



JURNAL

Habonaron do Bona

Edisi 1, Maret 2012

ISSN NO. 2085-3424

LPPM - Universitas Simalungun

PUSTAKAAN



JURNAL

Habonaron do Bona

Edisi 1, Maret 2012

ISSN NO. 2085-3424

LPPM - Universitas Simalungun

HABONARON DO BONA

PENGANTAR REDAKSI

Habonaron Do Bona terbitan edisi ini memuat tulisan-tulisan dari berbagai bidang ilmu, yaitu bidang tehnik tentang model bangkitan untuk perumahan, sistem proses pengelolaan air bersih, tinjauan keberadaan infrastruktur jalan di daerah wisata. Bidang hukum memuat tentang rekonstruksi dalam pemeriksaan tersangka, wasiat wajibah dalam kompilasi hukum islam, peranan KPPU dalam menanggulangi praktek dumping, kajian dalam meluruskan *Detournement de Pouvoir*. Bidang ekonomi memuat tentang tatacara prhitungan PBB.

Redaksi berharap pada Habonaron Do Bona berikutnya dapat mempublikasikan tulisan-tulisan untuk menambah kesempurnaan isi Habonaron Do Bona.

Semoga Habonaron Do Bona dapat tampil dan hadir secara konsisten dan menjadi referensi yang bermanfaat bagi seluruh pembaca dan pemerhati ilmu pengetahuan.

Redaksi

Penasehat
Ulung Napitu, Drs. M.Si

Penanggung Jawab
Riduan Manik, SH, M.Hum

Pengarah
Hisarma Saragih, Drs, M.Hum
Jonner Purba, Ir, MP
Rahamen Saragih, SH, M.H

Pimpinan Redaksi/Editor
Sarintan Efratani Damanik, S.Hut, M.Si

Anggota Redaksi
Warlinson Girsang, Ir, MP
Ridwin Purba, Drs. M.Pd
Jen Riswandi Damank, SH
Noco Yahya Saragih, ST., MT
Jalatua Hasugian, S.Pd
Pawer Darasa Panjaitan, SE

Penerbit
Lembaga Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat
Universitas Simalungun

Alamat Redaksi
Lembaga Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat (LPPM-USI)
Gedung Biro Rektor USI Lantai 2 Jl. Sisingamangaraja Pematangsiatar 21139
Telp. 0622-24670, Fax 062-430071, <http://www.usi.ac.id>
e-mal: lppm_usi@yahoo.com

DAFTAR ISI

Model Bangkitan Pergerakan untuk Beberapa Tipe Perumahan di Kota Pematangsiantar <i>Muhammad Efrizal Lubis, ST., MT & Novdin M. Sianturi, ST., MM</i>	1
Rekonstruksi dalam Pemeriksaan Tersangka dalam Permasalahannya <i>Novelina MS. Hutapea</i>	8
Wasiat Wajibah dalam Kompilasi Hukum Islam <i>Elpina, SH, MH</i>	13
Peranan KPPU dalam Menanggulangi Praktek Dumping <i>Mesdiana Purba, SH., MH</i>	18
Tata Cara Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) <i>Sotarduga Sihombing</i>	22
Tinjauan Sistem Proses Pengelolaan Air Bersih di Kelurahan Tong Marimbun Kecamatan Siantar Marimbun Kabupaten Simalungun <i>Novdin Sianturi, ST., MM</i>	27
Kajian dalam Meluruskan <i>Detournement de Pouvoir</i> <i>Muhammad Yusuf Nasution, SH., MH</i>	32
Keberadaan Infrastruktur Jalan Daerah Wisata Batu Hoda Kecamatan Dolok Pardamean Kabupaten Simalungun <i>Ade Kurniawan, ST., MT.</i>	37

TATACARA PERHITUNGAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB)

Oleh:

Sotarduga Sihombing, S.Pd.

Dosen Pendidikan Ekonomi FKIP UHN

Abstrak

Pajak Bumi dan Bangunan(PBB) merupakan pajak yang dikenakan terhadap Bumi dan Bangunan yang sekaligus menjadi objek pajak PBB.Sedangkan subjek pajaknya merupakan orang pribadi atau badan yang mempunyai hak,memiliki atau memanfaatkan bumi dan bangunan tersebut.Subjek Pajak sebagai Wajib Pajak perlu mengetahui mekanisme perhitungan PBB nya serta apa hak - hak dan kewajiban sebagai Wajib Pajak dalam Undang - undang Pajak Bumi dan Bangunan.

Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan didasarkan pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), serta Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) yang ditetapkan berdasarkan persentase tertentu.Disamping itu perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan ditetapkan berdasarkan tarif tertentu dan juga berdasarkan klasifikasi Bumi dan Bangunan sekaligus sebagai pedoman penentuan Nilai Jual Objek Pajak(NJOP).

Kata kunci: cara perhitungan,pajak, bumi dan bangunan

1. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang

Dalam Undang - Undang nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan telah diubah dengan Undang - Undang nomor 12 Tahun 1994, Pajak Bumi dan Bangunan adalah Pajak Negara yang dikenakan terhadap bumi dan atau bangunan . Dan di dalam Undang- Undang tersebut juga dikatakan bahwa PBB adalah pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek pajak yaitu bumi/tanah dan/atau bangunan. Keadaan subjek pajak (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besarnya pajak. Jadi sudah jelas bagi kita objek Pajak Bumi dan Bangunan(PBB) adalah pajak atas harta tak bergerak yang terdiri dari tanah dan bangunan (property tax) . Sedangkan yang dimaksud dengan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang mempunyai,menikmati, memanfaatkan,memperoleh, dan memiliki atas obyek pajak tersebut berupa tanah dan atau bangunan (Pemilik atau Penyewa). Atau dapat kita klasifikasikan bahwa Subjek pajak adalah Orang atau Badan yang secara nyata yakni:

1. Mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau
2. Memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau.
3. Memiliki, menguasai atas bangunan, dan/atau.

4. Memperoleh manfaat atas bangunan.

Walaupun demikian, tidak semua objek pajak PBB dapat dikenakan pajak. Dalam hal ini, ada beberapa pengecualian objek pajak yang tidak bergerak yang tidak dapat dikenakan pajak seperti:

1. Yang digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang :
 - a. Ibadah,
 - b. Sosial,
 - c. Kesehatan,
 - d. Pendidikan dan Kebudayaan Nasional,
 - e. Yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan.
2. Yang digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu.
3. Yang merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak.
4. Yang digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsultan berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
5. Yang digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

Dalam perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan terutang, yang menjadi dasar pengenaan PBB nya adalah "Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)".NJOP ditetapkan perwilayah berdasarkan keputusan Menteri Keuangan dengan mendengar pertimbangan Bupati/Walikota serta memperhatikan :

1. Harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar;
2. Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, adalah suatu pendekatan / metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara membandingkan dengan objek lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya;
3. Nilai perolehan baru, adalah suatu pendekatan /metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek tersebut pada saat penilaian dilakukan, yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek tersebut;
4. Penentuan Nilai Jual Objek Pajak pengganti, adalah suatu pendekatan /metode penentuan nilai jual suatu objek pajak yang berdasarkan pada hasil produk objek pajak tersebut.

1.2.Rumusan Masalah

Dalam tulisan ini yang menjadi rumusan masalahnya adalah:

1. Apa hak-hak dan kewajiban Wajib Pajak dalam UU PBB?

2. Apa dasar penghitungan PBB?

3. Bagaimana cara perhitungan pajak bumi dan bangunan?

1.3. Tujuan Penulisan

Tujuan penulisan adalah untuk mengetahui dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan, serta cara perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan untuk perumahan.

1.4. Metode Penulisan

Penulisan makalah ini menggunakan metode library research yaitu penelitian yang didasarkan pada tinjauan literatur.

2. Uraian Teoritis

2.1. Hak - hak Wajib Pajak dalam UU PBB

Subjek Pajak sebagai Wajib Pajak mempunyai hak-hak dalam UU PBB yaitu:

- a. Memperoleh formulir Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) secara gratis pada setiap Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama, Kantor Pelayanan PBB (KP PBB), Kantor Pelayanan Penyuluhan Dan Konsultasi Perpajakan (KP2KP), atau Kantor Penyuluhan dan Pengamatan Potensi Perpajakan (KP4), atau tempat lain yang ditunjuk.
- b. Memperoleh penjelasan, keterangan tentang tata cara pengisian maupun penyampaian kembali SPOP pada KPP Pratama, KP PBB, KP2KP atau KP4.
- c. Memperoleh tanda terima pengembalian SPOP dari KPP Pratama, KP PBB, KP2KP atau KP4.
- d. Memperbaiki / mengisi ulang SPOP apabila terjadi kesalahan dalam pengisian dengan melampirkan foto kopi bukti yang sah (sertifikat tanah, akta jual beli tanah, dan lain-lain).
- e. Menunjuk orang / pihak lain selain pegawai Direktorat Jenderal Pajak dengan surat kuasa Khusus bermeterai, sebagai kuasa Wajib Pajak untuk mengisi dan menandatangani SPOP.
- f. Mengajukan permohonan tertulis mengenai penundaan penyampaian SPOP sebelum batas waktu dilampaui dengan menyebutkan alasan-alasan yang sah.
- g. Memperoleh tanda terima SPPT.
- h. Memperoleh Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Tanda Terima Sementara (TTS).
- i. Mengajukan keberatan dan pengurangan atas penetapan PBB.
- j. Pengurangan Pajak Bumi Dan Bangunan / PBB Jika wajib pajak tidak sanggup / tidak Mampu membayar PBB dengan alasan seperti tidak mampu, dan lain sebagainya dapat memohon pengurangan ke KPBB atau KPP Pratama. Surat permohonan pengurangan pajak disampaikan selambat - lambatnya 3 bulan sejak diterima SPPT PBB. Jika dalam 3 bulan sejak permohonan pengurangan diterima belum ada jawaban, maka permohonan WP dianggap diterima/dikabulkan. Permohonan pengurangan pajak bumi dan

bangunan tidak mengurangi atau menunda waktu pembayaran atau pelunasan PBB.

2.2. Kewajiban Wajib Pajak dalam UU PBB:

Kewajiban Wajib Pajak dalam UU PBB adalah:

- a. Mendaftarkan Objek Pajak.
- b. Mengisi SPOP dengan jelas, benar, dan lengkap.
- c. Menyampaikan kembali SPOP yang telah diisi Wajib Pajak ke KPP Pratama, KP PBB, KP2KP atau KP4 setempat selambat-lambatnya 30 hari setelah formulir SPOP diterima.
- d. Melaporkan perubahan data Objek Pajak/Wajib Pajak ke KPP Pratama, KP PBB, KP2KP atau KP4 setempat dengan cara mengisi SPOP sebagai perbaikan/pembetulan SPOP sebelumnya.
- e. Menandatangani bukti tanda terima SPPT dan mengirimkannya kembali kepada Lurah/Kepala Desa/Dinas Pendapatan Daerah / KP2KP/KP4 untuk diteruskan ke KPP Pratama/KP PBB yang menerbitkan SPPT.
- f. Melunasi PBB pada tempat Pembayaran PBB yang telah ditentukan.

SPOP yang dimaksud diatas adalah Surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data objek pajak menurut ketentuan undang-undang PBB. Hal ini sudah jelas dimaksudkan agar penulisan data yang diminta dalam SPOP dibuat sedemikian rupa, sehingga tidak menimbulkan salah tafsir, yang dapat merugikan negara maupun Wajib Pajak sendiri. Benar, berarti data yang dilaporkan harus sesuai dengan keadaan yang sebenarnya sesuai dengan kolom-kolom/pertanyaan yang ada pada SPOP. Lengkap, berarti terisi semua dan ditandatangani beserta lampirannya.

2.3. Dasar Penghitungan PBB.

Dasar penghitungan PBB adalah Nilai Jual Kena Pajak (assessment value = NJKP), yaitu suatu persentase tertentu dari NJOP yang dipergunakan sebagai dasar penghitungan PBB. NJKP ditetapkan serendah-rendahnya 20 % (duapuluh persen) dan setinggi-tingginya 100 % (seratus persen) dari NJOP. Berdasarkan PP No.25 Tahun 2002 :

- Objek pajak perkebunan adalah 40% dari NJOP
- Objek Pajak Kehutanan adalah 40 % dari NJOP
- Objek Pajak Pertambangan adalah 40 % dari NJOP
- Objek Pajak lainnya (Pedesaan dan Perkotaan)
 - apabila NJOP-nya \geq Rp. 1.000.000.000,00 adalah 40 %
 - apabila NJOP-nya < Rp. 1.000.000.000,00 adalah 20 %
- Besarnya tarif PBB adalah 0,5%

3. Pembahasan

3.1. Cara Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan.

Sebelum kita menghitung besarnya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), ada beberapa ketentuan yang perlu kita ketahui dalam perhitungan tersebut, yaitu :

1. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP).

NJOPTKP adalah batas NJOP atas bumi dan / atau bangunan yang tidak dikenakan pajak. Besarnya NJOPTKP untuk setiap daerah Kabupaten / Kota setinggi-tingginya Rp 12.000.000, (dua belas juta rupiah) untuk setiap objek pajak. Apabila seorang wajib pajak memiliki beberapa objek pajak, maka yang diberikan NJOPTKP hanya salah satu objek pajak yang mempunyai nilai jual paling besar. Sedangkan objek pajak lainnya tetap dikenakan secara penuh tanpa dikurangi dengan NJOPTKP.

2. Klasifikasi Bumi dan/atau Bangunan dalam penghitungan PBB, dalam tulisan ini diambil yang perlu untuk perhitungan.

Klasifikasi, Penggolongan dan Ketentuan Nilai Jual Bumi Kelompok A.

Klas	Penggolongan, Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah)	Nilai Jual (Rp/M2)
16 >	855.000 s/d 977.000	916.000
22 >	362.000 s/d 426.000	394.000

Klasifikasi, Penggolongan dan Ketentuan Nilai Jual Bangunan Kelompok A.

Klas	Penggolongan, Nilai Jual Bangunan (Rp/M2)	Nilai Jual (Rp/M2)
2 >	920.000 s/d 1.034.000	968.000
5 >	534.000 s/d 656.000	595.000

Rumus penghitungan PBB = Tarif x NJKP

- a. Jika NJKP = $40\% \times (NJOP - NJOPTKP)$ maka besarnya PBB
= $0,5\% \times 40\% \times (NJOP - NJOPTKP)$
= $0,2\% \times (NJOP - NJOPTKP)$
- b. Jika NJKP = $20\% \times (NJOP - NJOPTKP)$ maka besarnya PBB
= $0,5\% \times 20\% \times (NJOP - NJOPTKP)$
= $0,1\% \times (NJOP - NJOPTKP)$

Contoh perhitungan PBB.

1. Objek perumahan.

- Luas Bumi 1.000 m² dengan nilai jual Rp 950.000,00/m² Nilai jual tanah tersebut termasuk kelas A 16 dengan nilai jual Rp 916.000,-/m²
- Luas Bangunan 400 m² dengan nilai jual Rp 1.000.000,00/m². Nilai jual bangunan tersebut termasuk kelas A 2 dengan nilai jual Rp 968.000,-/m²

Penghitungan PBB-nya :

- Jumlah NJOP bumi 1.000 x Rp 916.000,- = Rp 916.000.000,-
- Jumlah NJOP Bangunan 400 x Rp 968.000,- = Rp 387.200.000,-(+)
- NJOP sebagai dasar pengenaan PBB = Rp 1.303.200.000,-
- NJOPTKP = Rp 12.000.000,-(-)
- NJOP untuk penghitungan PBB = Rp 1.291.200.000,-

Maka NJKP $40\% \times Rp.1,291.200.000$ = Rp 516.480.000,-

PBB yang terutang adalah $0,5\% \times Rp.516.480.000$ = Rp 2.582.400
Atau $0,2\% \times Rp 1.291.200.000 = Rp 2.582.400,-$

2. Objek perumahan.

-Luas Bumi 1.000 m² dengan nilai jual Rp 400.000,00/m² Nilai jual tanah tersebut termasuk kelas A 22 dengan nilai jual Rp 394.000,-/m²

-Luas Bangunan 400 m² dengan nilai jual Rp 650.000,00/m². Nilai jual bangunan tersebut termasuk kelas A 5 dengan nilai jual Rp 595.000,-/m²

Penghitungan PBB-nya :

- Jumlah NJOP bumi 1.000 x Rp 394.000,-	= Rp 394.000.000,-
- Jumlah NJOP Bangunan 400 x Rp 595.000,-	= <u>Rp 238.000.000,-(+)</u>
- NJOP sebagai dasar pengenaan PBB	= Rp 632.000.000,-
- NJOPTKP	= <u>Rp 12.000.000,-(-)</u>
- NJOP untuk penghitungan PBB	= Rp 620.000.000,-

Maka NJKP 20% x Rp 620.000.000 = Rp 124.000.000.-

PBB yang terutang 0,5% x Rp 124.000.000 = Rp 620.000.-

Atau 0,1% x Rp 620.000.000 = Rp 620.000,-

Berdasarkan hasil perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan dari kasus pertama diperoleh hasil sebesar dua juta lima ratus delapan puluh dua ribu empat ratus rupiah, sedangkan pada kasus yang ke dua diperoleh hasilnya sebesar enam ratus dua puluh ribu rupiah. Jika hasil dari ke dua kasus tersebut kita bandingkan, maka Pajak Bumi dan Bangunan pada kasus pertama lebih besar dari pada Pajak Bumi dan Bangunan pada kasus yang ke dua. Hal tersebut dikarenakan oleh klasifikasi bumi dan bangunan daripada ke dua kasus tersebut berbeda. Dengan kata lain semakin tinggi klasifikasi bumi dan bangunan tersebut, maka pengenaan Pajak Bumi dan Bangunannya semakin tinggi, demikian sebaliknya. Penentuan klasifikasi bumi serta bangunan didasarkan pada letak, peruntukan, pemanfaatan, bahan yang digunakan, rekayasa, serta kondisi lingkungannya.

4. Kesimpulan dan Saran

4.1. Kesimpulan

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Pajak Negara yang dikenakan terhadap bumi dan atau bangunan atau dapat dikatakan PBB adalah pajak atas harta tak bergerak yang terdiri dari tanah dan bangunan . Objek pajak dalam Pajak Bumi dan Bangunan adalah bumi dan bangunan. Sedangkan yang menjadi subjek pajak dalam Pajak Bumi dan Bangunan adalah 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.

Pendaftaran objek PBB dilakukan oleh Subjek Pajak dengan cara mengambil dan mengisi formulir Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP). Atas dasar SPOP diterbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), yaitu Surat Keputusan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KP PBB) mengenai pajak terutang yang harus dibayar dalam 1 (satu) tahun pajak.

Dalam menghitung PBB terutang hal-hal yang perlu diperhatikan adalah dasar perhitungan PBBnya, tarif pajak, NJOPTKP, dan klasifikasi bumi dan bangunan. Sedangkan rumus perhitungannya $PBB = \text{Tarif} \times \text{NJKP}$.

4.2. Saran

Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal balik yang langsung dapat ditunjuk dan digunakan untuk membiayai pengeluaran umum. Oleh sebab itu, kita harus jujur dan tetap membayar pajak. Dalam hal ini, kita juga harus hati-hati dalam membayar pajak karena kekhilafan itu tidak akan pernah lepas dari diri para petugas pajak, oleh sebab itu kita juga harus ikut serta berperan aktif dalam menghitung pajak yang kita bayar guna menghindari pembayaran pajak yang tidak pasti. Demikianlah tulisan ini kami buat , semoga dapat bermanfaat bagi kita semua.

DAFTAR PUSTAKA

Achmad Tjahjono dan Triyono Wahyudi. 2005. *Perpajakan Indonesia, Pendekatan Soal Jawab dan Kasus*, Edisi kedua. Rajawali Pers. Jakarta.

Departemen Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Pajak. 2008. *PBB PAJAK BUMI DAN BANGUNAN*.

Supramono, Woro Damayanti Theresia. 2005. *Perpajakan Indonesia, Mekanisme dan Perhitungan*. Andi. Yogyakarta.

Supramono, Woro Damayanti Theresia. 2009. *Perpajakan Indonesia, Mekanisme dan Perhitungan*. Edisi Revisi. Andi. Yogyakarta.

Sony Devano, Siti Kurnia Rahayu. 2006. *Perpajakan: Konsep, Teori, dan Isu*. Prenada Media Group. Jakarta.

ISSN 2085-3424



9 772085 342436