PERPAJAKAN LANJUTAN

By Ely Suhayati SE MSi Ak

PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

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 bumi dan bangunan adalah :

Jalan lingkungan dalam satu kesatuan dengan komplek: Hotel, Pabrik dan emplasemennya.
Jalan Tol
Kolam Renang
Pagar Mewah
Tempat Olah Raga
Galangan Kapal
Taman Mewah
Tempat Penampungan /Kilang Minyak, Air dan Gas Bumi dsb
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.

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.

klasifikasi bumi/tanah diperhatikan faktor sebagai berikut:

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

Klasifikasi bangunan, faktor yang mempengaruhi adalah:

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

OBJEK PAJAK YANG DIKECUALIKAN ATAU TIDAK DIKENAKAN PBB ADALAH

1. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum dan tidak mencari keuntungan, antara lain:

- Tempat ibadah
- Tempat pelayanan kesehatan
- Tempat pendidikan
- Untuk social
- Untuk kebudayaan Nasional

Bagaimana apabila Wajib Pajak mempunyai beberapa Objek Pajak

Apabila Wajib pajak mempunyai beberapa objek pajak, maka NJOPTKP hanya diberikan satu kali terhadap Objek Pajak yang paling besar Pajak Terhutangnya.

Siapa yang Menjadi Subjek Pajak PBB

1. 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.

2. Subjek Pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi wajib pajak.

3. 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%

DASAR PENGENAAN PAJAK DAN CARA MENGHITUNG PAJAK

Yang menjadi dasar dari pengenaan pajak dalam PBB adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), yang besarnya ditentukan setiap 3 tahun dengan keputusan mentri Keuangan, atau bias juga ditetapkan setiap tahun dengan melihat perkembangan daerahnya.

NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli, ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai jual objek pajak pengganti.

3 pendekatan penilaian yang dapat dilakukan oleh Ditjen Pajak (c.q Direktorat PBB) untuk menentukan besarnya NJOP, yaitu:

1. PENDEKATAN DATA PASAR (*MARKET DATA APPROACH*)

Yaitu

menentukan nilai suatu objek (*property*) dengan jalan membandingkan objek yang dinilai dengan objek lain yang sejenis

2. PENDEKATAN BIAYA (*COST APPROACH*)

Yaitu

Menentukan nilai suatu objek (*property*) dengan jalan menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek tersebut.

3. PENDEKATAN PENDAPATAN (*INCOME APPROACH*)

yaitu

menentukan nilai suatu objek (*property*) dengan jalan mengkapitalisasikan pendapatan bersih dari objek tersebut dengan suatu tingkat kapitalisasi tertentu

Pendekatan ini dapat juga disebut dengan pendekatan kapitalisasi.

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.

Cara mengalikan tarif pajak dengan nilai jual kena pajak Untuk saat ini diberlakukan 2 NJKP yaitu:

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.
- Objek pajak Perkebunan yang luas lahannya lebih besar atau sama dengan 25 Ha,
- Objek Pajak Kehutanan, tetapi tidak termasuk area blok tebangan

20% untuk

Objek Pajak lainnya yang tidak termasuk ketentuan di atas

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)

SAAT TERUTANG PAJAK

Tahun takwim yaitu mulai tanggal 1 Januari sampai dengan 31 Desember