



## **Kritikan terhadap Bunyi Beberapa Pasal Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah**

**Darwin**

Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan  
Pusat Pendidikan dan Pelatihan Pajak  
Jl. Sakti Raya No.1 Kemanggisan, Jakarta Barat 11480

(Diterima 22 November 2015; Diterbitkan 04 Desember 2015)

---

**Abstrak:** Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah telah berusia kurang lebih 7 (tujuh) tahun dan pengelolaan PBB Perdesaan dan Perkotaan telah dilaksanakan oleh seluruh Pemerintah Daerah di Indonesia. Ada beberapa Pasal di dalam Undang-undang tersebut yang masih terasa janggal dan perlu penyempurnaan.

**Kata Kunci:** Pasal 78, Pasal 81, Pasal 90, Pasal 101 UU PDRD

---

Corresponding author: Darwin, E-mail: [hendradarwin@yahoo.com](mailto:hendradarwin@yahoo.com) Telp/HP. 08159512016

### **Pendahuluan**

Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD) yang berlaku mulai 1 Januari 2010 telah hampir genap 7 (tujuh) tahun. Seiring dengan berjalannya waktu penulis yakin bahwa Pemerintah Daerah telah dapat melaksanakan amanat UU PDRD tersebut dengan sebaik-baiknya terutama yang berkenaan dengan Bagian Keenam Belas (Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan) yang berisi 8 (delapan) Pasal yaitu mulai Pasal 77 sampai dengan Pasal 84 dan Bagian Ketujuh Belas (Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) yang berisi 9 (Sembilan Pasal) yaitu mulai Pasal 85 sampai dengan Pasal 93. Walaupun ke dua pajak tersebut merupakan pajak baru yang dikelola oleh Pemerintah Daerah yang tadinya merupakan pajak pusat dan dikelola oleh Direktorat Jenderal Pajak namun sedikit banyak Pemerintah Daerah telah mengetahui dan menjalankan sebagian kecil dari pajak tersebut sebelumnya melalui kemitraan dengan Kantor Pajak Bumi dan Bangunan (KP PBB) maupun dengan Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP Pratama).

Dalam tulisan ini Penulis tidak akan menguraikan secara keseluruhan mengenai Bagian Keenam Belas dan Bagian Ketujuh Belas dari UU PDRD tersebut. Yang ingin penulis kritisi adalah bunyi beberapa Pasal didalam kedua bagian tersebut yang penulis rasa janggal dan dapat memberikan penafsiran yang salah dalam pelaksanaannya, walaupun penulis yakin bahwa pelaksanaannya mungkin sudah memenuhi ketentuan yang diinginkan oleh Pemerintah Daerah. Disamping itu penulis juga mengkritisi masalah pembayaran pajak yang ada di dalam Pasal 101 dan tulisan ini juga sekaligus mungkin merupakan usulan untuk perbaikan UU PDRD yang konon katanya juga sedang dalam proses untuk di revisi.

## **Pasal 78 UU PDRD**

Pasal 78 Undang-undang PDRD terdiri dari 2 (dua) ayat yang berbunyi sebagai berikut:

- (1) Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan 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.*
- (2) Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan 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.*

Apabila kita cermati bunyi dari ke dua ayat tersebut maka sama sekali tidak ada perbedaan antara Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. Hal ini membawa konsekuensi bahwa baik Subjek Pajak maupun Wajib Pajak atas Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan versi UU PDRD ini dapat terdiri dari beberapa Subjek Pajak dan Wajib Pajak. Sebagai contoh seseorang yang memiliki sebidang tanah dengan bukti sertifikat Hak Milik merupakan Subjek Pajak dan sekaligus juga merupakan Wajib Pajak. Apabila kemudian bidang tanah tersebut disewakan kepada orang lain maka si penyewa juga menjadi Subjek Pajak dan sekaligus merupakan Wajib Pajak. Sehingga atas suatu bidang tanah, menurut Pasal 78 ini, dapat mempunyai 2 (dua) Subjek Pajak dan 2 (dua) Wajib Pajak, karena kembali menurut Pasal ini tidak ada perbedaan antara Subjek Pajak dan Wajib Pajak. Namun penulis yakin bahwa di dalam prakteknya hanya ada 1 (satu) Subjek Pajak atau hanya ada 1 (satu) Wajib Pajak. Karena undang-undang adalah merupakan bahasa hukum, walaupun penulis bukan seorang sarjana hukum atau ahli hukum maka bunyi Pasal 78 tersebut dapat memberikan penafsiran yang berbeda antara individu di dalam masyarakat. Untuk memberikan suatu kepastian hukum siapa yang menjadi Subjek Pajak dan Wajib Pajak seharusnya bunyi ayat (2) dari UU PDRD tersebut cukup sebagai berikut.

*“Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan seperti disebut pada ayat (1) yang dikenakan kewajiban membayar pajak, menjadi Wajib Pajak menurut Undang-undang ini”*

Menurut penulis bunyi tersebut di atas akan memberikan kepastian hukum bahwa yang menjadi Wajib Pajak PBB Perdesaan dan Perkotaan hanya 1 (satu) orang yaitu yang dikenakan kewajiban membayar pajak. Jadi walaupun terdapat 2 (dua) Subjek Pajak misalnya, yaitu pemilik tanah yang dibuktikan dengan sertifikat Hak Milik dan penyewa tanah yang dibuktikan dengan perjanjian sewa menyewa, namun Wajib Pajaknya cuma satu yaitu siapa diantara kedua Subjek Pajak tersebut yang dikenakan kewajiban membayar Pajak Bumi dan Bangunan. Di dalam prakteknya nama Wajib Pajak tersebut dicantumkan di dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB (SPPT PBB).

Disamping itu, menurut hemat penulis Pasal 78 tersebut sebaiknya juga ditambah 1 (satu) ayat lagi yaitu ayat (3) yang penulis kutip dari Undang-undang PBB Nomor 12 Tahun 1985 tentang PBB yang berbunyi sebagai berikut: *”dalam hal suatu objek pajak belum jelas*

*diketahui siapa wajib pajaknya, maka Bupati/Walikota dapat menetapkan subjek pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sebagai wajib pajak".* Tambahan ayat ini merupakan suatu ketegasan bahwa apabila ada lebih dari satu Subjek Pajak atas satu Objek Pajak yang sama namun mereka saling mengelak untuk menjadi Wajib Pajak, maka Pemerintah Daerah, dalam hal ini Bupati/Walikota ataupun pejabat Pemerintah Daerah yang diberi kewenangan (melalui pendelegasian kewenangan) , dapat menentukan siapa yang menjadi Wajib Pajak atas Objek Pajak tersebut. Muara dari ketentuan ini adalah tidak akan ada objek pajak yang terlewat untuk dipajaki sepanjang subjek pajaknya atau wajib pajaknya ada.

Jadi walaupun terdapat 2 (dua) Subjek Pajak misalnya, yaitu pemilik tanah yang dibuktikan dengan sertifikat Hak Milik dan penyewa tanah yang dibuktikan dengan perjanjian sewa menyewa, namun Wajib Pajaknya cuma satu yaitu siapa diantara kedua Subjek Pajak tersebut yang dikenakan kewajiban membayar Pajak Bumi dan Bangunan. Di dalam prakteknya nama Wajib Pajak tersebut dicantumkan di dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB (SPPT PBB).

Disamping itu, menurut hemat penulis Pasal 78 tersebut sebaiknya juga ditambah 1 (satu) ayat lagi yaitu ayat (3) yang penulis kutip dari Undang-undang PBB Nomor 12 Tahun 1985 tentang PBB yang berbunyi sebagai berikut: *"dalam hal suatu objek pajak belum jelas diketahui siapa wajib pajaknya, maka Bupati/Walikota dapat menetapkan subjek pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sebagai wajib pajak".* Tambahan ayat ini merupakan suatu ketegasan bahwa apabila ada lebih dari satu Subjek Pajak atas satu Objek Pajak yang sama namun mereka saling mengelak untuk menjadi Wajib Pajak, maka Pemerintah Daerah, dalam hal ini Bupati/Walikota ataupun pejabat Pemerintah Daerah yang diberi kewenangan (melalui pendelegasian kewenangan) , dapat menentukan siapa yang menjadi Wajib Pajak atas Objek Pajak tersebut. Muara dari ketentuan ini adalah tidak akan ada objek pajak yang terlewat untuk dipajaki sepanjang subjek pajaknya atau wajib pajaknya ada.

### **Pasal 81 UU PDRD**

Pasal 81 UU PDRD berbunyi: *"Besaran pokok Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam pasal 80 ayat (2) dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam pasal 79 setelah dikurangi Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam pasal 77 ayat (5)".*

Di dalam penjelasan pasal ini tercantum contoh jawaban perhitungan sebagai berikut:

1. NJOP Bumi : 800 x Rp300.000 = Rp240.000.000
  2. NJOP Bangunan
    - a. Rumah dan garasi: 400 x Rp350.000 = Rp140.000.000
    - b. Taman: 200 x Rp50.000 = Rp 10.000.000
    - c. Pagar: (120 x 1,5) x Rp175.000 = Rp 31.500.000 +
- Total NJOP Bangunan = Rp181.500.000

- Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak = Rp 10.000.000 -
- Nilai Jual Bangunan Kena Pajak = Rp171.500.000 +
3. Nilai Jual Objek Pajak Kena Pajak = Rp411.500.000
  4. Tarif Pajak yang efektif yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah misal 0,2%
  5. PBB terutang: 0,2% x Rp411.500.000,- = Rp823.000,-

Apabila dilihat dari jawaban contoh perhitungan tersebut ternyata bahwa yang mendapat pengurangan NJOPTKP hanya terhadap NJOP bangunan saja. Hal ini dapat menimbulkan tafsiran bahwa apabila objek pajak PBB tersebut berupa tanah kosong maka tidak mendapat pengurangan NJOPTKP. Memang di dalam praktek selama ini, ketika PBB Perdesaan dan Perkotaan masih dikelola Direktorat Jenderal Pajak, dasar pengenaan PBB atas tanah kosong tidak dikurangi dengan NJOPTKP, karena diasumsikan bahwa sipemilik tanah kosong tentunya memiliki objek PBB lainnya yang ditempati, dan tanah kosong yang menjadi miliknya hanya sebagai sarana untuk investasi.

Namun hal tersebut agak bertentangan dengan bunyi pasal 81 UU PDRD tersebut di atas. Bunyi pasal 81 jelas bahwa besarnya PBB terutang adalah dengan cara mengalikan tarif (dalam contoh di atas 0,2%) dengan dasar pengenaan pajak PBB (NJOP) setelah dikurangi dengan NJOPTKP (dalam contoh diatas sebesar Rp10.000.000). Perlu diingat bahwa NJOP yang menjadi dasar pengenaan PBB adalah NJOP Bumi dan Bangunan apabila terdapat dua objek tersebut (bumi dan bangunan), bukan objek bumi saja atau objek bangunan saja. Seharusnya bunyi pasal tersebut adalah: “*Besaran pokok Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam pasal 80 ayat (2) dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam pasal 79 setelah dikurangi Nilai Jual Objek Pajak Bangunan Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam pasal 77 ayat (5)*”. Sehingga bunyi pasal 81 UU PDRD tersebut sesuai dengan contohnya.

Dalam hal ini kita juga harus mengubah bunyi Pasal 77 ayat (4) dan ayat (5) agar sesuai dengan contoh perhitungan tersebut di atas. Bunyi Pasal 77 ayat (4) menjadi: “*Besarnya Nilai Jual Objek Pajak **Bangunan** Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp10.000.000.00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak*”. Dan Pasal 77 ayat (5) berbunyi: “*Nilai Jual Objek Pajak **Bangunan** Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan dengan Peraturan Daerah*”.

Namun apabila kita tidak ingin mengubah bunyi pasal-pasal yang berkenaan dengan contoh perhitungan yang ada maka contohnya yang harus diubah menjadi sebagai berikut.

1. NJOP Bumi : 800 x Rp300.000 = Rp240.000.000
2. NJOP Bangunan
  - a. Rumah dan garasi: 400 x Rp350.000 = Rp140.000.000
  - b. Taman: 200 x Rp50.000 = Rp 10.000.000

c. Pagar: (120 x 1,5) x Rp175.000	= <u>Rp 31.500.000 +</u>
NJOP Bumi dan Bangunan	= Rp421.500.000
Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak	= <u>Rp 10.000.000 -</u>
<b>Nilai Jual Objek Pajak Kena Pajak</b>	<b>= Rp411.500.000</b>

Tarif Pajak yang efektif yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah misal 0,2%

**PBB terutang: 0,2% x Rp411.500.000,- = Rp823.000,-**

### **Pasal 90 ayat (1) huruf d UU PDRD**

Pasal 90 ayat (1) UU PDRD berbunyi sebagai berikut:

*(1) Saat terutangnya pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan ditetapkan untuk:*

*a....*

*b....*

*c....*

*d. hibah wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.*

Menurut pendapat penulis bunyi Pasal 90 ayat (1) huruf d tersebut di atas merupakan kopi paste dari huruf c, hanya mengganti kata-kata hibah dengan hibah wasiat. Konsekwensi dari bunyi huruf d tersebut adalah bahwa penerima hibah wasiat harus melunasi pajak yang terutang pada saat tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta. Menurut ketentuan undang-undang baik KUH Perdata maupun Kompilasi Hukum Islam (KIH) pelaksanaan hibah wasiat tersebut baru dilakukan apabila pemberi hibah wasiat telah meninggal dunia. Seharusnya bunyi pasal tersebut seperti di dalam Undang-undang BPHTB ( Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 jo. Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000) yaitu saat terutang pajak untuk hibah wasiat adalah pada saat yang bersangkutan yaitu penerima hibah wasiat mendaftarkan peralihan hak ke Kantor Pertanahan. Apabila bunyi Pasal 90 ayat (1) huruf d tetap seperti tersebut di atas maka akan timbul beberapa permasalahan antara lain sebagai berikut:

1. Apabila penerima hibah wasiat meninggal dunia terlebih dahulu, maka hibah wasiat tidak dapat dilaksanakan atau batal demi hukum, lantas bagaimana dengan BPHTB yang telah dibayar apabila Pasal 90 ayat (1) tersebut dilaksanakan? Dalam hal ini Wajib Pajak telah membayar pajak yang seharusnya tidak terutang dan akan dilakukan pengembalian pajak (restitusi)
2. Pada saat dibuatnya Akta Hibah Wasiat belum terjadi perolehan hak, karena Akta Hibah Wasiat bukan merupakan dasar perolehan hak. Jika BPHTBnya harus dibayar, maka belum tentu penerima hibah wasiat bersedia membayarnya karena belum memperoleh Hak atas tanah yang dihibahwasiatkan tersebut.
3. Hibah Wasiat dapat dicabut sewaktu-waktu oleh pemberi Hibah Wasiat. Seandainya hal tersebut terjadi dan sudah dilakukan pembayaran BPHTB, berarti Wajib Pajak

membayar pajak yang seharusnya tidak terutang pajak karena Hibah Wasiat di cabut, sehingga pembayaran pajak yang tidak terutang pajak tersebut juga harus dikembalikan sebagai restitusi seperti tersebut pada angka (1) di atas.

### **Pasal 101 UU PDRD**

Pasal 101 ayat (1) UU PDRD berbunyi: “Kepala Daerah menentukan tanggal jatuh tempo pembayaran dan penyetoran pajak yang terutang paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja setelah saat terutangnya pajak dan paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh Wajib Pajak”. Bunyi ayat ini jelas bahwa untuk pajak-pajak daerah lainnya selain PBB, jatuh tempo pembayarannya paling lama 30 (tiga puluh) hari setelah saat terutangnya pajak. Namun di dalam Pasal 101 ayat (2) terdapat kontroversi dimana SPPT sebagai salah satu dasar penagihan pajak harus dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkan. Di dalam memori penjelasan UU PDRD, pada Pasal 101 mencantumkan kata-kata “*cukup jelas*” padahal masih perlu diklarifikasi lagi mengenai SPPT sebagai dasar penagihan pajak yang jatuh temponya satu bulan sejak diterbitkan. Klarifikasi setidaknya-tidaknya berisi penjelasan apakah yang dimaksud dengan SPPT pada ayat (2) tersebut merupakan SPPT asli hasil olah data dari SPOP dan LSPOP atau data lain yang ada di dalam basis data yang jatuh temponya tetap 6 (enam) bulan sejak diterimanya SPPT tersebut oleh Wajib Pajak. Ataupun merupakan SPPT Pembetulan atau hasil pengajuan keberatan yang jatuh temponya sebenarnya tidak mengubah jatuh tempo SPPT yang pertama? Menurut hemat penulis, sebaiknya di dalam Pasal 101 ayat (2) tidak perlu dicantumkan kata-kata SPPT sehingga tidak rancu dengan bunyi Pasal 101 ayat (1).

### **Penutup**

Undang-undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah ( UU PDRD ) yang telah berjalan selama lebih kurang 6 (enam) tahun kemungkinan perlu mendapat revisi untuk menuju kepada kesempurnaan dan diharapkan tidak menimbulkan multi tafsir bagi para pembacanya.

### **Daftar Pustaka**

Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah  
Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 jo. Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang  
BPHTB  
Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 jo. Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang  
PBB