PERTEMUAN 13
By Ely Suhayati SE MSi Ak

PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

6.1 PENGERTIAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan terhadap bumi dan bangunan.
Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman (termasuk rawa, tambak perairan) serta laut yang ada diwilayah Republik Indonesia.
Bangunan adalah konstruksi tehnik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan. Termasuk didalamnya adalah :

1. Jalan lingkungan dalam satu kesatuan dengan komplek: Hotel, Pabrik dan emplasemennya.
2. Jalan Tol
3. Kolam Renang
4. Pagar Mewah
5. Tempat Olah Raga
6. Galangan Kapal
7. Taman Mewah
8. Tempat Penampungan /Kilang Minyak, Air dan Gas Bumi dsb
9. Fasilitas lain yang memberi manfaat

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah nilai/harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, apabila tidak terjadi transaksi jual beli maka NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.

- Perbandingan harga dengan objek yang sejenis adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan membandingkan terhadap objek lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui nilai jualnya.
- Nilai Perolehan Baru adalah suatu metode pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara menghitung biaya yang telah dikeluarkan untuk memperoleh objek tersebut yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek tersebut.
- Nilai Jual Pengganti adalah suatu metode pendekatan/metode penentuan nilai jual objek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi objek pajak tersebut.

Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) adalah surat yang digunakan oleh wajib pajak untuk melaporkan data objek menurut ketentuan yang berlaku.
Surat Pemberitahuan Pajak terutang (SPPT) adalah surat yang digunakan DPJ untuk memberitahukan besarnya pajak terutang kepada wajib pajak. SPPT diterbitkan berdasarkan pada SPOP yang telah diisi oleh wajib pajak.

OBJEK PAJAK

Objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah bumi dan/atau bangunan
Yang dimaksud dengan klasifikasi bumi dan bangunan adalah pengelompokan bumi dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman serta mempermudah dalam menghitung pajak terutang.
Dalam menentukan klasifikasi bumi/tanah diperhatikan faktor sebagai berikut:

1. Letak
2. Peruntukan
3. Pemanfaatan
4. Kondisi lingkungan, dll

Dalam menentukan klasifikasi bangunan, factor yang mempengaruhi adalah:

1. Bahan yang digunakan
2. Rekayasa
3. Letak
4. Kondisi lingkungan, dll

Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena pajak (NJOPTKP) ditetapkan berdasarkan keputusan Menteri keuangan No. 201/KMK.04/2000 tanggal 6 Juni 2000 sebesar **Rp. 12.000.000**,- (Dua Belas Juta Rupiah) untuk setiap Wajib Pajak dan ditetapkan secara regional. Apabila Wajib pajak mempunyai beberapa objek pajak, maka NJOPTKP hanya diberikan satu kali terhadap Objek Pajak yang paling besar Pajak Terhutangnya.

SUBJEK PAJAK

a. Yang menjadi Subjek Pajak PBB adalah Orang atau Badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi dan/atau memiliki, menguasai dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan. Dengan demikian tanda pembayaran/pelunasan PBB bukan merupakan bukti kepemilikan.
b. Subjek Pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi wajib pajak.
c. Apabila terhadap suatu Objek Pajak belum jelas diketahui Wajib pajaknya, maka Direktorat Jendral Pajak akan menetapkan Subjek Pajak sebagaimana dimaksud diatas sebagai Wajib pajak.

TARIF PAJAK

Tarif pajak yang dikenakan terhadap objek adalah sebesar 0.5%

Klasifikasi NJOP Bumi terdiri dari 2 (Dua) kelompok yaitu

1. Kelompok A (50 klas) dengan klas tertinggi Rp. 3.100.000 per m2 dan klas terendah Rp. 140,- per m2
2. Kelompok B (50 klas) dengan klas tertinggi sebesar Rp. 68.545.000,- per m2 dan klas terendah Rp. 3.375.000,- per m2.

Klasifikasi NJOP Bangunan terdiri dari 2 (Dua) kelompok yaitu

1. Kelompok A (20 klas) dengan klas tertinggi sebesar Rp. 1.200.000,- per m2 dan klas terendah sebesar Rp. 50.000,- per m2
2. Kelompok B (20 klas) dengan klas tertinggi sebesar Rp. 15. 250.000 per m2 dan klas terendah sebesar Rp. 1.516.000 per m2

DASAR PERHITUNGAN PBB

Yang menjadi dasar perhitungan PBB adalah Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) yaitu suatu persentase tertentu dari NJOP. Berdasarkan UU PBB, NJKP ditentukan serendah rendahnya 20% dan setinggi-tingginya 100% dari Nilai Jual Objek Pajak.

Besarnya pajak terhutang dihitung dengan cara mengalikan tarif pajak dengan nilai jual kena pajak

Untuk saat ini diberlakukan 2 NJKP yaitu:

a. 40% untuk:

- Objek pajak perumahan yang wajib pajaknya adalah orang pribadi dengan NJOP atas bumi dan bangunanya sama dengan atau lebih besar Rp. 1 Milyar. Ketetntuan ini tidak berlaku terhadap Objek Pajak yang dimiliki, dikuasai atau dimanfaatkan oleh pegawai negri sipil, anggota TNI/Polri dan para pensiunan termasuk juga duda/janda yang semata-mata penghasilannya hanya berasal dari gaji atau uang pensiunnya saja.
- Objek pajak Perkebunan yang luas lahannya lebih besar atau sama dengan 25 Ha, yang dimiliki dikuasai dan dikelola oleh BUMN, Badan Usaha Swasta maupun berdasarkan kerja sama operasional pemerintah dengan swasta.
- Objek Pajak Kehutanan, tetapi tidak termasuk area blok tebangan dalam rangka penyelenggaraan kegiatan pemegang Hak Pengusaha Hutan (HPH).

b. 20% untuk : Objek Pajak lainnya yang tidak termasuk ketentuan di atas

Cara Penghitungan pajak:

Untuk menghitung PBB terhutang ada 4 unsur yang terlebih dahulu diketahui yaitu:

NJOP : Nilai Jual Objek Pajak
NJOPTKP : Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak
NJKP : Nilai Jual Kena Pajak
Tarif Pajak : 0.5 % X NJKP

PBB = Tarif Pajak x NJKP x (NJOP – NJOPTKP)
= 0.5% x 20% x (NJOP – NJOPTKP) atau
= 0.5% x 40% x (NJOP – NJOPTKP)

Latihan di Laboratorium Akuntansi

1. QQ memiliki Tanah dan Bangunan dengan rincian sebagai berikut :
Luas tanah 600m2, nilai tanah Rp. 90.000.000,-, Luas Bangunan 200 m2, nilai bangunan Rp. 37.500.000,-
Hitung besarnya PBB atas Tanah dan Bangunan QQ tersebut apabila NJOPTKP sebesar Rp. 10.000.000,-

Jawab

Nilai tanah per m2 = Rp. 90.000.000 / 600 = Rp. 150.000 ---→ Konversi dari data regional berdasarkan tempat domisili diperoleh klas A. 26 = NJOP Rp. 200.000 per m2

Nilai Bangunan per m2 = Rp. 37.500.000 / 200 = Rp. 185.500,-→ Konversi klas A.10 NJOP = Rp. 150.000 per m2

Perhitungan

NJOP Tanah	600 x Rp. 200.000 =	Rp. 120.000.000,-
NJOP Bangunan	200 x Rp. 150.000 =	30.000.000,-
NJOP tanah dan bangunan	=	Rp. 150.000.000,-
NJOPTKP		10.000.000,-
NJOP untuk perhitungan PBB		Rp.140.000.000,-

PBB QQ 0,5% x 20% x Rp. 140.000.000 = Rp. 140.000,-

2. Icha seorang pedagang memiliki properti harta tetap dengan rincian sebagai berikut :
Luas tanah 500m2, nilai tanah Rp. 1.750.000.000,-, Luas Bangunan 300 m2, nilai bangunan Rp. 600.000.000,-
Hitung besarnya PBB atas Tanah dan Bangunan QQ tersebut apabila NJOPTKP sebesar Rp. 10.000.000,-

Jawab

Nilai tanah per m2 = Rp. 1.750.000.000 / 500 = Rp. 3.500.000 → Konversi dari data regional berdasarkan tempat domisili diperoleh klas B. 51 = NJOP Rp. 3.250.000 per m2

Nilai Bangunan / m2 = Rp. 600.000.000 = Rp.2.000.000→ Konversi klas B.21 NJOP = Rp. 2.125.000 / m2
300

Perhitungan

NJOP Tanah	500 x Rp. 3.250.000 =	Rp. 1.625.000.000,-
NJOP Bangunan	300 x Rp. 2.125.000 =	637.500.000,-
NJOP tanah dan bangunan	=	Rp. 2.262.500.000,-
NJOPTKP		10.000.000,-
NJOP untuk perhitungan PBB		Rp. 2.252.500.000

PBB QQ 0,5% x 40% x Rp. 2.252.500.000 = Rp. 4.505.000,-

Soal Latihan

1. Tn Rizky memiliki Tanah dan Bangunan dengan rincian sebagai berikut :
   Luas tanah 400m2, nilai tanah Rp. 120.000.000,- setelah dikonversi harga per m2 adalah 310.000, Luas Bangunan 200 m2, nilai bangunan Rp. 40.000.000,- setelah dikonversi harga per m2 adalah 190.000
   Hitung besarnya PBB atas Tanah dan Bangunan QQ tersebut apabila NJOPTKP sebesar Rp. 10.000.000,-

2. Ny. Maitzaa seorang pedagang memiliki properti harta tetap dengan rincian sebagai berikut :
   Luas tanah 400m2, nilai tanah Rp. 1.800.000.000,- setelah dikonversi harga per m2 adalah 4.250.000, Luas Bangunan 200 m2, nilai bangunan Rp. 600.000.000,- setelah dikonversi harga per m2 adalah 3.150.000
   Hitung besarnya PBB atas Tanah dan Bangunan QQ tersebut apabila NJOPTKP sebesar Rp. 10.000.000,-