

NJOP Tidak Diupdate? Rugi Dong, Kan Ada Assessment Ratio!

disampaikan pada
SERASI EP 12

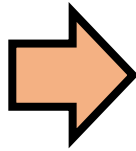
RADITYO PUTUMAYOR

DIREKTORAT PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH
DIREKTORAT JENDERAL PERIMBANGAN KEUANGAN

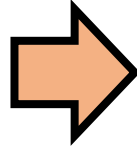
Jakarta, 20 AGUSTUS 2024

FILOSOFI DESENTRALISASI FISKAL

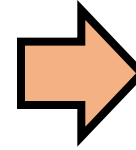
Otonomi Daerah dan Desentralisasi fiskal merupakan alat untuk mencapai tujuan bernegara, yaitu pemerataan kesejahteraan di seluruh pelosok NKRI



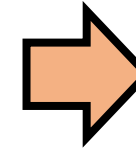
**Penyerahan
sebagian
Kewenangan**



**Revenue Assignment
(Pemberian Sumber
Pendanaan)**



**Expenditure
Assignment
(Pengelolaan Belanja)**



**Pemerintah
Daerah**

Urusan Pemerintahan Absolut:

- Politik Luar Negeri
- Pertahanan
- Keamanan
- Yustisi
- Moneter & fiskal nasional
- Agama

- Pendidikan
- Kesehatan
- Pekerjaan Umum
- dll sesuai UU Pemda

- **Pajak & Retribusi Daerah (PAD)**
15 jenis Pajak Daerah & 18 jenis retribusi daerah
- **Transfer dari Pusat (Transfer Ke Daerah)**
DBH, DAU, DAK, Dana Otsus & Dana Keistimewaan, Dana Desa, dan Insentif Fiskal
- **Pembiayaan Daerah**
pinjaman daerah, sukuk, dan obligasi daerah

- Belanja Pendidikan
- Belanja Kesehatan
- Belanja Infrastruktur
- dll sesuai kewenangan dan prioritas Pemda



Dasar Hukum

- Pasal 18A UUD 1945
- UU 23/2014 ttg Pemda
- UU 1/2022 ttg HKPD

PAJAK DAERAH DALAM UU HKPD

Kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan UU, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat

PAJAK DAERAH

PROVINSI

1. PKB
2. BBNKB
3. PAB^{*)}
4. PBBKB
5. PAP
6. Pajak Rokok
7. Opsen Pajak MBLB **NEW**



KAB/KOTA

1. PBB-P2
2. PBJT (Hotel, Makanan /Minuman, Hiburan, Listrik, Parkir)^{*)}
3. BPHTB
4. Pajak MBLB
5. Pajak Reklame
6. PAT
7. Pajak Sarang Burung Walet
8. Opsen PKB dan Opsen BBNKB **NEW**

BASIS
Konsumsi
Properti
SDA

^{*)} Keterangan: PAB dan PBJT adalah jenis pajak baru yang merupakan hasil konsolidasi

Pajak Daerah Selaras dengan Pajak Pusat Baik dari Prinsip maupun Fungsi

Prinsip-Prinsip Pajak



Keadilan
Kepastian

Kemudahan
Efisiensi



Fungsi Pajak

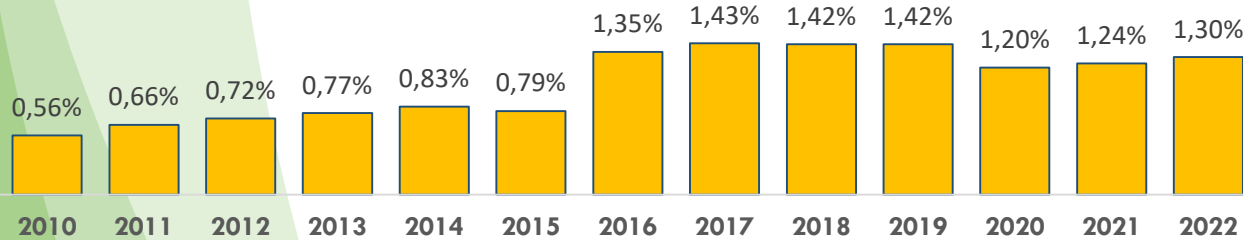
Budgetary
Regulatory

Redistributive
Resource Allocation

OVERVIEW PBB-P2 DALAM PDRD

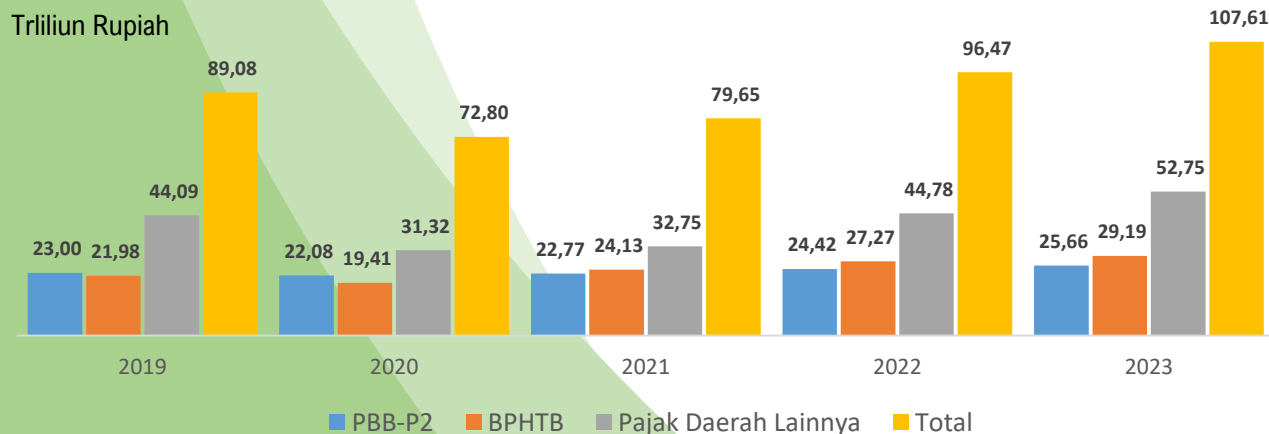
PBB-P2 sebagai sumber utama penerimaan Pajak Daerah di mayoritas Kabupaten/Kota

LOCAL TAX RATIO NASIONAL
2010 - 2022



Sumber SIKD dan BPS, diolah

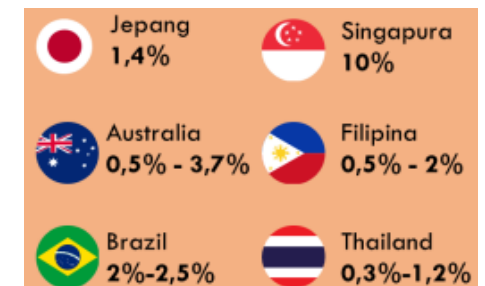
Realisasi Pajak Daerah Kab./Kota
2019 s.d. 2023



Sumber SIKD, diolah

- Pada tahun 2016, *tax ratio* mengalami peningkatan secara tajam dibanding tahun 2010-2015, periode tersebut merupakan masa transisi pengalihan PBB-P2 dari pusat ke daerah.
- Berdasarkan data rincian realisasi pajak daerah di website DJPK, jumlah Pemda pemungut PBB-P2 tahun 2014 sebanyak **294 Pemda**, 2015 sebanyak **297 Pemda**, dan 2016 sebanyak **480 Pemda**.
- Penurunan terjadi pada tahun 2020 s.d. 2021 akibat pandemi *Covid-19* dan seiring dengan pemulihan ekonomi nasional, *local tax ratio* berangsur-angsur mengalami peningkatan namun belum kembali ke level sebelum pandemi.
- PBB-P2 masih menjadi kontributor utama dalam Pajak Daerah Kab./Kota dengan proporsi di rentang 24 % s.d. 30%
- Sejak tahun 2021 porsi BPHTB mulai melebihi Porsi PBB-P2, menjadi salah satu indikasi dari harga pasar yang sudah jauh di atas NJOP
- Diperlukan updating atas NJOP oleh pemda dan penyesuaian tarif PBB-P2 (0,3% dalam UU PDRD)

Tarif PBB-P2 di beberapa negara :



PENGUATAN PBB-P2 DALAM UU HKPD ⁽¹⁾

PBB perdesaan dan perkotaan semakin diperkuat melalui penyesuaian tarif dan pengenalan *assessment ratio*



KENAIKAN TARIF : dari semula max 0.3% menjadi max 0.5%

NJOP*)

- Ditetapkan oleh Kepala Daerah dengan Perkada
- Ditetapkan setiap 3 th, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai perkembangan wilayahnya.
- NJOPTKP tetap sebesar Rp10 juta dan penegasan jika WP memiliki/menguasai lebih dari satu objek PBB-P2 dalam satu wilayah kab/kota, **NJOPTKP hanya diberikan atas salah satu objek** PBB-P2 untuk setiap tahun
- Memperkenalkan **Assessment Ratio** (NJKP): pengenaan PBB-P2 sebesar 20% sd 100% dari NJOP setelah dikurangi NJOPTKP → diskresi bagi Pemda dalam melakukan pemutakhiran NJOP secara berkala dengan tetap menjaga beban PBB-P2 masyarakat agar tidak meningkat dengan drastis.

$$\text{PBB terutang} = \text{Tarif} \times [\text{Assessment Ratio} \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})]$$

*)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.

PENGUATAN PBB-P2 DALAM UU HKPD (2)

Current Issues atas Penerapan Kebijakan

Berita > Daerah

KOTA SEMARANG

Tak Lagi Progresif, Tarif PBB di Kota Ini Akhirnya Dinaikkan

Muhamad Wildan

Minggu, 14 Januari 2024 | 08:30 WIB

A⁺ | 0 | 1 | 0

Beranda / Metropolis / Detail Artikel

Kaget, Tagihan Pajak Bumi dan Bangunan Naik

Reporter: M Hasanuddin | Editor: M Hasanuddin | Rabu, 31 Jan 2024 - 20:32

Beranda > News

Konten dari Pengguna

Pemutakhiran NJOP oleh Pemda: Akankah PBB-P2 Naik?

Isna Nafi Ammri
Mahasiswa Program Studi Manajemen Aset Publik di PKN STAN

2 Agustus 2024 17:15 WIB - waktu baca 5 menit

1 | 1 | 0 | 0

Beranda > Headline

HEADLINE | DAERAH | TANJUNGPINANG

Berlaku Tahun Ini, BPPRD akan Lakukan Penyesuaian Tarif PBB-P2

12 Januari 2024 | 0

Beranda > Nasional > Jawa Timur >

Jawa Timur, Terbaru

Pemkot Mojokerto Naikkan NJOP, Mas Pj: Bermanfaat Bagi Masyarakat dan Tingkatkan Pendapatan Asli Daerah

Rachman Mojokerto
19 Februari 2024

Nasional

Kenaikan PBB 0,5 Persen Memberatkan Masyarakat Memiliki Rumah

Oleh: Achmat Zaini | Editor: Beri | 26 Jan 2024 - 22:45 | Pusat Pemberitaan

WhatsApp | Facebook | X | Email

KABUPATEN JEMBER

Ada Kenaikan NJOP, Target Penerimaan PBB-P2 Tahun Ini Tidak Berubah

Muhamad Wildan

Minggu, 07 Juli 2024 | 12:00 WIB

A⁺ | 0 | 0 | 0

Berita > Nasional

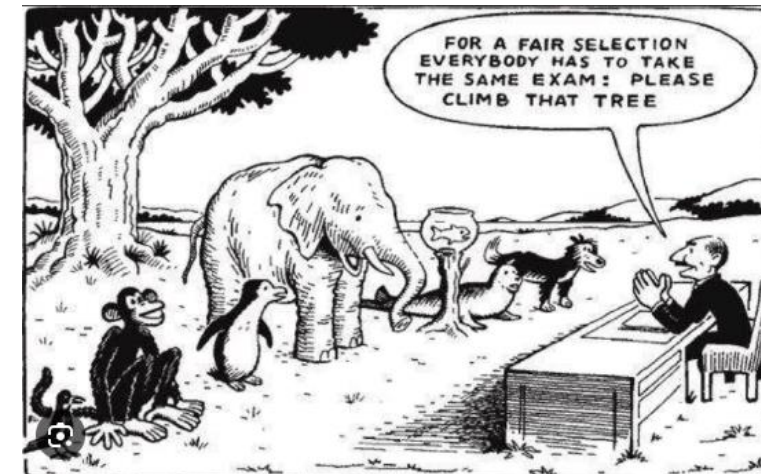
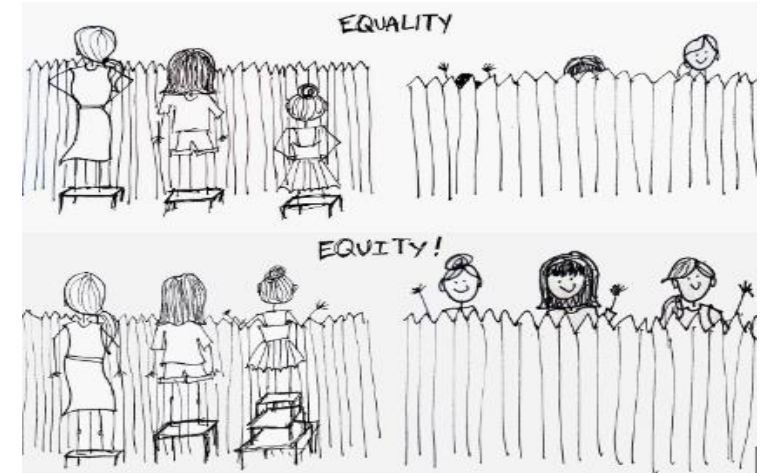
KEBIJAKAN PAJAK DAERAH

Kenaikan NJOP Belum Tentu Naikkan Tagihan PBB, Begini Ketentuannya

Muhamad Wildan

Rabu, 08 Februari 2023 | 13:00 WIB

A⁺ | 1 | 6 | 0



PENGUATAN PBB-P2 DALAM UU HKPD (3)

Ketentuan Formil Yang Diatur Dalam Peraturan Pelaksanaan



-  **PENGATURAN TEKNIS PBB-P2** diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pelaksanaan UU HKPD yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
-  **DISKRESI PENETAPAN NJKP** dengan Perkada, dengan mempertimbangkan beberapa faktor antara lain bentuk pemanfaatan objek Pajak, klasterisasi NJOP, dan transisi kenaikan NJOP hasil penilaian.
-  **TATA CARA PENILAIAN** diatur dengan Peraturan Menteri
 - PMK Nomor 208/2018 tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (dalam proses revisi)
 - Penilaian Massal (Zona Nilai Tanah)
 - Penilaian Individu : dengan tiga pendekatan yaitu Data Pasar, Biaya, dan Kapitalisasi Pendapatan

OBJEK DAN PENGECEUALIAN OBJEK



Objek Pajak

- 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**
- Bumi termasuk permukaan Bumi hasil kegiatan reklamasi atau pengurukan



Pengecualian Objek

- kantor Pemerintah, kantor Pemerintahan Daerah, dan kantor penyelenggara negara lainnya yang dicatat sebagai **BMN/BMD**
- **semata-mata** untuk melayani kepentingan umum di bidang keagamaan, panti sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional, **yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan**
- **semata-mata** digunakan untuk **tempat makam (kuburan)**, peninggalan purbakala, atau yang sejenis
- hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak
- digunakan oleh perwakilan diplomatik & konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik
- digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan
- untuk jalur kereta api, MRT, LRT, atau yang sejenis
- lainnya berdasarkan NJOP tertentu yang ditetapkan oleh Kepala Daerah
- yang dipungut PBB oleh Pemerintah Pusat



SUBJEK DAN WAJIB PAJAK

Subjek Pajak

orang pribadi 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



Wajib Pajak

orang pribadi 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

DASAR PENGENAAN PAJAK

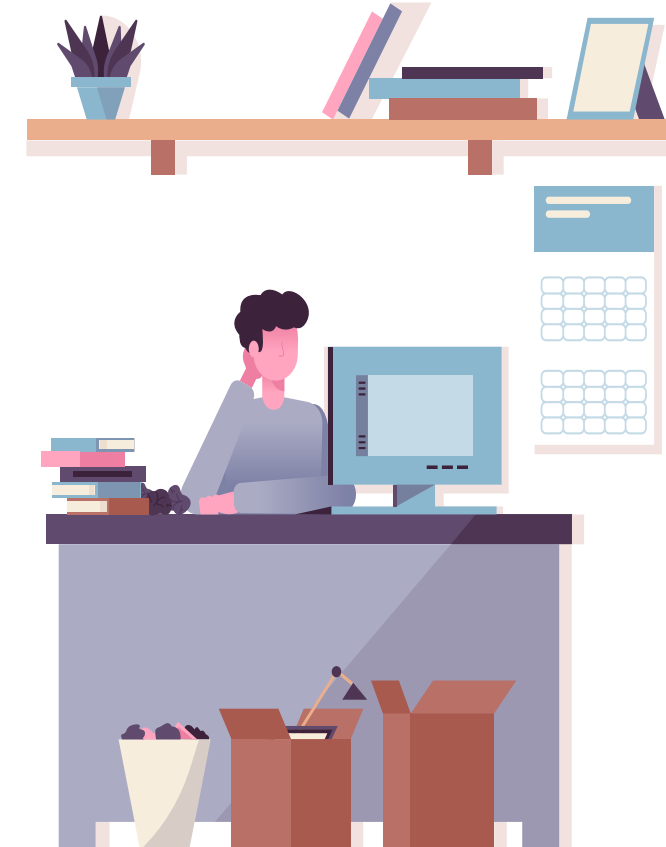


DPP = NJOP

- NJOP ditetapkan berdasarkan proses penilaian
- NJOPTKP sebesar minimal Rp 10 juta, hanya 1 kali untuk 1 WP dalam 1 tahun pajak
- NJOP ditetapkan setiap 3 tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya
- Ketentuan lebih lanjut mengenai Penilaian dengan Peraturan Menteri Keuangan
- Besaran NJOP ditetapkan Kepala Daerah

Assessment Ratio

- Persentase tertentu terhadap NJOP setelah dikurangi NJOPTKP
- Tujuan:
 - ✓ Mengurangi *shock* kenaikan beban pajak dari perubahan tarif dan pemutakhiran NJOP
 - ✓ Mendorong Pemda melakukan pemutakhiran NJOP secara rutin
 - ✓ Membedakan pengenaan PBB-P2 berdasarkan kategori objek (contoh: komersial vs residensial)



TARIF DAN SAAT TERUTANG

TARIF MAKSIMAL

0,5%



Tarif PBB-P2 untuk lahan produksi pangan dan ternak ditetapkan lebih rendah daripada tarif untuk lahan lainnya



SAAT TERUTANG

- Tahun Pajak PBB-P2 adalah jangka waktu 1 tahun kalender
- Saat yang menentukan untuk menghitung PBB-P2 yang terutang adalah menurut keadaan objek PBB-P2 pada tanggal 1 Januari.
- Tempat PBB-P2 yang terutang adalah di wilayah Daerah yang meliputi letak objek PBB-P2



CONTOH PENGHITUNGAN

1

UU PDRD

TAHUN 2021

- Wajib Pajak A pada tahun 2021 memiliki 2 properti rumah di kota Y.
- Rumah pertama memiliki NJOP (tanah dan bangunan) sebesar Rp 500 juta
- Rumah kedua dengan NJOP (tanah dan dan bangunan) sebesar Rp 1,5 miliar
- Tarif PBB-P2 di kab. Y sebesar 0,2%, NJOPTKP sebesar Rp 20 juta
- PBB terutang tahun 2021:
 - ✓ Rumah I → $\text{PBB-P2} = 0,2\% \times (\text{Rp } 1.500.000.000 - 20.000.000) = \text{Rp } 2,96 \text{ juta}$
 - ✓ Rumah II → $\text{PBB-P2} = 0,2\% \times \text{Rp } 500.000.000 = \text{Rp } 1 \text{ juta}$

Total beban PBB-P2 WP A = Rp 3,96 juta

TAHUN 2023

- Mulai 1 Oktober 2022, Perda PDRD Pemkot Y telah diperbarui sesuai UU HKPD dan aturan pelaksanaannya, dengan tarif PBB-P2 menjadi 0,3%, NJOPTKP menjadi Rp 50 juta.
- Pada tanggal 1 November 2022, Pemkot Y melakukan pemutakhiran NJOP melalui penilaian massal, sehingga NJOP rumah WP A mengalami perubahan menjadi Rp 800 juta dan Rp 2,5 miliar.
- Pemda Kota Y menetapkan Perkada mengenai klasifikasi Assessment Ratio berdasarkan klaster peruntukan objek. Kedua rumah WP A masuk dalam klaster Assessment ratio sebesar 45%.
- PBB terutang tahun 2021:
 - ✓ Rumah I → $\text{PBB-P2} = 0,3\% \times 45\% (\text{Rp } 2.500.000.000 - 50.000.000) = \text{Rp } 3,3 \text{ juta}$
 - ✓ Rumah II → $\text{PBB-P2} = 0,3\% \times 45\% \times \text{Rp } 800.000.000 = \text{Rp } 1,1 \text{ juta}$

Total beban PBB-P2 WP A = Rp 4,4 juta

SIMPULAN

- ✓ Pengaturan RUU HKPD memungkinkan Pemda untuk meminimalisir *shock* kenaikan beban PBB-P2 meskipun dilakukan pemutakhiran (*updating*) NJOP
- ✓ Meskipun tarif PBB-P2 dalam Perda naik dari 0,2% menjadi 0,3%, dan NJOP rumah WP naik sebesar 65% (60% untuk rumah pertama dan 67% untuk rumah kedua), namun **beban pajaknya hanya naik sebesar 11% (atau sebesar Rp 440 ribu) pada tahun 2023**
- ✓ Di sisi lain, penerimaan BPHTB diharapkan bisa meningkat mengingat NJOP merupakan batas minimum nilai perolehan atau dalam hal nilai perolehan tidak diketahui
- ✓ Pengaturan ini diharapkan mendorong Pemda melakukan pemutakhiran NJOP

2

UU HKPD

LAYANAN INFORMASI

DIREKTORAT JENDERAL PERIMBANGAN KEUANGAN

Seluruh layanan DJPK tidak dikenakan biaya (gratis). Berhati-hati atas segala jenis penipuan. Kami mengimbau agar selalu melakukan cek keaslian surat melalui aplikasi Satu Kemenkeu (**satu.kemenkeu.go.id**) atas keabsahan tanda tangan elektronik (*digital signature*) pada surat/dokumen DJPK. Surat/dokumen dinyatakan asli, jika QR Code dapat menunjukkan laman satu.kemenkeu.go.id.



Call Center Dering DJPK
150420



Whatsapp
0811-150420-7



Video Conference
DJPK Kemenkeu



Media Sosial

Instagram: [ditjenpk](https://www.instagram.com/ditjenpk)
Twitter: [DitjenPK](https://twitter.com/DitjenPK)
YouTube: [DitjenPK](https://www.youtube.com/DitjenPK)
Facebook: [DitjenPK](https://www.facebook.com/DitjenPK)
Direktorat Jenderal
Perimbangan keuangan



Email
callcenter.djpk@kemenkeu.go.id



Live Chat
contact-djpk.kemenkeu.go.id



Website

djpk.kemenkeu.go.id



DUKUNG KAMI!



DIREKTORAT PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH

MEMBANGUN

ZONA INTEGRITAS

MENUJU WILAYAH

BEBAS DARI KORUPSI

SEMANGAT **I**NTEGRITAS **A**MANAH **G**IAT **A**NDAL



@direktoratpdrd



150420



08111504207