

MENGENAL SEKILAS TENTANG KEBIJAKAN PEDAERAHAN PAJAK PUSAT

Budi Lazarusli*

ABSTRAK

Pada tanggal 15 September 2009 diundangkan undang-undang baru yakni UU No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2010. Undang-Undang ini menetapkan kebijakan yang baru berupa perluasan basis pajak Daerah yang dilakukan dengan memperluas basis pajak yang sudah ada, mendaerahkan pajak pusat dan menambah jenis Pajak baru. Berdasarkan UU tersebut di atas, ada dua jenis pajak pusat yang didaerahkan, yaitu : Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan; dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Subjek dan Wajib PBB Perdeskot adalah orang pribadi 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. Subjek dan Wajib Pajak BPHTB adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP).

Dari penelitian yang penulis lakukan ternyata sampai sekarang masih banyak daerah kabupaten/kota yang belum memiliki Peraturan Daerah untuk mengimplementasikan kebijakan pendaerahan pajak ini.

Kata Kunci: Pajak, Pajak Pusat

A. PENDAHULUAN

Berdasarkan kewenangan pemungutannya, pajak digolongkan menjadi Pajak Pusat dan Pajak Daerah. Pajak Pusat, yaitu pajak yang kewenangan pemungutannya berada pada pemerintah pusat ; Sedangkan Pajak Daerah, yaitu pajak yang kewenangan pemungutannya berada pada pemerintah daerah, baik Daerah Provinsi maupun Daerah Kabupaten / Kota. Selama ini, pungutan Daerah yang berupa Pajak dan Retribusi diatur dengan UU No 18/1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagaimana telah diubah dengan UU No 34 / 2000. Berdasarkan UU tersebut, Daerah diberi kewenangan untuk memungut 11 jenis Pajak, yaitu 4

jenis Pajak provinsi dan 7 jenis Pajak kabupaten/kota.

Pada tanggal 15 September 2009 diundangkan undang-undang baru yakni UU No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2010. Undang-Undang ini menetapkan kebijakan yang baru berupa perluasan basis pajak Daerah yang dilakukan dengan memperluas basis pajak yang sudah ada, mendaerahkan pajak pusat dan menambah jenis Pajak baru.

Dalam artikel ini, penulis akan membahas salah satu kebijakan yang baru yaitu kebijakan pendaerahan pajak pusat. Berdasarkan kebijakan ini, beberapa jenis pajak yang semula merupakan pajak pusat dialihkan

kewenangan pemungutannya kepada daerah sehingga menjadi pajak daerah.

Berdasarkan UU tersebut di atas, ada dua jenis pajak pusat yang didaerahkan, yaitu : Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan; dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Berikut ini akan dijelaskan kedua jenis Pajak Daerah tersebut. Sumber yang dipergunakan untuk menulis artikel ini adalah UU No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan beberapa Peraturan Daerah dari berbagai kabupaten/kota dan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta.

B. TINJAUAN PUSTAKA DAN PEMBAHASAN

1. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Perdesaan dan Perkotaan :

Objek PBB Perdesaan dan Perkotaan (Perdeskot) 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. PBB untuk kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan masih tetap merupakan pajak pusat.

Termasuk dalam pengertian Bangunan adalah: jalan lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya, yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks Bangunan tersebut; jalan tol; kolam renang; pagar mewah; tempat olahraga; galangan kapal, dermaga; taman mewah; tempat

penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak; dan menara.

Objek Pajak yang tidak dikenakan PBB Perdeskot adalah objek pajak yang:

- a. digunakan oleh Pemerintah dan Daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan;
- b. digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
- c. digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu;
- d. merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
- e. digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik; dan f. digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan.

2. Subyek PBB, Wajib PBB dan Dasar pengenaan PBB –

Subjek dan Wajib PBB Perdeskot adalah orang pribadi 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.

Dasar pengenaan PBB Perdeskot adalah NJOP, yang besarnya ditetapkan setiap 3 tahun, kecuali untuk objek

pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya. Penetapan besarnya NJOP dilakukan oleh Kepala Daerah.

Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) ditetapkan dengan Perda, paling rendah sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak. Tarif PBB Perdeskot ditetapkan dengan Perda, paling tinggi sebesar 0,3%.

Besaran pokok PBB Perdeskot yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif dengan dasar pengenaan pajak setelah dikurangi NJOPTKP.

3. Gambaran penetapan NJOPTKP dan Tarif PBB berbagai daerah

Dari beberapa Peraturan Daerah yang diteliti dapatlah dikemukakan penetapan NJOPTKP dan Tarif PBB berbagai daerah, sebagai berikut :

Tarif PBB Perdeskot berbagai daerah

Daerah	NJOP-TKP	Besarnya NJOP dan Tarif
Kota Batam	Rp.15.000.000,00	s/d 1.000.000.000,00 = 0,12 % diatas 1.000.000.000,00 = 0,215 %
Kota Palembang	Rp.10.000.000,00	Tarif tunggal = 0,3 %
Kab. Banyumas	Rp.10.000.000,00	s/d 1.000.000.000,00 = 0,15 % diatas 1.000.000.000,00 = 0,25 %
Kab. Kendal	Rp.10.000.000,00	Tarif tunggal = 0,1 %
Kota Medan	Rp.15.000.000,00	s/d 1.000.000.000,

		00 = 0,2 % diatas 1.000.000.000,00 = 0,3 %
Kab. Gresik	Rp.10.000.000,00	s/d 1.000.000.000,00 = 0,101 % diatas 1.000.000.000,00 = 0,201 %
Kab. Temanggung	Rp.10.000.000,00	dibawah 1.000.000.000,00 = 0,1 % 1.000.000.000,00 ke atas = 0,2 %
Kota Surabaya	Rp.15.000.000,00	s/d 1.000.000.000,00 = 0,1 % diatas 1.000.000.000,00 = 0,2 %
Provinsi DKI Jakarta	Rp.15.000.000,00	Kurang dari 200.000.000,00 = 0,01 % 200.000.000,- smp 2.000.000.000,- = 0,1 % 2.000.000.000,- smp 10.000.000.000,00 = 0,2 % 10.000.000.000,00,- ke atas = 0,3 % Catatan : pengenaan tarif dengan cara Flat rate.

Dari Tabel tersebut di atas, nampaklah bahwa NJOPTKP yang ditetapkan oleh berbagai daerah tidak sama namun berkisar pada jumlah Rp.10 juta sampai dengan Rp.15 juta; Sedangkan tarifnya ada yang menetapkan Tarif Tunggal (Kota Palembang dan Kabupaten Kendal) dan

pada umumnya Tarif Progresif yaitu ada beberapa lapisan tarif sesuai besarnya NJOP.

Contoh penghitungan PBB dalam kasus pajak sebagai berikut. Cara menghitung besarnya PBB juga mengalami perubahan. Berikut ini diberikan contoh penghitungan PBB sebagai berikut :
Wajib pajak A mempunyai objek pajak berupa:

1. Tanah seluas 800 m2 dengan harga jual Rp300.000,00/m2;
2. Bangunan seluas 400 m2 dengan nilai jual Rp350.000,00/m2;
3. Taman seluas 200 m2 dengan nilai jual Rp50.000,00/m2;
4. Pagar panjang 120 m dan tinggi rata-rata pagar 1,5 m dengan nilai jual Rp175.000,00/m2.

Besarnya pokok pajak yang terutang adalah sebagai berikut:

1. NJOP Bumi: $800 \times \text{Rp}300.000,00 = \text{Rp} 240.000.000,00$
2. NJOP Bangunan
 - a. Rumah dan garasi : $400 \times \text{Rp}350.000,00 = \text{Rp}140.000.000,00$
 - b. Taman : $200 \times \text{Rp}50.000,00 = \text{Rp} 10.000.000,00$
 - c. Pagar : $(120 \times 1,5) \times \text{Rp}175.000,00 = \text{Rp} 31.500.000,00 +$

Total NJOP Bangunan

Rp 181.500.000,00

Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena

Pajak = Rp 10.000.000,00 -

Nilai Jual bangunan Kena Pajak =

Rp 171.500.000,00 +

3. Nilai Jual Objek Pajak Kena Pajak =
Rp411.500.000
4. Tarif pajak efektif yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah (misalnya) 0,2%.

5. PBB terutang: $0,2\% \times \text{Rp}411.500.000,00 = \text{Rp}823.000,00$

4. Pendataan obyek pajak bumi dan bangunan :

Pendataan dilakukan dengan menggunakan Surat Pemberitahuan Objek Pajak(SPOP) yaitu surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data subjek dan objek PBB Perdeskot sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah. SPOP harus diisi dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditandatangani dan disampaikan kepada Kepala Daerah yang wilayah kerjanya meliputi letak objek pajak, selambat-lambatnya 30 hari kerja setelah tanggal diterimanya SPOP oleh Subjek Pajak.

Berdasarkan SPOP, Kepala Daerah menerbitkan SPPT. Kepala Daerah dapat mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD) dalam hal-hal sebagai berikut: a. SPOP tidak disampaikan dan setelah Wajib Pajak ditegur secara tertulis oleh Kepala Daerah sebagaimana ditentukan dalam Surat Teguran; b. berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang lebih besar dari jumlah pajak yang dihitung berdasarkan SPOP yang disampaikan oleh Wajib Pajak.

5. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan / BPHTB :

Berikut ini akan dijelaskan beberapa hal menyangkut BPHTB sebagai berikut .

a. Obyek Pajak BPHTB

Objek Pajak BPHTB adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan meliputi:

1. pemindahan hak karena: jual beli; tukar menukar; hibah; hibah wasiat; waris; pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain; pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
2. penunjukan pembeli dalam lelang; pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap; penggabungan usaha; peleburan usaha; pemekaran usaha; atau hadiah.
3. pemberian hak baru karena: kelanjutan pelepasan hak; atau di luar pelepasan hak.

Hak atas tanah yang dimaksud disini meliputi :

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

b. Objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB –

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

- a. perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik; b. negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum; c. badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;
- d. orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya

perubahan nama; e. orang pribadi atau Badan karena wakaf; dan f. orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

c. Subyek Pajak dan Wajib Pajak BPHTB –

Subjek dan Wajib Pajak BPHTB adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Dalam hal jual beli NPOP nya adalah harga transaksi; sedangkan dalam hal tukar menukar, hibah, waris, hadiah NPOP nya adalah nilai pasar; Jika NPOP tidak diketahui atau lebih rendah daripada Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP PBB.

Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan dengan Peraturan Daerah, paling rendah sebesar Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak. Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Tarif BPHTB juga ditetapkan dengan Peraturan Daerah paling tinggi sebesar 5% .

Berikut ini diberikan contoh penetapan besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak dan Tarif BPHTB berbagai daerah :

- Kota Semarang, Kota Palembang & Kabupaten Banyumas menetapkan besarnya Nilai

Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak BPHTB sebesar Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak BPHTB. Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak BPHTB ditetapkan sebesar Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Sedangkan Tarif BPHTB sebesar 5 % (lima persen)

- DKI Jakarta menetapkan besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebesar Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah). Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat atau waris termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah). Sedangkan Tarif BPHTB sebesar 5 %.

Besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif dengan dasar pengenaan pajak setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak. Untuk memperoleh gambaran yang lebih jelas berikut ini dikemukakan Contoh penghitungan Pajak BPHTB, sebagai berikut :

Wajib Pajak “A” membeli tanah dan bangunan dengan

Nilai Perolehan Objek Pajak = Rp 65.000.000,00
 Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak = Rp 60.000.000,00 (-)
 Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak = Rp 5.000.000,00
 Pajak Yang Terutang = 5% x Rp5.000.000,00 = Rp 250.000,00

Untuk menjamin kepatuhan pembayaran Pajak BPHTB ini , UU menentukan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak BPHTB yang bersangkutan ; PPAT/Notaris yang melanggar ketentuan tersebut di atas dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.

Demikianlah gambaran singkat tentang dua jenis pajak yang semula merupakan Pajak Pusat dan sekarang menjadi Pajak Daerah. Dari penelitian yang penulis lakukan ternyata sampai sekarang masih banyak daerah kabupaten/kota yang belum memiliki Peraturan Daerah untuk mengimplementasikan kebijakan pendaerahan pajak ini.

Daftar Pustaka

UU No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
 Peraturan Daerah dari beberapa kabupaten/kota dan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta.

* Budi Lazarusli,
 Dosen PPKn Universitas PGRI Semarang