

## **Pemko Medan: Kenaikkan PBB Menyesuaikan NJOP**



Sumber Gambar: <http://www.medanbisnisdaily.com/>

Medanbisnisdaily.com-Medan. Kepala Bidang Bagi Hasil Pajak (BHP) Pajak Bumi Bangunan (PBB) Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah (BP2RD) Kota Medan, Zakaria, mengungkapkan, kenaikan PBB dikarenakan adanya penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Menurutnya, tanah yang telah berkembang menjadi pusat industri, sentra ekonomi mengalami penyesuaian NJOP yang mengikuti harga pasar.

"Memang tidak semua naik (NJOP), daerah yang telah berkembang kita sesuaikan NJOP-nya, dan itu menyesuaikan atau mendekati harga pasar," ujarnya, di Medan, Kamis (27/6/2019).

Kenaikan NJOP di beberapa daerah, diakuinya sudah mengalami kajian. Ia mencontohkan wilayah Kecamatan Medan Tembung, Medan Marelan, Medan Labuhan, Medan Tuntungan, Medan Selayang.

"Dulu kan itu disebut sebagai tempat 'jin buang anak', karena dianggap tidak akan berkembang. Kenyataannya malah sudah tumbuh menjadi pusat ekonomi baru, banyak dibangun perumahan elit. Kalau tidak disesuaikan NJOP-nya masyarakat yang rugi ketika menjual tanahnya," paparnya.

### **Sumber berita :**

1. [http://www.medanbisnisdaily.com/news/online/read/2019/06/27/79143/pemko\\_medan\\_kenaikkan\\_pbb\\_menyesuaikan\\_njop/](http://www.medanbisnisdaily.com/news/online/read/2019/06/27/79143/pemko_medan_kenaikkan_pbb_menyesuaikan_njop/), tanggal 27 Juni 2019.
2. <https://medan.tribunnews.com/2019/06/28/pajak-bumi-dan-bangunan-pbb-kota-medan-melonjak-bpprd-sebut-menyesuaikan-njop> tanggal 28 Juni 2019.

**Catatan :**

**Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah**

Pasal 1 Angka 10, 37, 38, 39 dan 40

10. *Pajak Daerah, yang selanjutnya disebut Pajak, adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.*
37. *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, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.*
38. *Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten/kota.*
39. *Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.*
40. *Nilai Jual Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat 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.*

Pasal 77

- (1) *Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah 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.*
- (2) *Termasuk dalam pengertian Bangunan adalah:*
  - a. *jalan lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya, yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks Bangunan tersebut;*
  - b. *jalan tol;*
  - c. *kolam renang;*
  - d. *pagar mewah;*
  - e. *tempat olahraga;*
  - f. *galangan kapal, dermaga;*
  - g. *taman mewah;*
  - h. *tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak; dan*

- i. menara.*
- (3) *Objek Pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah objek pajak yang:*
- a. digunakan oleh Pemerintah dan Daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan;*
  - b. digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;*
  - c. digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu;*
  - d. merupakan hutan lindung, hutan 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 dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik; dan*
  - f. digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan.*
- (4) *Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.*
- (5) *Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan dengan Peraturan Daerah.*

#### **Pasal 78**

- (1) *Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah 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.*
- (2) *Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah 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.*

#### **Pasal 79**

- (1) *Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah NJOP.*
- (2) *Besarnya NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya*
- (3) *Penetapan besarnya NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Kepala Daerah.*

Pasal 80

- (1) Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ditetapkan paling tinggi sebesar 0,3% (nol koma tiga persen).*
- (2) Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ditetapkan dengan Peraturan Daerah.*

Pasal 81

*Besaran pokok Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 ayat (2) dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 ayat (3) setelah dikurangi Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (5).*