

TINJAUAN TERHADAP DASAR PENETAPAN PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

Azis Setyagama

Fakultas Hukum, Universitas Panca Marga Probolinggo
Jl. Yos Sudarso, No.107, Pabean, Dringu, Probolinggo, Jawa Timur 67271

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui hubungan pajak bumi dan bangunan dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dan bagaimana perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagai obyek dasar penetapan pengenaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Peran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dalam penetapan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) didasarkan pada Nilai Perolehan Obyek Pajak yang dapat berupa transaksi/ nilai obyek pajak menurut letak tanah dan bangunan. Hubungan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), besarnya Nilai Jual Obyek Perolehan yang tertera pada Surat Pembertahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan akan menentukan besarnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Bagi pembeli ditetapkan Nilai Perolehan Obyek Pajak tidak kena pajak sebesar Rp. 60.000.000,-. Apabila terjadi adanya selisih pada Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada transaksi yang dilakukan untuk para pihak, maka pemerintah akan menetapkan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada nilai yang tertinggi. Penetapan besarnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tergantung pada obyek pajak yang kena Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan penerimaan negara.

Kata Kunci : Tanah, Perolehan Hak, Kesejahteraan Rakyat

A. Latar Belakang

Dalam rangka pelaksanaan pembangunan dan penyelenggaraan Pemerintahan, Pemerintah memerlukan dana yang tidak sedikit. Besarnya dana yang dikeluarkan oleh pemerintah Indonesia setiap tahunnya terus meningkat sejalan dengan globalisasi perekonomian dan dinamika pembangunan itu sendiri.

Untuk mewujudkan Indonesia sebagai Negara yang berbentuk Republik Demokrasi, sebagaimana tertuang dalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi "Melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan untuk melaksanakan ketertiban dunia berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial".

Untuk mewujudkan tujuan tersebut, Negara mempunyai dua tugas yaitu tugas pembangunan dan tugas rutin dan terealisasinya tugas-tugas itu berhubungan erat dengan sumber pembiayaan. Sedangkan Peranan perpajakan dalam keuangan Negara adalah sebagai Sumber penerimaan dalam negeri. Terdiri dari penerimaan pajak dan bukan pajak, apabila penerimaan dari dua sumber itu belum

cukup untuk menutupi jumlah belanja Negara maka pemerintah dapat mencari sumber penerimaan eksternal berupa pinjaman luar negeri.

Penerimaan pajak merupakan sumber penerimaan yang terbesar di samping penerimaan dari sektor Migas. Tidak mengherankan apabila dikatakan bahwa pajak merupakan jiwa suatu Negara, tanpa pajak suatu negara akan lumpuh karena hampir seluruh Negara didunia ini mengandalkan penerimanya dari sektor pajak.

Pembedaan penerimaan Negara yang berasal dari pajak dengan penerimaan Negara yang bukan berasal dari pajak didasarkan atas peranan perpajakan yang makin penting dalam keuangan Negara. Apalagi pada masa-masa sekarang pajak menjadi primadona (kurang lebih 60% sampai 70% hasil penerimaan Negara berasal dari pajak dalam membiayai pengeluaran Negara).

Menurut Teori Negara, Pajak merupakan iuran rakyat kepada Negara yang pelaksanaannya bersifat memaksa warga Negara untuk mentaatinya dan tanpa adanya jasa timbal balik secara langsung. Agar pelaksanaannya dapat tercapai secara maksimal maka pajak harus di tetapkan dalam Undang-Undang agar hak-hak wajib pajak terlindungi dari kesewenang-wenangan, juga sebaliknya Negara dalam hal ini

disebut *fiskus* atau petugas pajak memperoleh legitimasi untuk memungut pajak dari masyarakat. Selain itu juga untuk menjamin pemberian sanksi bagi masyarakat yang melalaikan kewajiban perpajakannya maupun terhadap fiskus yang melakukan pelanggaran.

Bila melihat perkembangan penerimaan pajak pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN), tampak bahwa pajak telah menjadi sumber utama penerimaan Negara. Hal ini menandakan bahwa kemandirian bangsa dalam pembiayaan pengeluaran Negara yang menjadi tujuan reformasi perpajakan di Indonesia semakin nyata dari waktu ke waktu.

Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan negara yang sangat penting guna pembangunan nasional dan untuk meningkatkan kemakmuran serta kesejahteraan masyarakat. Adapun sasaran yang ingin dicapai adalah kemampuan dan kemandiriannya bangsa Indonesia untuk membiayai pembangunan itu. Oleh karena itu perlu meningkatkan peran serta masyarakat sesuai dengan kemampuannya.

Dalam rangka pelaksanaan pembangunan dan penyelenggaraan Pemerintahan, Pemerintah memerlukan dana yang tidak sedikit. Besarnya dana yang dikeluarkan oleh pemerintah Indonesia setiap tahunya terus

meningkat sejalan dengan globalisasi perekonomian dan dinamika pembangunan itu sendiri.

Untuk mewujudkan Indonesia sebagai Negara yang berbentuk Republik Demokrasi, sebagaimana tertuang dalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi "Melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan untuk melaksanakan ketertiban dunia berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial".

Untuk mewujudkan tujuan tersebut, Negara mempunyai dua tugas yaitu tugas pembangunan dan tugas rutin dan terealisasinya tugas-tugas itu berhubungan erat dengan sumber pembiayaan. Sedangkan Peranan perpajakan dalam keuangan Negara adalah sebagai Sumber penerimaan dalam negeri. Terdiri dari penerimaan pajak dan bukan pajak, apabila penerimaan dari dua sumber itu belum cukup untuk menutupi jumlah belanja Negara maka pemerintah dapat mencari sumber penerimaan eksternal berupa pinjaman luar negeri.

Penerimaan pajak merupakan sumber penerimaan yang terbesar di samping penerimaan dari sektor Migas. Tidak mengherankan apabila dikatakan

bahwa pajak merupakan jiwa suatu Negara, tanpa pajak suatu negara akan lumpuh karena hampir seluruh Negara didunia ini mengandalkan penerimaanya dari sektor pajak.

Pembedaan penerimaan Negara yang berasal dari pajak dengan penerimaan Negara yang bukan berasal dari pajak didasarkan atas peranan perpajakan yang makin penting dalam keuangan Negara. Apalagi pada masa-masa sekarang pajak menjadi primadona (kurang lebih 60% sampai 70% hasil penerimaan Negara berasal dari pajak dalam membiayai pengeluaran Negara).

Menurut Teori Negara, Pajak merupakan iuran rakyat kepada Negara yang pelaksanaannya bersifat memaksa warga Negara untuk mentaatinya dan tanpa adanya jasa timbal balik secara langsung. Agar pelaksanaannya dapat tercapai secara maksimal maka pajak harus di tetapkan dalam Undang-Undang agar hak-hak wajib pajak terlindungi dari kesewenang-wenangan, juga sebaliknya Negara dalam hal ini disebut *fiskus* atau petugas pajak memperoleh legitimasi untuk memungut pajak dari masyarakat. Selain itu juga untuk menjamin pemberian sanksi bagi masyarakat yang melalaikan kewajiban perpajakannya maupun terhadap fiskus yang melakukan pelanggaran.

Bila melihat perkembangan penerimaan pajak pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN), tampak bahwa pajak telah menjadi sumber utama penerimaan Negara. Hal ini menandakan bahwa kemandirian bangsa dalam pembiayaan pengeluaran Negara yang menjadi tujuan reformasi perpajakan di Indonesia semakin nyata dari waktu ke waktu.

Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan negara yang sangat penting guna pembangunan nasional dan untuk meningkatkan kemakmuran serta kesejahteraan masyarakat. Adapun sasaran yang ingin dicapai adalah kemampuan dan kemandiriannya bangsa Indonesia untuk membiayai pembangunan itu. Oleh karena itu perlu meningkatkan peran serta masyarakat sesuai dengan kemampuannya.

Untuk mengetahui lebih jauh tentang fungsi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) kaitannya dengan kepemilikan Hak Atas Tanah, terlebih dahulu akan penulis uraikan apa yang di maksud dengan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) itu sendiri.

Sistem perpajakan yang berlaku selama ini khususnya pajak kendaraan dan pajak kekayaan telah menimbulkan pajak ganda bagi masyarakat, maka perlu penyederhanaan kemudahan dan memberi kepastian hukum.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas dikemukakan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana hubungan pajak bumi dan bangunan dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan ?
2. Bagaimana perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagai obyek dasar penetapan pengenaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan ?

C. Pembahasan

1. Hubungan Pajak Bumi Dan Bangunan Dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Pajak adalah iuran kepada Negara (yang dapat dipaksakan) yang terhutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan, dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.

Pajak Bumi dan Bangunan iuran kepada Negara yang didapatkan dari wajib pajak atas penempatan Bumi dan/atau Bangunan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan. Adapun yang menjadi obyek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) seperti yang diatur dalam pasal 2 ayat (1) yaitu “Yang menjadi obyek Pajak Bumi dan/atau Bangunan.”

Ketentuan-ketentuan pokok yang mengatur bumi adalah pasal 3 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menetapkan bahwa Bumi, Air, dan Kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, Penjelasan Undang-Undang Dasar 1945 menegaskan bahwa Bumi, Air an Kekayaan yang terkandung di dalam Bumi adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat.

Dalam Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan di sebutkan yang menjadi obyek pajak adalah Bumi dan/atau Bangunan. Bumi yang dimaksud yaitu Permukaan bumi, yang dimaksud permukaan bumi adalah Tanah. Dengan demikian yang menjadi obyek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Tanah dan Tubuh Bumi. Hak Atas Tanah memberi wewenang kepada pemegang hak untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang.

Bangunan yang juga di jadikan obyek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah konstruksi tehnik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah

atau perairan yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal atau tempat berusaha atau tempat yang dapat diusahakan.

Ada haknya orang atau badan memiliki ruang yang ada di atas tanah orang lain, sehingga Pemilik Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terpisah dari pemilik tanah. Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan memungkinkan orang yang memiliki rumah di atas tanah orang lain dikenakan pajak tersendiri terlepas dari Pajak yang dikenakan pada pemilik tanah.

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) ini bersifat sebagai pajak kebendaan dengan mengambil sebagai obyek setiap bidang milik harta tak bergerak. Karena obyeknya bidang milik harta tak bergerak, maka pemilik atau pemakai harta bergerak tersebut merupakan penanggung pajak belaka.

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) hanya mengenal 1 (satu) macam tarif di bandingkan dengan berbagai macam tarif yang berlaku pada Ordonansi-Ordonansi lama, besarnya tarif adalah 0,5 % dari nilai jual kena pajak. Adapun nilai jual kena pajak ini tiap tahun di tetapkan oleh Pemerintah melalui Surat Keputusan (SK) Menteri Keuangan (MenKeu).

Penentuan tarif 0,5% dilandasi dengan pertimbangan kesederhanaan dan

kemudahan bagi wajib pajak dan aparat pemungut pajak untuk melaksanakannya, mengingat bahwa sebagian besar anggota pembayar pajak yang dewasa ini masih berpenghasilan rendah dan pada umumnya bertempat tinggal di pedesaan. Kesederhanaan dalam tarif diperlukan agar mudah untuk dilaksanakan dan dimengerti baik oleh pembayar maupun petugas pajak.

Selain tarif tunggal, ciri kesederhanaan lainnya dari Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) bahwa obyek pajaknya adalah Bumi dan/atau Bangunan, dibanding dengan obyek pajak kekayaan, yang terdiri dari modal dalam perusahaan dan/atau pekerjaan, barang tak bergerak, harta gerak, seperti peralatan rumah tangga, saham, dan kertas berharga, maka obyek pajak dari Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sangat di sederhanakan.

Karena Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) akan dilaksanakan sampai ke pelosok-pelosok daerah, dimana tingkat pendidikan wajib pajak belum memungkinkan sepenuhnya melaksanakan kewajiban perpajakan melalui *self assesment*, maka Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) melalui sistem Surat Pemberitahuan Ketetapan Pajak (disebut Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang atau SPPT).

Surat Pemberitahuan Ketetapan Pajak merupakan dasar untuk menagih pajak terhutang. Pajak yang terhutang berdasarkan Surat Pemberitahuan Ketetapan Pajak harus dilunasi selambat-lambatnya 6 bulan sejak tanggal diterimanya. Karena Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebagian besar akan diterima oleh Pemerintah Daerah, maka dirasakan perlu untuk menetapkan tempat-tempat pembayaran yang lebih mudah dan dekat dengan pemerintahan daerah sesuai wilayahnya masing-masing.

2. Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Sebagai Obyek Fan Dasar Penetapan Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Undang-Undang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di susun dengan memperhatikan pasal 30 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, oleh karena itu, bagi mereka yang memperoleh Hak atas Tanah dan Bangunan di nilai wajar apabila menyerahkan sebagian dari hasil yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak karena Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BHTPB) mempunyai sumber yang stabil dan potensial, sehingga memenuhi syarat untuk dilakukan sebagai sumber perpajakan.

Yang menjadi obyek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BHTPB) adalah Perolehan Hak atas Tanah dan /atau Bangunan Obyek tersebut dapat berupa Tanah termasuk tanaman diatasnya, dari peralihan hak, maka menggunakan kata perolehan, karena perolehan hak meliputi perolehan hak yang sudah ada melalui pemindahan hak maupun perolehan hak baru melalui pemberian hak baru. Sedangkan peralihan hak pada hakekatnya hanya mencakup beralihnya hak yang sudah ada melalui pemindahan hak.

Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan meliputi:

1. Pemindahan hak yaitu jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan hadiah.
2. Pemberian hak baru, yaitu karena kelanjutan pelepasan hak, diluar pelepasan hak seperti yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan disebutkan dalam pasal 2 ayat (1) yaitu “Yang menjadi obyek pajak

adalah perolehan atas tanah dan/atau bangunan”.

Adapun maksud hak perolehan atas tanah dan bangunan tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Hibah wasiat, adalah suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian hak atas tanah dan bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu, yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia.
2. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum, adalah pengalihan hak atas tanah dan bangunan dari orang pribadi atau badan hukum lainnya kepada perseroan terbatas atau badan hukum lainnya sebagai penyertaan modal pada perseroan terbatas atau badan hukum lainnya tersebut.
3. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, adalah pemindahan hak bersama atas tanah dan atau bangunan orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama.
4. Penunjukan pembeli dalam lelang, adalah penetapan pemenang lelang oleh pejabat pelang sebagaimana yang tercantum dalam risalah lelang.
5. Sebagai pelaksanaan dari putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap telah terjadi peralihan hak dari orang pribadi atau

badan hukum sebagai salah satu pihak kepada pihak yang ditentukan dalam putusan hakim tersebut.

6. Hadiah, adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan atau bangunan yang dilakuka oleh orang pribadi atau badan hukum kepada penerima hadiah. Akta yang dibuat dapat berupa akta hibah.

Yang dimaksud hak atas tanah seperti disebutkan pada pasal 2 ayat (3) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yaitu:

- a. Hak milik
- b. Hak guna usaha
- c. Hak guna bangunan
- d. Hak pakai
- e. Hak milik atas satuan rumah susun
- f. Hak pengelolaan

Dengan penjelasan sebagai berikut:

1. Hak milik, adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang pribadi atau badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah.
2. Hak guna usaha, adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana yang ditentukan

- oleh perundang-undangan yang berlaku.
3. Hak guna bangunan, adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
 4. Hak pakai, adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 5. Hak milik atas satuan rumah susun, adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah. Hak milik ini meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak
 6. Hak pengelolaan, adalah hak menguasai dari negara yang berwenang pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pemilik ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

Untuk menetapkan pengenaan Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) disini bisa kita lihat dari Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP). Apabila Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) tidak diketahui atau lebih rendah dari Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), maka yang digunakan penetapan pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOPBB), seperti disebutkan dalam pasal 6 ayat (3) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, yaitu:

Apabila Nilai Perolehan Obyek Pajak (NJOP) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diketahui atau lebih rendah dari Nilai Jual Obyek Pajak, yang digunakan dalam penetapan

pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan pajak yang dipakai adalah Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Untuk menghitung besarnya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang harus dibayar maka harus diketahui lebih dahulu kelas dari tanah (bumi) dan/atau bangunan yang menjadi objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sehingga bisa dihitung Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Penentuan klasifikasi dari bumi dan bangunan didasarkan pada Keputusan Menteri Keuangan, dan untuk peraturan yang terbaru adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.03/2010 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan, yang menggantikan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 523/KMK.04/1998.

Yang menjadi dasar perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) yaitu suatu persentase tertentu dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Berdasarkan Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan, Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) ditentukan serendah-rendahnya

20% dan setinggi-tingginya 100% dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2002 tanggal 13 Mei 2002 ditetapkan bahwa untuk objek pajak dengan nilai jual satu milyar atau lebih serta objek pajak sektor perkebunan, perhutanan dan pertambangan Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) sebesar 40% dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan untuk objek pajak lainnya sebesar 20% dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) mempunyai tarif tunggal (*single tariff*) sebesar 5% yang berlaku sejak Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1985 sampai dengan sekarang. Di dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terdapat suatu batas nilai yang tidak dikenakan pajak yang disebut Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP).

Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 201/KMK.04/ 2000 tanggal 6 Juni 2000 ditetapkan batas Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) maksimum sebesar Rp. 12.000.000 per Wajib Pajak dan ditetapkan secara regional.

Menteri Keuangan telah melakukan penyesuaian terhadap besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) Pajak Bumi dan

Bangunan (PBB) untuk tahun 2011 seiring dengan dengan perkembangan ekonomi, moneter dan harga umum objek pajak.

Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) untuk tahun 2012 ditetapkan maksimal sebesar Rp 24.000.000. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) merupakan pengurangan besarnya Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) sebelum dikalikan tarif Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sehingga Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) akan mengurangi besarnya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terutang.

Untuk menentukan besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) PBB untuk tahun 2012 ditetapkan oleh Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak setempat atas nama Menteri Keuangan untuk masing-masing kabupaten/kota dengan mempertimbangkan pendapat Pemerintah Daerah setempat. Ketentuan di atas diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 67/PMK.03/2011 tanggal 4 April 2011.

D. Kesimpulan

1. Peran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dalam penetapan Nilai Jual

Obyek Pajak (NJOP) didasarkan pada Nilai Perolehan Obyek Pajak yang dapat berupa transaksi/ nilai obyek pajak menurut letak tanah dan bangunan

2. Hubungan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), besarnya Nilai Jual Obyek Perolehan yang tertera pada Surat Pembertahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan akan menentukan besarnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Bagi pembeli ditetapkan Nilai Perolehan Obyek Pajak tidak kena pajak sebesar Rp. 60.000.000,-.

Apabila terjadi adanya selisih pada Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada transaksi yang dilakukan untuk para pihak, maka pemerintah akan menetapkan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada nilai yang tertinggi.

3. Penetapan besarnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tergantung pada obyek pajak yang kena Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan penerimaan negara

yang ditetapkan dengan perimbangan sebagai berikut: 10% (sepuluh persen) untuk pemerintah pusat (6,5% dikembalikan lagi secara merata ke setiap kabupaten/kota dan 3,5% diberikan kepada kabupaten/kota yang mencapai target penerimaan sektor pedesaan dan perkotaan), 16,2% (enambelas koma dua persen) untuk propinsi, 64,8% (enampuluh empat koma delapan persen) untuk kabupaten/kota. 9% (sembilan persen) untuk biaya pungut (diberikan kepada kabupaten/kota, propinsi, dan Ditjen Pajak).

Saran-Saran

1. Dalam penetapan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) pada Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) hendaknya instansi yang punya kewenangan untuk itu meninjau lokasi dan keadaan nyata dari obyek pajak, sehingga penetapan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) sesuai dengan keadaan yang nyata.
2. Dalam hal wajib pajak menyatakan tidak dapat menunjukkan bukti Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan alasan hilang atau dibawa pemilik yang lama dan sebagainya, supaya Dinas Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dan pihak

Kelurahan/Desa segera menerbitkan sebagai penggantinya, sehingga penggalihan hak atas tanah dapat dilaksanakan dengan lancar, sehingga dengan demikian pemasukan pajak pada negara juga dapat direalisasikan.

3. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dikenakan atas perolehan sebagai akibat diperolehnya hibah, hibah wasiat dan hadiah, apabila jumlah pajak tersebut dirasakan perolehan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) akan cenderung tidak melaksanakan balik nama. Hal ini merupakan kendala atau hambatan pemasukan uang pada kas negara. Oleh sebab itu supaya ditinjau ulang dan diberikan alternatif lain yang tidak memberatkan para pihak.

DAFTAR PUSTAKA.

- AK Muda Ahmad, Undang-Undang Perpajakan, Tata Cara Perpajakan, Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai, Pajak Bumi dan Bangunan, Gramedia Press, Surabaya, 1994.
- Brotodiharjo R. Santoso, Pengantar Ilmu Hukum Pajak, Eresco, Bandung, 1993.
- Chidir Ali, Hukum Pajak Elementer, Eresco, Bandung, 1993.

- Marsono, Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan, Jambatan, Jakarta, 1986.
- Muljono Euregenia Liliawati, Peraturan Perundang-undangan tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB, Harvindo, Jakarta, 1998.
- Perlindungan AP, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Mandar Maju, Bandung, 1994.
- S Arief, Undang-Undang Pokok Agraria, n Hukum Agraria dan Hukum Tanah, Pustaka Mas, Surabaya, 1998.
- Soemitro R. Rochmat, Pajak Bumi dan Bangunan, Eresco, Bandung, 1986.
- , Dasar-dasar Hukum Pajak dan Pajak Pendapatan, Eresco, Bandung, 1990.
- Waluyo dan Wirawan B. Ilyas, Perpajakan Indonesia, Salemba Empat, Jakarta, 1999.
- Tunggal Hadi Setia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Harvindo, Jakarta, 1997.
- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2002 jo Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
- Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 1997 tentang Hak atas Tanah Hibah, Wasiat