

Hukum Pajak

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

OLEH:

Yulazri M.Ak. CPA

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Dasar Hukum :

	No.	Tahun
Undang2	12	1985
Perubahan	12	1994

OBJEK PAJAK

Pasal 2 ayat (1)

```
graph TD; A[OBJEK PAJAK  
Pasal 2 ayat (1)] --> B[BUMI]; A --> C[BANGUNAN]; B --> D[Adalah:  
Permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Indonesia, dan tubuh bumi yang ada di bawahnya.  
Pasal 1 angka 1]; C --> E[Adalah:  
Konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan /atau perairan.  
Pasal 1 angka 2];
```

BUMI

Adalah:

Permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Indonesia, dan tubuh bumi yang ada di bawahnya.

Pasal 1 angka 1

BANGUNAN

Adalah:

Konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan /atau perairan.

Pasal 1 angka 2

OBJEK PAJAK

Pasal 2 ayat 1

BANGUNAN

TERMASUK DALAM PENGERTIAN BANGUNAN ADALAH (Penjelasan Pasal 1 angka 2):

- Jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya, dan lain-lain yang merupakan satu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut.
- Jalan tol
- Kolam renang
- Pagar mewah
- Tempat olah raga
- Galangan kapal, dermaga
- Taman mewah
- Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak
- Fasilitas lain yang memberikan manfaat.

**FAKTOR YANG MENENTUKAN
KLASIFIKASI OBJEK PAJAK
Pasal 2 ayat 2**


```
graph TD; A[FAKTOR YANG MENENTUKAN<br/>KLASIFIKASI OBJEK PAJAK<br/>Pasal 2 ayat 2] --> B[Bumi/Tanah]; A --> C[Bangunan];
```

Bumi/Tanah

- Letak
- Peruntukan
- Pemanfaatan
- Kondisi lingkungan
- Dan lain-lain

Bangunan

- Bahan bangunan
- Rekayasa
- Letak
- Kondisi lingkungan
- Dan lain-lain

Obyek Pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan adalah Obyek Pajak:

- digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
- digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu;

Obyek Pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan adalah Obyek Pajak:

- merupakan 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 atas perlakuan timbal balik;
- digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

Subjek Pajak

- orang 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

Penghitungan Pajak

- PBB : Tarif Pajak x Dasar Pengenaan Pajak (DPP)

$$0.5\% \quad \times \quad \text{NJKP}$$

- Tarif PBB = 0,5%

- Dasar Pengenaan Pajak (DPP) = Nilai Jual Kena Pajak

$$\text{NJKP} = \% \text{ NJKP} \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})$$

$$40\% \text{ atau } 20\% \times (\text{NJOP} - 12 \text{ juta max})$$

NJOP : Nilai jual objek pajak

NJOPTKP : Nilai jual objek pajak tidak kena pajak (Rp. 12,000,000, maximum)

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

- harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, Nilai Jual Obyek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Obyek Pajak pengganti;
- Sebagai dasar pengenaan pajak
- Ditetapkan setiap 3 tahun
- ditetapkan serendah-rendahnya 20% dan setinggi-tingginya 100% dari Nilai Jual Obyek Pajak.

Nilai Jual Kena Pajak (NJKP)

Besar %tase NJKP 40%

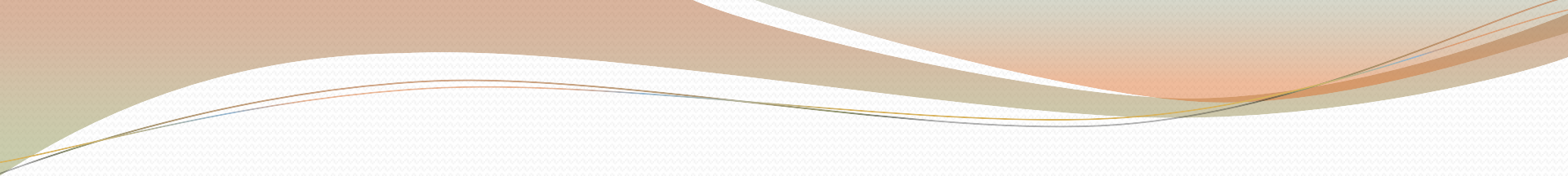
- obyek pajak **perkebunan** dari Nilai Jual Obyek Pajak;
- obyek pajak **kehutanan** dari Nilai Jual Obyek Pajak;
- obyek pajak lainnya apabila **Nilai Jual Obyek Pajaknya Rp 1.000.000.000,00 atau lebih**

Besar %tase NJKP 20%

- obyek pajak **pertambangan** dari Nilai Jual Obyek Pajak;
- obyek pajak lainnya apabila Nilai Jual Obyek Pajaknya **kurang dari Rp 1.000.000.000,00**

Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak

- setinggi-tingginya Rp 12.000.000 untuk setiap Wajib Pajak, ditetapkan oleh Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak atas nama Menteri Keuangan dengan mempertimbangkan pendapat Pemerintah Daerah setempat.



Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan atas ;

- Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang;
- Surat Ketetapan Pajak.

CARA MENGHITUNG

$$\text{PBB} = \text{TARIF} \times \text{NJKP}$$

$$\text{PBB} = 0,5\% \times 20\% \times \text{NJOP}$$

$$\text{PBB} = 0,5\% \times 40\% \times \text{NJOP}$$

$$\text{NJOP} = (\text{NJOP BUMI} + \text{NJOP BANGUNAN}) - \text{NJOPTKP}$$

Contoh perhitungan :

- Wajib pajak mempunyai sebidang tanah dan bangunan NJOPnya sebesar Rp. 20,000,000, NJOPTKP sebesar Rp 12,000,000. Besar PBB ?
- Besar PBB = $0.5\% \times \{20\% \times (20,000,000 - 12,000,000)\}$
= Rp. 8,000

20% karena 20 juta < 1 milyar

Contoh perhitungan :

- Wajib pajak mempunyai sebidang tanah dan bangunan NJOP masing2 sebesar Rp. 1,000,000,000 dan Rp. 750,000,000, NJOPTKP sebesar Rp 12,000,000. Besar PBB ?

- Besar PBB = $0.5\% \times \{40\% \times (1,750,000,000 - 12,000,000)\}$
= Rp. 3,476,000

40% karena 1,750 juta > 1 milyar

PBB dibagi antara Pemerintah Pusat dan Daerah dengan Imbangan sbb :

- 10% pemerintah Pusat
- 90% Daerah, dengan rincian :
 - 16,2% untuk provinsi
 - 64,8% untuk kabupaten/kota
 - 9% biaya pemungutan