP ke dalam Manajemen Basis Data ORACLE - Pengembangan Aplikasi SISM IOP Rilis 2.16 untuk mengakomodir Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 523/KM K.04/1998 	Dilaksanakan oleh Kantor Pusat Direktorat Pajak Bumi dan Bangunan

**KEBIJAKAN HASIL RAPAT KOORDINASI
BIDANG PBB DAN BPHTB
KANWIL DJTJEN PAJAK SE-INDONESIA TAHUN 1999**

NO	TOPIK	PERMASALAHAN	REKOMENDASI	Keterangan
a 1	2	3	4	5
1	Sumber Daya Manuasia (SDM)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kurangnya tenaga yang memadai sehingga rencana kerja tidak sesuai jadwal yang diharapkan. 2. Belum ada teknisi untuk memelihara hardware dan software pada KPPBB 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mengintensifkan tenaga dan mengefisienkan cara kerja dengan memberikan pengarahan kepada semua petugas lapangan; 2. Perlu bantuan tenaga teknis/fungsional dari Pusat atau pinjam tenaga antar KPPBB terdekat; 3. Perlu ada teknisi yang mampu memelihara hardware dan software pada setiap Kanwil DJP; 4. Menyelenggarakan Inhouse Training secara rutin. 5. Penambahan tenaga baru yang berasal dari Diploma I dan III; 6. Menyelenggarakan pendidikan di bidang Pendataan dan Penilaian bagi aparat Pemerintah daerah; 7. Perlu penambahan tenaga Juru Sita. 	
II	Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)			
1	Pendataan dan Penilaian	<ol style="list-style-type: none"> 1. Peta teristris belum ada, sehingga menghambat pembuatan Rencana Kerja. 2. Klasifikasi NJOP belum ada keseragaman/keseimbangan, sehingga menimbulkan kesenjangan penetapan. 3. Daftar Biaya Komponen Bangunan terlalu tinggi, sehingga ketetapan PBB atas bangunan mengalami kenaikan yang mencolok. 4. Terjadinya perubahan jadwal pelaksanaan Pendataan dan Penilaian sebagai tindak lanjut pelaksanaan SE-46/PJ.6/1998, berpengaruh terhadap jadwal dropping dana dari APBD Tk.II. 5. Pengeluaran SPPT hasil pendataan agak terlambat karena keterlambatan pelaksanaan pendataan 6. Sistem yang ada belum sepenuhnya mendukung untuk menghasilkan NJOP yang berkualitas 7. Data pendukung untuk penentuan NJOP belum sepenuhnya akurat atau lengkap 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Menggunakan sket peta desa setempat; 2. Kerjasama dengan instansi terkait untuk mendapatkan peta yang diperlukan; 3. Pembentukan Data Base yang berorientasi pada GIS (Geographic Information System). 4. Diupayakan keseragaman/keseimbangan NJOP, khususnya sektor P3 di daerah perbatasan antar Dati II maupun antar KPPBB. 5. Kenaikan DBKB perlu memperhatikan kondisi Dati II setempat; 6. Perlu adanya cara khusus untuk menilai bangunan. 7. Koordinasi dengan Pemerintah Daerah Tingkat II untuk menyelaraskan jadwal dropping dana APBD Tk. II; 8. Peningkatan Dana untuk menunjang peningkatan pelaksanaan pendataan dan penilaian dengan pola SISM IOP. 9. Perlu didukung kecepatan dropping dana BO maupun APBD; 10. Perlu tembusan SE-46/PJ.6/1998 kepada Bupati/Walikota/ada dengan Surat Edaran/Keputusan Gubernur. 11. Pelaksanaan Kep-04/PJ.6/1998, SE-06/PJ.6/1999 dan SE-46/PJ.6/1998 secara konsisten dan transparan 12. Pengecekan lapangan atas data transaksi yang berasal dari laporan Notaris/PPAT maupun dari sumber lainnya. 13. Membuat kriteria baku untuk menentukan kondisi bangunan (baik, sedang, jelek) 	

		<p>8. Masih banyak masyarakat yang beranggapan bahwa NJOP ditetapkan secara sepihak oleh KPPBB</p>	<p>14. Sosialisasi NJOP kepada masyarakat melalui pengumuman NJOP sebelum diusulkan ke Kanwil Ditjen Pajak;</p> <p>15. Mengikutsertakan aparat desa/kelurahan dalam Tim Pembentukan basis data/pemeliharaan data dan anggota masyarakat dalam proses penyusunan NJOP;</p> <p>16. Klasifikasi sektor P3 harus memperhatikan pertimbangan Bupati/Walikota.</p>	
		<p>9. Coverage Ratio rata-rata untuk wilayah Sumatera baru sebesar 54%</p>	<p>17. Pengukuran objek perkebunan dengan menggunakan alat ukur GPS.</p> <p>18. Kerjasama dengan instansi terkait untuk memperoleh data penguasaan lahan maupun data harga bangunan</p> <p>19. Perlu adanya program khusus untuk mendata wilayah non SISMO P.</p>	
2	Pengenaan	<p>1. Pengenaan PBB atas areal Perairan Pelabuhan belum ada keseragaman ketetapan</p> <p>2. Penyampaian SPPT banyak mengalami hambatan kondisi geografis dan sarana transportasi tidak mendukung serta penomoran rumah belum tertib.</p>	<p>1. Koordinasi antar Kanwil untuk menyeragamkan NJOP perairan dangkal dan perairan potensial</p> <p>2. Kerjasama antara KPPBB dengan Pemda Tingkat II untuk membentuk Tim Penyampaian SPPT</p> <p>3. Kerjasama dengan instansi terkait</p> <p>4. Alokasi dana operasional dengan mengacu surat Menteri Dalam Negeri tanggal 14 Juli 1998 Nomor 973/32/6/PUOD tentang Penggunaan Pengembalian Bagian Pemerintah Pusat</p>	
		<p>3. Alamat Wajib Pajak berpindah-pindah sehingga menyulitkan penyampaian SPPT</p>	<p>5. Bekerjasama dengan instansi terkait untuk melacak alamat WP tersebut</p> <p>6. Usul penghapusan tunggakan setelah dilakukan upaya maksimal dengan surat keterangan dari lurah atau kepala desa yang disahkan camat dan surat keterangan dari instansi terkait untuk sektor P3.</p> <p>7. Usul penyesuaian NJKP menjadi 40% untuk pengenaan PBB atas objek tertentu seperti lapangan golf, jalan tol, pelabuhan laut, pelabuhan udara dan lain-lain.</p> <p>8. Penentuan NJOP untuk areal blok terbangun tidak didasarkan pada hasil bersih karena kesulitannya dalam pelaksanaannya, sebaiknya ditentukan seperti sektor Perkebunan yaitu NJOP areal non blok terbangun ditambah persentase tertentu.</p>	
3	Penerimaan dan Penagihan	<p>1. Rendahnya kesadaran sebagian wajib pajak untuk memenuhi kewajiban</p>	<p>1. Meningkatkan pekan panutan/pelunasan.</p> <p>2. Meningkatkan penyuluhan terpadu dengan melibatkan tokoh masyarakat, tokoh agama dan melalui media lainnya.</p> <p>3. Mem berikan penghargaan kepada wajib pajak yang cepat mem bayar sebelum jatuh tempo melalui undian sesuai kondisi masing-masing daerah</p>	

		2. Pelayanan aparat kepada wajib pajak belum optimal	4. Melaksanakan operasi secara berkala 5. Menyediakan biaya operasional yang berasal dari APBD.	
		3. Tunggakan yang tidak tertagih	6. Diusulkan untuk dihapus 7. Usul penghapusan tunggakan setelah dilakukan upaya maksimal dengan surat keterangan dari lurah atau kepala desa yang disahkan Camat dan surat keterangan dari instansi terkait.	
		4. Tunggakan yang dapat ditagih	8. Kerjasama dengan instansi terkait terhadap objek sita yang terletak di luar wilayah kewenangan.	
		5. Belum semua kecamatan terdapat Tempat Pemayaran	9. Mengusulkan agar kecamatan ditunjuk sebagai tempat pembayaran.	
		6. Keterlambatan alur setoran PBB ke Bank/Pos Persepsi	10. Melakukan monitoring secara berkala oleh Tim Intensifikasi Tingkat II 11. Memberikan penghargaan kepada aparat pemungut PBB di Kelurahan khususnya sektor pedesaan dan perkotaan 12. Perlu pengaturan tentang tata cara pemeriksaan atas arus uang PBB sejak dari Tempat Pemayaran sampai Bank Operasional V 13. Disarankan agar Pemda Tk.II membentuk Tim Pencairan Tunggakan dan upah pungut hasil pencairan tunggakan diberikan kepada tim yang bersangkutan.	
4	Keberatan dan Pengurangan	1. Banyaknya permohonan pengurangan/penghapusan denda administrasi. 2. Banyak Wajib Pajak yang mengajukan keberatan akibat data yang tidak akurat.	1. Perlu segera diterbitkan ketentuan tentang tata cara pengurangan dan penghapusan denda administrasi. 2. Pemeriksaan/konfirmasi data objek/subjek PBB oleh Tim Gabungan Ditjen Pajak/BPKB perlu terus diintensifkan dan ditingkatkan sehingga diperoleh data yang akurat sesuai kondisi di lapangan.	
II	BPHTB	1. Tidak adanya salinan SSB untuk pejabat terkait seperti notaris PPAT, Kantor Lelang Negara, dan Badan Pertanahan Nasional.	1. SSB lembar ke-4 sebagai arsip instansi terkait adalah foto copi lembar pertama, atau jumlah lembar SSB diusulkan menjadi 5 (lima) lembar.	
		2. Masih banyak WP yang belum mengetahui BPHTB	2. Penyuluhan kepada tokoh masyarakat, pemuka agama, ketua RT/RW dan aparat desa/ kelurahan	
		3. Pelaksanaan BPHTB pada masing-masing Camat, Notaris PPAT, BPN dan Kantor Lelang Negara	3. Pertemuan secara berkala antara notaris PPAT, Camat, BPN dan Kantor Lelang Negara dalam satu wilayah Dati II.	
		4. Objek Pajak yang belum diketahui NJOP-nya	4. Diterbitkan surat keterangan NJOP, kemudian diberikan SPOP untuk diisi dan ditandatangani untuk kemudian diterbitkan SPPT-nya	
		5. Terbatasnya jenis blanko/ form ulir BPHTB	5. Pengadaan blanko form ulir BPHTB menyesuaikan kebutuhan	
		6. Pengenaan BPHTB terhadap sektor Perkebunan,	6. Perlu dibahas kemungkinan dibuatnya peraturan khusus di	

		Perhutanan dan pertambangan terlalu berat, sehingga para investor mengundurkan diri untuk penyelesaian akta	bidang pengenaan/ pengurangan.	
		7. Belum terbentuknya Tim Intensifikasi BPHTB di Dati II, mengakibatkan koordinasi terkait belum optimal	7. Usul kepada Gubernur untuk membentuk Tim Intensifikasi BPHTB di Dati I dan Dati II dengan melibatkan unsur BPN sebagai anggota	
		8. Pemahaman pelaksanaan BPHTB antara jajaran DJP dengan Pemda maupun pejabat terkait bervariasi	8. Sosialisasi berjenjang dari pejabat Dati I, Dati II, instansi terkait dan wajib pajak melalui rapat koordinasi, brosur, media cetak dan elektronik	
		9. Belum lengkapnya daftar isian SSB mengakibatkan terjadinya salah setor, kesulitan identifikasi Objek Pajak, pengawasan laporan dan lain-lain	9. Penyempurnaan formulir SSB : a. Butir B pada SSB ditambah dengan letak OP. b. Nama Notaris/PPAT/Kepala KLN/Kepala BPN di antara tempat registrasi pejabat Bank dan nama tanda tangan Wajib Pajak c. Tanggal dan tanda tangan diterimanya SSB lembar ke-3 oleh KPPBB	
		10. Belum terdapatnya petunjuk pelaksanaan dan petunjuk teknis tentang pengurangan denda administrasi BPHTB	10. Ketentuan tentang kemungkinan pengurangan/penghapusan denda administrasi (dalam peristiwa/kasus tertentu PBB dan BPHTB akan dibahas bersama.	
		11. Belum terdapatnya petunjuk pelaksanaan dan petunjuk teknis tentang pemberiang sanksi terhadap pejabat sebagai tindak lanjut Pasal 26 UU BPHTB	11. Kantor Pusat DJP agar melakukan pembahasan mengenai ketentuan tersebut.	
		12. Masih terdapat penggunaan SPPT palsu dan bentuk penyelewengan lainnya dalam pelaksanaan BPHTB	12. Agar KPPBB mengantisipasi pemalsuan SPPT maupun SSB.	
		13. Munculnya kesulitan lainnya dalam pelaksanaan BPHTB	13. KPPBB supaya menghimpun dan mengkom pilasi permasalahan yang timbul berkaitan dengan pelaksanaan BPHTB.	
		14. Belum adanya uraian jabatan dan Prosedur Kerja dalam pelaksanaan BPHTB	14. KPPBB dapat memberikan usulan mengenai uraian jabatan dan prosedur kerja dalam pelaksanaan BPHTB	
		15. Masih rendahnya koordinasi antar instansi terkait dalam penggalan potensi BPHTB	15. Mengusulkan kepada Men.Keu melalui Dirjen Pajak untuk melakukan koordinasi dengan Kepala BPN/Menteri Negara Agraria dan Menteri Kehakiman agar menerbitkan ketentuan pelaksanaan sanksi terhadap Notaris PPAT, Camat PPAT, Pejabat BPN yang tidak melaksanakan ketentuan UU BPHTB	
		16. Masih adanya Camat PPAT yang belum menyampaikan laporan sesuai ketentuan	16. Mem beritahu kepada Camat PPAT tentang kewajibannya membuat Laporan Bulanan. Jika perlu KPPBB membuat Edaran kepada Notaris/Camat/PPAT, BPN mengenai ketentuan membuat laporan/ pemberitahuan bulanan.	
		17. Bank tempat penerima BPHTB masih terbatas pada bank cabang/kantor pos tertentu sehingga menyulitkan bagi Wajib Pajak yang akan melaksanakan kewajibannya	17. Mengusulkan kepada Kantor Pusat DJA melalui Ditjen Pajak untuk menerapkan bank tempat pembayaran BPHTB	
		18. Dana Operasional dalam rangka pelaksanaan BPHTB belum dicantumkan dalam	18. Mengusulkan kepada Gubernur KDH Tk.I agar memerintahkan Bupati/Walikota/adya untuk	

		APBD Tk. I/II sehingga menghambat pelaksanaan di bidang administrasi, operasional, dan usaha-usaha sosialisasi.	menyediakan dana operasional BPHTB dalam APBD setinggi-tingginya 5% (lima persen) dari rencana penerimaan BPHTB tahun berjalan	
		19. Pengenaan BPHTB sebesar 0% (nol persen) belum tertuang dalam formulir SSB	19. SSB mencantumkan Pengenaan BPHTB sebesar 0%	
		20. Untuk transaksi yang terjadi bulan Januari dan Februari sedang SK Kakanwilnya belum terbit apakah menggunakan NJOP tahun lalu?	20. Usul kepada Kantor Pusat Ditjen Pajak untuk membuat SE tentang penentuan NJOP sebagai dasar perhitungan BPHTB bulan Januari dan Februari apabila SK Kakanwil belum diterbitkan.	