

**LAPORAN
PENGABDIAN KEPADA MASYARAKAT (PKM)**

**SOSIALISASI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
SERTA BEA PEROLEHAN ATAS TANAH DAN
BANGUNAN (BPHTB) PADA KARANG
TARUNA DESA HARAPAN BARU
KECAMATAN SEI LEPAN
KABUPATEN LANGKAT**



Diajukan Kepada :

Ketua Lembaga Penelitian dan Pengabdian Masyarakat

**Nasib, S.Pd., MM (KETUA)
Muhammad Fathoni, S.Si., M.Si (ANGGOTA)
Sabaruddin Chaniago, SE., MM (ANGGOTA)
Martin, SE., MM (ANGGOTA)
Nirmalasari, SE., MM (ANGGOTA)
Ester Hervina Sihombing, S.Sos., M.Si (ANGGOTA)
Widy Hastuty HS, SE., MM (ANGGOTA)**


POLITEKNIK UNGGUL LP3M MEDAN

JULI 2020

LEMBAR IDENTITAS DAN PENGESAHAN

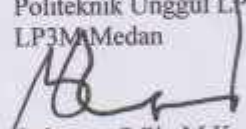
1. Judul Pengabdian : SOSIALISASI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN SETA BEA PEROLEHAN ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) PADA KARANG TARUNA DESA HARAPAN BARU KECAMATAN SEI LEPAN KABUPATEN LANGKAT
2. Ketua Pengabdian :
- a. Nama Lengkap : Nasib, S.Pd., MM
- b. NIDN : 0124128901
- c. Jafung / Gol : Lektor/III C
- d. Disiplin Ilmu : Manajemen
- e. Program Studi : Manajemen Pemasaran
- f. Alamat Rumah : -
- g. Telepon / Faks / E - Mail : -
3. Anggota :
- a. Muhammad Fathoni, S.Si., M.Si
- b. Sabaruddin Chaniago, SE., MM
- c. Martin, SE., MM
- d. Nirmalasari, SE., MM
- e. Ester Hervina Sihombing, S.Sos., M.Si
- f. Widy Hastuty HS, SE., MM
4. Lokasi Pengabdian : Kampus Politeknik Unggul LP3M
5. Jumlah biaya yang diusulkan : Rp. 2.500.000,- (Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)

Medan, Juli 2020



Nasib, S.Pd., MM
NIDN : 0124128901

Menyetujui

Direktur,
Politeknik Unggul LP3M Medan
LP3M Medan


Sujarwo, S.Si., M.Kom
0122016802

Ketua
LPPM Politeknik Unggul


Nasib, S.Pd., MM
NIDN : 0124128901

PENGABDIAN KEPADA MASYARAKAT

**SOSIALISASI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN SERTA BEA
PEROLEHAN ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) PADA
KARANG TARUNA DESA HARAPAN BARU KECAMATAN SEI
LEPAN
KABUPATEN LANGKAT**

POLITEKNIK UNGGUL LP3M MEDAN

TIM PENGABDIAN MASYARAKAT

Nasib, S.Pd., MM (KETUA)

Muhammad Fathoni, S.Si., M.Si (ANGGOTA)

Sabaruddin Chaniago, SE., MM (ANGGOTA)

Martin, SE., MM (ANGGOTA)

Nirmalasari, SE., MM (ANGGOTA)

Ester Hervina Sihombing, S.Sos., M.Si (ANGGOTA)

DASAR HUKUM

PBB merupakan salah satu jenis pajak obyektif.

PBB adalah pajak yang dikenakan terhadap objek pajak berupa bumi dan bangunan

Undang-Undang No. 12 tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

Per 1 Januari 2011 PBB dan BPHTB beralih dari Pajak Pusat menjadi Pajak Daerah

Berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pengalihan pengelolaan BPHTB dilaksanakan mulai 1 Januari 2011 dan pengalihan pengelolaan PBB-P2 ke seluruh pemerintahan kabupaten/kota dimulai paling lambat 1 Januari 2014.

OBJEK PAJAK

Yang menjadi objek pajak adalah bumi dan bangunan.

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

Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan perairan.

TERMASUK DALAM PENGERTIAN BANGUNAN

- ✘ Jalan lingkungan dalam satu kesatuan dengan kompleks bangunan
- ✘ Jalan tol
- ✘ Kolam renang
- ✘ Pagar mewah
- ✘ Tempat olahraga
- ✘ Galangan kapal, dermaga
- ✘ Taman mewah
- ✘ Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas pipa, pipa minyak
- ✘ Fasilitas lain yang memberikan manfaat.

PENGECEUALIAN OBJEK PAJAK

1. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum dan tidak untuk mencari keuntungan
2. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu
3. 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. Digunakan oleh perwakilan Diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik
5. Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menkeu.

NILAI JUAL OBJEK PAJAK TIDAK KENA PAJAK (NJOPTKP)

Ditetapkan untuk masing-masing Kabupaten/Kota dengan besar setinggi-tingginya Rp. 12.000.000 untuk setiap wajib pajak. NJOPTKP diberikan hanya salah satu objek pajak yang nilainya terbesar.

Contoh :

- a. Seorang wajib pajak mempunyai objek pajak berupa bumi dengan nilai Rp. 4.000.000,- dan besar NJOPTKP untuk objek pajak wilayah tersebut adalah Rp. 6.000.000. Karena NJOP berada di bawah NJOPTKP, maka objek pajak tersebut tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan

CONTOH.....(LANJUTAN)

- b. Seorang wajib pajak mempunyai objek pajak berupa bumi dan bangunan di desa A dan desa B dengan nilai sebagai berikut :

Desa A:

NJOP Bumi Rp. 13.000.000,-

NJOP Bangunan Rp. 9.000.000,-

Desa B:

NJOP Bumi Rp. 8.000.000,-

NJOP Bangunan Rp. 10.000.000,-

NJOPTKP untuk objek pajak wilayah tersebut adalah Rp. 10.000.000,-

NJOP untuk perhitungan PBB-nya adalah sebagai berikut:
Langkah pertama adalah mencari NJOP dari dua desa yang mempunyai nilai paling besar yaitu desa A, maka NJOP untuk perhitungan PBB adalah:

NJOP Bumi Rp. 13.000.000,-

NJOP Bangunan Rp. 9.000.000,-

NJOP dasar pengenaan Rp. 22.000.000,-

NJOPTKP Rp. 10.000.000,-

NJOP u/ penghitungan Rp. 12.000.000,-

Kemudian Desa B:

NJOP Bumi Rp. 8.000.000,-

NJOP Bangunan Rp. 10.000.000,-

NJOP dasar pengenaan Rp. 18.000.000,-

NJOPTKP Rp. 0,-

NJOP u/ penghitungan Rp. 18.000.000,-

SUBJEK PAJAK

Yang menjadi subjek pajak adalah orang atau badan yang:

1. Mempunyai hak atas bumi dan bangunan
2. Memperoleh manfaat atas bumi dan bangunan
3. Memiliki atau menguasai bangunan dan atau
4. Memperoleh manfaat atas bangunan

TARIF PAJAK

Tarif Pajak Bumi dan Bangunan adalah :

$$0,5 \% \times \text{NJKP}$$

NJKP = Nilai Jual Kena Pajak

DASAR PENGENAAN PAJAK

1. Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Jual Objek Pajak
2. Besarnya NJOP ditetapkan setiap 3 tahun sekali oleh Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak atas nama Menteri Keuangan dengan mempertimbangkan pendapat Gubernur/Bupati/Walikota (Pemda) setempat.
3. Dasar perhitungan pajak adalah yang ditetapkan serendah-rendahnya 20% dan setinggi-tingginya 100% dari NJOP
4. Besarnya prosentase ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah dengan memperhatikan kondisi ekonomi nasional.

CARA MENGHITUNG PAJAK

Besarnya pajak terutang dihitung dengan cara mengkalikan tarif pajak dengan NJKP.

$$\begin{aligned} \text{PBB} &= \text{Tarif} \times \text{NJKP} \\ &= 0,5 \% \times [\text{Persentase NJKP} \times (\text{NJOP} - \text{NJOKTKP})] \end{aligned}$$

Contoh:

1. Wajib Pajak A mempunyai sebidang tanah dan bangunan yang NJOP-nya Rp. 20.000.000,- dan JOPTKP untuk daerah tersebut Rp. 12.000.000,- maka besarnya pajak terutang adalah:
$$= 0,5\% \times 20\% \times (\text{Rp. } 20.000.000,- - \text{Rp. } 12.000.000,-)$$
$$= \text{Rp. } 8.000,-$$

Contoh (lanjutan):

2. Fitri memiliki sebuah rumah di kawasan Pemulang, tanahnya seluas 800 m², NJOP-nya Rp. 200.000/m², bangunan seluas 400 m² dengan NJOP Rp. 225.000/m².

Besar PBB adalah sebagai berikut:

NJOP tanah	= 800 x Rp. 200.000	= Rp. 160.000.000,-
NJOP Bangunan	= 400 x Rp. 225.000	= Rp. 90.000.000,-
NJOP Tanah dan Bangunan		= Rp. 250.000.000,-
NJOPTKP		= Rp. 12.000.000,-
NJOP untuk Perhitungan PBB		= Rp. 238.000.000,-
NJKP = 20% x Rp. 238.000.000,		= Rp. 47.600.000,-
PBB = 0,5% x Rp. 47.600.000,-		= Rp. 238.000,-

DASAR PENAGIHAN PBB

Dasar Penagihan PBB ada tiga yaitu:

1. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT)
2. Surat Tagihan Pajak (STP)
3. Surat Ketetapan Pajak (SKP)

TAHUN PAJAK, SAAT DAN TEMPAT YANG MENENTUKAN PAJAK TERUTANG

1. Tahun pajak adalah jangka waktu 1 tahun takwin. Jangka waktu 1 tahun takwin adalah dari 1 Januari s/d 31 Desember
2. Saat yang menentukan pajak terutang adalah menurut keadaan objek pajak pada tanggal 1 Januari
3. Tempat pajak yang terutang:
 - Untuk daerah Jakarta, di wilayah DKI Jakarta
 - Untuk daerah lainnya, di wilayah Kabupaten atau Kota

BPHTB

1. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.
2. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan
3. Hak atas tanah dan atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku lainnya.

DASAR HUKUM

1. UU No. 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
2. Peraturan Pemerintah No. 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan BPHTB karena waris dan hibah
3. Peraturan Pemerintah No. 112 Tahun 2000 tentang Pengenaan BPHTB karena pemberian Hak Pengelolaan
4. Peraturan Pemerintah No. 113 Tahun 2000 tentang Penentuan Besarnya NPOPTKP BPHTB

OBJEK PAJAK

Objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan meliputi :

1. Pemindahan Hak karena:
 - a. Jual beli
 - b. Tukar menukar
 - c. Hibah
 - d. Hibah Wasiat
 - e. Waris
 - f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya
 - g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
 - h. Penunjukan pembeli dalam lelang
 - i. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap
 - j. Penggabungan usaha
 - k. Peleburan Usaha
 - l. Pemekaran Usaha
 - m. Hadiah
2. Pemberian hak baru karena:
 - a. Kelanjutan pelepasan hak
 - b. Di luar pelepasan hak

TIDAK TERMASUK OBJEK PAJAK

Objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah objek pajak yang diperoleh:

1. Perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik
2. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum
3. Badan atau Perwakilan Organisasi Internasional yang ditetapkan oleh MenKeu dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain li luar fungsi dan tugas badan usaha atau perwakilan organisasi tersebut
4. Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama
5. Orang pribadi atau badan karena wakaf
6. Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah

SUBJEK PAJAK

Subjek pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan.

Subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi wajib pajak BPHTB menurut Undang-Undang BPHTB

DASAR PENGENAAN PAJAK

Dasar Pengenaan Pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP).
NPOP ditentukan sebesar:

JENIS TRANSAKSI	NPOP
a. Jual Beli	Harga Transaksi
b. Tukar menukar	Nilai Pasar
c. Hibah	Nilai Pasar
d. Hibah Wasiat	Nilai Pasar
e. Pemasukan dlm Perseroan atau badan hukum lainnya	Nilai Pasar
f. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak	Nilai Pasar
g. Pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak	Nilai Pasar
h. Penggabungan, peleburan dan pemekaran usaha	Nilai Pasar
i. Hadiah	Nilai Pasar
i. Penunjukan pembeli dalam lelang	Harga transaksi dlm risalah lelang

NILAI PEROLEHAN OBJEK PAJAK TIDAK KENA PAJAK (NPOPTKP)

- ✦ NPOPTKP ditetapkan secara regional paling banyak Rp. 60.000.000,- kecuali perolehan hak karena waris, atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, NPOPTKP ditetapkan secara regional paling banyak Rp. 300.000.000,-

CARA MENGHITUNG BPHTB

$$\begin{aligned} \text{BPHTB} &= \text{Tarif} \times \text{NPOPKP} \\ &= 5\% \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \end{aligned}$$

Contoh:

Tuan Budi membeli tanah dan bangunan dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Rp. 70.000.000,-. Sedangkan NPOPTKP yang berlaku di kota tersebut adalah Rp. 60.000.000,-. Maka besarnya BPHTB adalah:

NPOP	Rp. 70.000.000,-
NPOPTKP	Rp. 60.000.000,-
NPOPKP	Rp. 10.000.000,-
BPHTB = 5% x Rp. 10 jt	Rp. 500.000,-

CARA MENGHITUNG BPHTB

$$\begin{aligned} \text{BPHTB} &= \text{Tarif} \times \text{NPOP KP} \\ &= 5\% \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \end{aligned}$$

Contoh:

Tuan Budi membeli tanah dan bangunan dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Rp. 70.000.000,-. Sedangkan NPOPTKP yang berlaku di kota tersebut adalah Rp. 60.000.000,-. Maka besarnya BPHTB adalah:

NPOP	Rp. 70.000.000,-
NPOPTKP	Rp. 60.000.000,-
NPOP KP	Rp. 10.000.000,-
BPHTB = 5% x Rp. 10 jt	Rp. 500.000,-

SAAT TERUTANGNYA PAJAK

- ✘ Sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta, untuk jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, hadiah
- ✘ Sejak tanggal penunjukan pemenang lelang untuk lelang
- ✘ Sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap untuk putusan hakim
- ✘ Sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor pertanahan untuk hibah wasiat dan waris
- ✘ Sejak tanggal ditandatanganinya dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak, untuk pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, pemberian hak baru di luar pelepasan hak

TEMPAT PAJAK TERUTANG DAN TEMPAT PEMBAYARAN

- ✘ Tempat pajak terutang adalah di wilayah Kabupaten, Kota atau Propinsi yang meliputi letak tanah dan atau bangunan
- ✘ Tempat Pembayaran Pajak:
 - Bank BUMN atau Bank BUMD
 - Kantor Pos dan Giro
 - Tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh MenKeu.

ILUSTRASI

1. Rusmin Nuryadin memiliki rumah dan toko yang letaknya terpisah, rumah berada di Jl. Diponegoro sedangkan tokonya berada di Jl. Asemrowo. Adapun rincian ukuran rumah dan toko adalah sebagai berikut :

a. Rumah :

- Tanah : $600 \text{ m}^2 \cdot \text{NJOP} / \text{m}^2 = \text{Rp. } 3.745.000$
- Bangunan : $350 \text{ m}^2 \cdot \text{NJOP} / \text{m}^2 = \text{Rp. } 1.516.000$

b. Toko :

- Tanah : $300 \text{ m}^2 \cdot \text{NJOP} / \text{m}^2 = \text{Rp. } 1.032.000$
- Bangunan : $350 \text{ m}^2 \cdot \text{NJOP} / \text{m}^2 = \text{Rp. } 823.000$

Besarnya NJOPTKP di wilayah Diponegoro adalah Rp. 15.000.000,- dan Asemrowo Rp. 10.000.000,-. Berapakah PBB yang harus dibayar oleh Rusmin Nuryadin?

ILUSTRASI

2. Muh. Yasykur memiliki rumah dan kebun yang letaknya terpisah, rumah berada di Makassar sedangkan kebunnya berada di Sinjai. Adapun rincian ukuran rumah dan kebun adalah sebagai berikut :

a. Rumah :

- Tanah : $100 \text{ m}^2 \cdot \text{NJOP} / \text{m}^2 = \text{Rp. } 10.000.000$
- Bangunan : $250 \text{ m}^2 \cdot \text{NJOP} / \text{m}^2 = \text{Rp. } 2.500.000$

b. Kebun : $1.500 \text{ m}^2 \cdot \text{NJOP} / \text{m}^2 = \text{Rp. } 100.000$

Besarnya NJOPTKP di wilayah Makassar adalah Rp. 15.000.000,- dan Sinjai Rp. 7.000.000,-. Berapakah PBB yang harus dibayar oleh Muh. Yasykur?

ILUSTRASI

3. Nur Rahmah Aqilah sebagai seorang pengusaha muda, mengadakan transaksi jual beli tanah yang terletak di Jl. Sultan Alauddin No. 297 Makassar dengan harga transaksi Rp. 45 Milyar pada tanggal 23 Desember 2013 dengan H. Matta di depan PPAT. Pada saat yang bersamaan, Nu Rahmah Aqilah juga memperoleh hibah dari orangtuanya berupa rumah dengan NPOP sebesar Rp. 500.000.000,-. NPOPTKP di Kota Makassar adalah sebesar Rp. 60.000.000 atau Rp. 175.000.000,-. Berdasarkan data di atas, berapakah BPHTB terutang atas transaksi tersebut ?











