

## Sudahkah melunasi Pajak Bumi dan Bangunan 2019?

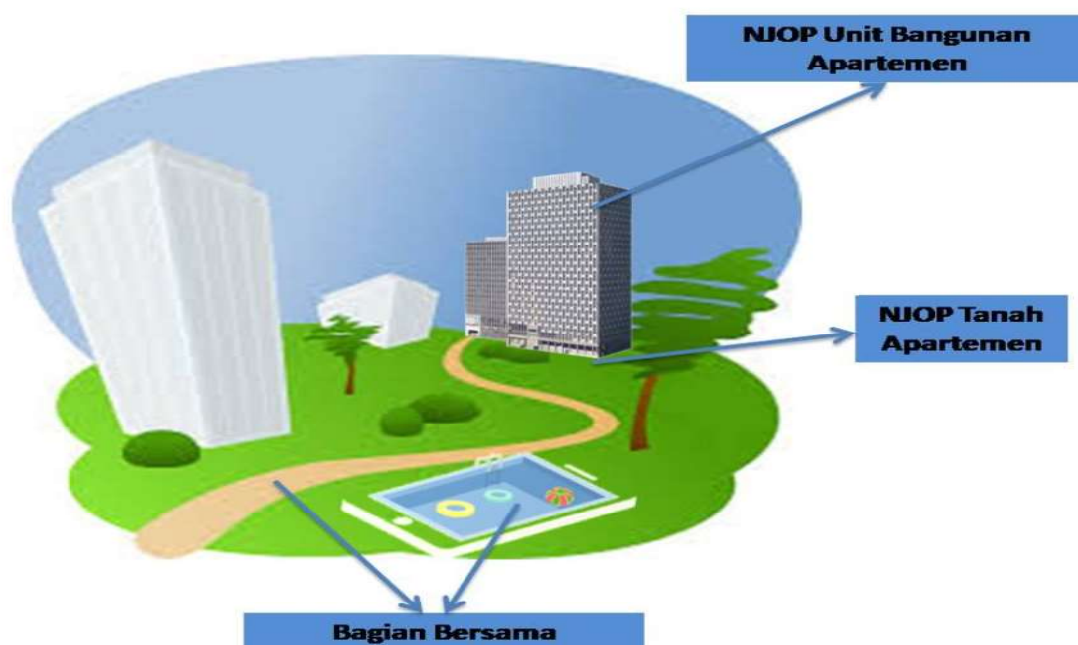
Semua jenis properti pada dasarnya merupakan objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Sesuai dengan Undang-undang No. 12 tahun 1994 perubahan atas Undang-undang No. 12 tahun 1985, PBB merupakan pajak yang bersifat Kebendaan, pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek (bumi/tanah dan/atau bangunannya). Subjek Pajak PBB adalah Orang pribadi maupun Badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi/tanah, dan/atau; memperoleh manfaat atas bumi/tanah dan/atau; memiliki, menguasai atas bangunan dan/atau; memperoleh manfaat atas bangunan. Penagihan PBB disampaikan pemerintah Daerah melalui Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dan tarif PBB adalah sebesar 0,5%. Pembayaran PBB dapat dilakukan melalui Kantor Pos atau Bank dengan membawa SPPT atau secara online melalui ATM/internet Banking dengan memasukan Nomor Objek Pajak (NOP).

Kemudian pada 2009, sesuai Pasal 77 Undang-undang No. 28 tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah, bagian PBB Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) menyebutkan "Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan." Sementara, Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) ditetapkan paling rendah Rp.10.000.000,- untuk setiap Wajib Pajak dan ditetapkan dalam Peraturan Daerah. Dasar Pengenaan Pajak PBB adalah NJOP yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah. Tarif Pajak PBB-P2 ditetapkan paling tinggi 0,3% dan ditetapkan oleh Peraturan Daerah.

### Ketentuan PBB-P2 berdasarkan Daerah Tertentu

Pada 2017, Walikota Bandung-Jawa Barat melalui Peraturan Walikota Bandung No. 244 tahun 2017 memberikan pengurangan pajak terhadap Objek Pajak sebesar 100% untuk Orang Pribadi yang berpenghasilan rendah dan tidak memiliki kemampuan secara ekonomi untuk membayar PBB-P2 Sementara, untuk Kabupaten Badung-Bali pemerintah daerah melalui Peraturan Bupati Badung No. 24 tahun 2017 menetapkan pengurangan PBB-P2 sebesar 100% untuk rumah dan tanah pertanian. Pada 2019 ini, Jakarta melalui Peraturan Gubernur No. 38 tahun 2019 sebagai perubahan atas Peraturan Gubernur 259 tahun 2015 menetapkan pembebasan PBB-P2 sebesar 100% untuk Objek Pajak dengan NJOP kurang dari 1 Miliar rupiah yang berlaku hingga tanggal 31 Desember 2019.

Tarif dan besaran NJOP tiap daerah ditentukan oleh pemerintah daerah. Seperti pada Peraturan Daerah Kabupaten Buleleng No. 14 tahun 2018 tentang perubahan atas Peraturan daerah No. 5 tahun 2013 tentang PBB-P2, menetapkan tarif PBB-P2 adalah sebesar 0,03% s.d. 0,15%. Untuk NJOP PBB-P2 kota Denpasar, Besaran NJOP ditetapkan pada Peraturan Walikota Denpasar No. 31 tahun 2017.



## Artikel

**Sudahkah Melunasi Pajak Bumi dan Bangunan 2019 ?**

**PPh 25 bagi WP OPPT sesuai PMK No. 215/PMK.03/2018 dan PER-14/PJ/2019**

**Perlakuan Pajak Modal Ventura**

### CARA MENGHITUNG

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

$$NJOP = (\text{NJOP Tanah} + \text{Bangunan}) - \text{NJOPTKP}$$

### Perbedaan PBB-P2 untuk Rumah dan Apartemen

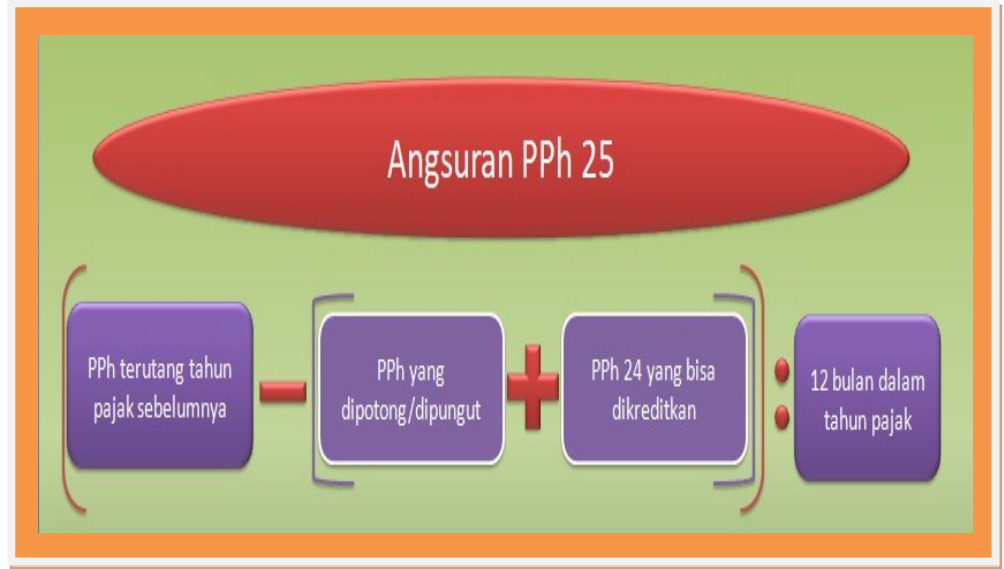
DPP PBB-P2 untuk properti berupa Rumah dengan mudah dapat dihitung dari menambahkan antara NJOP Tanah dan NJOP Bangunan. Akan tetapi, untuk hunian berupa Apartemen, di luar per unit apartemen, terdapat Bagian Bersama yang bisa berupa bangunan (Lobby, Kolam Renang, Gym, dan lainnya) maupun tanah (misal: taman, pedestrian, lapangan, jogging track, dan lainnya). Bagian bersama tersebut adalah satu kesatuan dari fasilitas unit apartemen dan merupakan Objek Pajak yang memiliki NJOP sendiri. Sehingga, total NJOP atas Bagian Bersama akan dibebankan pada setiap unit apartemen bersangkutan. Dengan demikian, dapat disimpulkan DPP PBB-P2 untuk apartemen adalah NJOP tanah ditambahkan NJOP Bangunan dan juga NJOP Bagian Bersama. Jadi, sudahkah Anda melunasi PBB?

## PPh 25 bagi WP OPPT sesuai PMK No. 215/PMK.03/2018 dan PER-14/PJ/2019

PPh pasal 25 atau PPh 25 adalah angsuran Pajak Penghasilan setiap bulan yang bertujuan untuk meringankan beban Wajib Pajak (WP) dalam melunasi Pajak Penghasilan selama satu tahun pajak tahun berjalan. Angsuran PPh 25 ini dihitung berdasarkan PPh terutang tahun pajak sebelumnya setelah dikurangi PPh yang telah dipotong/dipungut dan PPh yang dibayar/terutang di luar negeri yang boleh dikreditkan (PPh 24) kemudian dibagi 12 bulan dalam satu tahun masa pajak.

Pada Juli 2019, Direktorat Jendral Pajak menerbitkan PER-14/PJ/2019 yang mencabut PER-32/PJ/2010 tentang Pelaksanaan Pengenaan Pajak Penghasilan Pasal 25 Bagi Wajib Pajak Orang Pribadi Pengusaha Tertentu (WP OPPT).

Berdasarkan PMK No. 215/PMK.03/2018, secara umum angsuran PPh 25 dihitung berdasarkan total PPh terutang dikurangi kredit pajak pada SPT Tahunan tahun pajak sebelumnya dibagi 12 bulan. Pada pasal 7 PMK No. 215/PMK.03/2018, angsuran Pajak PPh 25 untuk WP OPPT ditetapkan sebesar 0.75% dari jumlah peredaran bruto setiap bulan dari masing-masing tempat usaha. Seperti yang diketahui, PER-32/PJ/2010 ini mengatur mengenai angsuran PPh 25 bagi WP OPPT yang berprofesi sebagai pedagang eceran, yang menjual barang secara grosir maupun eceran.



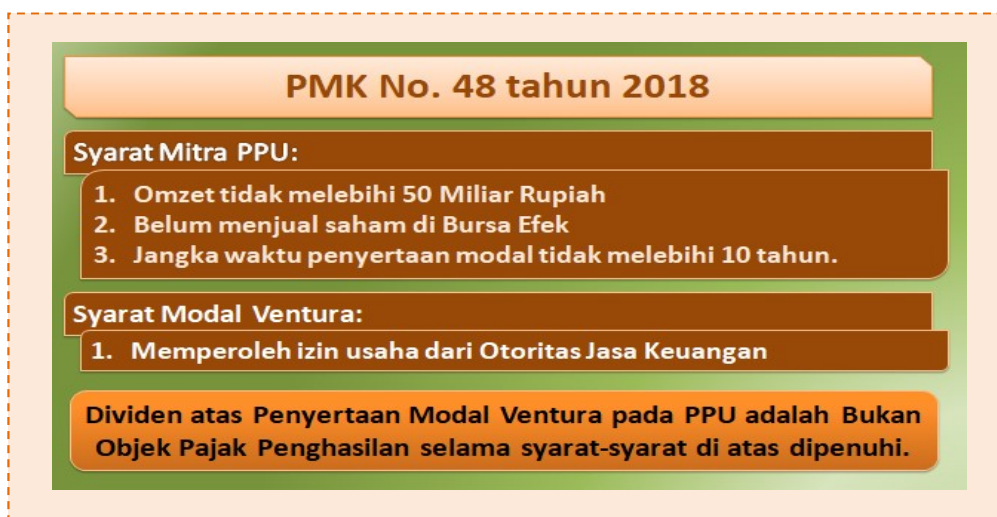
WP OPPT dengan omzet hingga Rp.4,8 Miliar setahun (UMKM) dapat memilih memanfaatkan skema khusus PPh Final 0,5% atau memilih skema pajak umum (non-final). UMKM yang memilih skema pajak final, cukup membayar PPh Final sebesar 0,5% dari omzet sehingga tidak perlu membayar angsuran PPh 25 sebesar 0,75%. Sementara, UMKM yang memilih skema umum (non-final), maka berlaku pembayaran angsuran PPh 25 sebesar 0,75%. Bagi WP OPPT dengan omzet lebih dari Rp.4,8 Miliar setahun (non-UMKM), maka tidak dapat menggunakan skema PPh Final sehingga, wajib membayar angsuran PPh 25 sebesar 0,75%.



## Perlakuan Pajak Modal Ventura

### A. Bagian Laba yang diterima dari PPU

Dalam rangka peningkatan pendanaan perusahaan Modal Ventura pada bisnis start up, Kementerian Keuangan mengeluarkan kebijakan yang tertulis dalam aturan PMK No. 48/PMK.03/2018 tentang Perlakuan Perpajakan atas Penyertaan Modal Perusahaan Modal Ventura pada Perusahaan Mikro, Kecil, dan Menengah. Aturan ini sekaligus menggantikan aturan sebelumnya pada KMK No. 250 tahun 1995 tentang Perusahaan Kecil dan Menengah Pasangan Usaha dari Perusahaan Modal Ventura dan Perlakuan Perpajakan atas Penyertaan Perusahaan Modal Ventura. PMK No. 48/PMK.03/2018 ini merupakan aturan pelaksana untuk pengecualian dari objek pajak atas bagian laba yang diperoleh Modal Ventura dari Perusahaan Pasangan Usaha (PPU) seperti yang tercantum dalam Undang-undang PPh pasal 4 ayat 3 huruf (k).



### B. Pengalihan Penyertaan Modal pada PPU

Besarnya Pajak Penghasilan atas capital gain Perusahaan Modal Ventura dari transaksi penjualan saham atau pengalihan penyertaan modal pada PPU diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 4 tahun 1995 sebesar 0,1% dari jumlah bruto nilai transaksi penjualan saham atau pengalihan penyertaan modal dan bersifat final. Apabila transaksi penjualan saham atau pengalihan penyertaan modal pada PPU dari perusahaan Modal Ventura dilakukan melalui bursa efek, maka pengenaan pajaknya mengikuti ketentuan pengenaan PPh atas penghasilan transaksi penjualan saham di bursa efek.

### C. Pemisahan Pembukuan

Perusahaan Modal Ventura wajib membukukan secara terpisah penghasilan yang merupakan Objek Pajak Penghasilan dan penghasilan yang non-Objek Pajak Penghasilan