



Kajian Mengenai Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) Dalam Perda DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah

Murty Sari Dewi¹.

Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia

Jl. Prof. Mr Djokosoetono, Pondok Cina, Beji, Depok City, West Java 16424

E-mail: Areta.adinata11@gmail.com¹

Abstract : *The tax on the acquisition of land and/or building rights is one of the largest sources of state revenue used to finance public needs, regulate economic activities, and promote equitable development within society. Thus, taxation plays a crucial role in the functioning of the state. This study examines and explores the imposition of the Non-Taxable Acquisition Value of Tax Object (NPOPTKP) as regulated in Jakarta Regional Regulation Number 1 of 2024 concerning Regional Taxes and Regional Levies, which affects the calculation of the Duty on the Acquisition of Land and/or Building Rights (BPHTB). This research employs a normative juridical method using secondary data as its primary source. The findings reveal the implementation, differences, and significant changes in the NPOPTKP provisions under Regional Regulation Number 1 of 2024 compared to the previous regulations.*

Keywords: *Taxation, NPOPTKP, Duty on the Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB).*

Abstrak : Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan merupakan salah satu pemasukkan terbesar bagi Negara dalam membiayai segala kebutuhan untuk menutupi beban publik, mengatur kehidupan perekonomian dan untuk pemerataan pada masyarakat. Sehingga pembebanan pajak memang berperan besar dalam penyelenggaraan Negara. Penelitian ini mengkaji dan mendalami pengenaan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) pada Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang mempengaruhi perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB). Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan data sekunder sebagai sumbernya. Hasil penelitian menunjukkan bagaimana penerapan, perbedaan atau perubahan signifikan antara NPOPTKP yang diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 dengan ketentuan sebelumnya.

Kata kunci: Pajak, NPOPTKP, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

1. PENDAHULUAN

Dalam suatu Negara, pajak sangat berperan dalam penyelenggaraan pemerintahan terutama dalam pendapatan Negara yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan publik, untuk kegiatan pembangunan dan untuk pemerataan yang bertujuan mensejahterakan masyarakat. Penarikan pajak yang dibayarkan kepada negara dari wajib pajak, untuk kepentingan negara itu sendiri, yang merupakan suatu perikatan yang timbul dari undang-undang. Menyebabkan timbulnya kewajiban dari warga negara untuk menyetorkan sebagai dari penghasilannya.¹

Dalam melakukan pemungutan pajak, institusi pemungut pajak hendaknya memerhatikan berbagai factor. Yang selanjutnya dikenal sebagai asas pemungutan pajak,

¹Rahmat Soemitro dan Dewi Kania Sugiharti, *Asas-asas dan Dasar Perpajakan* (Bandung: Fefika Aditama, 2010), hlm. 45.

Adam Smith, ahli ekonomi mengemukakan, asas-asas dalam pemungutan pajak sebagai berikut:²

1. Asas *Equality*, pemungutan pajak yang dilakukan oleh negara harus sesuai dengan kemampuan dan penghasilan wajib pajak. Negara tidak boleh bertindak diskriminatif terhadap wajib pajak.
2. Asas *Certainty*, semua pungutan pajak harus berdasarkan undang-undang, sehingga bagi yang melanggar akan dapat dikenai sanksi hukum.
3. Asas *Convenience of Payment*, pajak harus dipungut pada saat yang tepat bagi wajib pajak (saat yang paling baik), misalnya disaat wajib pajak baru menerima penghasilannya atau disaat wajib pajak menerima hadiah.
4. Asas *Efficiency*, biaya pemungutan pajak diusahakan sehemat mungkin, jangan sampai terjadi biaya pemungutan pajak lebih besar dari hasil pemungutan pajak.

Pengaturan pajak dalam suatu undang-undang memberikan kepastian hukum bagi wajib pajak atau penerima pajak. Negara telah mengatur kepastian hukum, sebagaimana dimuat dalam Pasal 23 A Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 berbunyi “Pajak dan pungutan lain bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang”. Undang-undang memberikan kepastian siapa saja subjek pajak, objek pajak, dasar pengenaan pajak, dan besar pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak.

Salah satu penarikan pajak yang mempunyai kontribusi besar adalah Pajak Daerah, sebagaimana pengertian Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.³

Jenis Pajak Daerah diantaranya yaitu Pajak atas “Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.” Orang pribadi atau badan yang memperoleh pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan yaitu karena jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap,

²Humas DITJENPAJAKRI “Asas Pemungutan Pajak,” Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan, 06 Maret 2019, <https://www.pajak.go.id/id/asas-pemungutan-pajak>, diakses pada tanggal 20 November 2024.

³Undang-Undang Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, UU Nomor 1 Tahun 2022, LN Tahun 2022, No. 4 TLN No. 6757, selanjutnya disebut UUHKP3D, Pasal 1 angka 21.

penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, atau hadiah. Pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak, atau di luar pelepasan hak semua itu akan dikenakan Pajak.⁴

Sebelumnya, Pajak atas pengalihan Hak Atas Tanah dan/Bangunan disebut Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (selanjutnya disebut BPHTB) adalah jenis pajak pusat. Akan tetapi, dengan adanya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, BPHTB termasuk dalam Pajak Daerah. Dengan ditentukannya BPHTB sebagai pajak daerah, maka BPHTB menjadi pendapatan bagi penerimaan daerah. Hal ini mempercepat pertumbuhan ekonomi daerah.

Secara regional, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah). Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat dengan NPOPTKP sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Besaran NPOPTKP tersebut dapat diubah dengan Peraturan Pemerintah di daerah dengan mempertimbangkan perkembangan ekonomi serta harga umum tanah dan bangunan pada daerahnya masing-masing.⁵

Pemerintah Daerah di Provinsi Daerah Khusus Jakarta,⁶ telah mengatur sendiri NPOPTKP atas peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)⁷ selanjutnya dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), kemudian dikalikan dengan tarif BPHTB.⁸ NPOPTKP merupakan Nilai Pengurang yang besarnya ditetapkan oleh peraturan daerah dalam hal ini Daerah Khusus Jakarta. Dalam melakukan penghitungan, wajib pajak untuk memperoleh NPOPTKP dipastikan perolehannya karena perolehan hak untuk pertama kali atau bukan.

Perubahan terhadap pengenaan NPOPTKP di Daerah Khusus Jakarta diatur dalam Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Restribusi Daerah. Peraturan ini mengatur mengenai pengenaan, tarif dan cara perhitungan BPHTB, terdapat peningkatan terhadap nilai pengenaan NPOPTKP yang ditetapkan sebesar

⁴Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Perda DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2024, LD Provinsi DKI Jakarta Tahun 2024 No. 201 TLD No. 2041, selanjutnya disebut Perda DKI Jakarta No.1/2024, Pasal 37 ayat (1).

⁵Sotarduga Sihombing dan Susy Alestriani Sibagariang, *Perpajakan Teori dan Aplikasi*, (Bandung: Widina, 2020), hlm. 89.

⁶Undang-Undang Tentang Provinsi Daerah Khusus Jakarta, UU Nomor 2 Tahun 2024, LN Tahun 2024 No. 76 TLN No. 6913, sebagaimana diubah oleh UU Nomor 151 Tahun 2024 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2024, LN Tahun 2024 No. 399 TLN No. 7089, selanjutnya disebut UUPDKJ, Pasal 2 ayat (1).

⁷UUHKP3D, Pasal 46 ayat (1).

⁸Perda DKI Jakarta No.1/2024, Pasal 41 ayat (1).

Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) untuk perolehan hak pertama bagi orang pribadi atau badan pada wilayah Provinsi Daerah Khusus Jakarta tempat terutangnya BPHTB.

Dalam hal perolehan hak karena hibah wasiat atau waris 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, maka NPOPTKP sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).⁹

2. METODE PENELITIAN

Metode penelitian ini menggunakan metode doktrinal yang dilakukan dengan mengkaji hukum positif tertulis. Pendekatan dalam penelitian ini dilakukan melalui pendekatan perundang-undangan (statute approach). Data dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dari bahan penelitian yang berupa bahan-bahan hukum, yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

3. PEMBAHASAN

Penerapan, Perbedaan atau perubahan signifikan antara NPOPTKP yang diatur dalam Perda Nomor 1 Tahun 2024 dengan ketentuan sebelumnya.

Sebelum adanya Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024, dalam pengenaan Nilai Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) pada wajib pajak, telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah. Dalam undang-undang ini, pengertian Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.¹⁰

Sebagaimana dimuat dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah Pasal 46 ayat (5) “Besarnya nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan paling sedikit sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk perolehan hak pertama Wajib Pajak di wilayah Daerah tempat terutangnya BPHTB.”

Dalam ayat (6) disebutkan bahwa “Dalam hal perolehan hak karena hibah wasiat atau waris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2) huruf a angka 4 dan angka 5 yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan

⁹Perda DKI Jakarta No.1/2024, Pasal 39 ayat (4) dan (5).

¹⁰UUHKPD, Pasal 1 angka 24.

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 paling sedikit sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).”

Selanjutnya ayat (7) berbunyi “Atas perolehan hak karena hibah wasiat atau waris tertentu, Pemerintah Daerah dapat menetapkan nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak yang lebih tinggi daripada nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (6).” Berdasarkan Pasal 46 ayat (7) tersebut diatas, Pemerintah Daerah memiliki kewenangan untuk menentukan NPOPTKP lebih tinggi pada daerahnya sendiri. Sehingga, NPOPTKP yang diperoleh oleh wajib pajak menjadi lebih besar. Apabila NPOPTKP tidak diatur oleh pemerintah daerah, maka NPOPTKP tetap mengikuti Pasal 46 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022.

Dalam hal ini khususnya Pemerintah Daerah Khusus Jakarta telah menetapkan sendiri NPOPTKP daerahnya. Sebelum adanya Perda DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2024, NPOPTKP diatur dalam Peraturan Gubernur Nomor 13 Tahun 2016 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Gubernur Nomor 112 Tahun 2011 tentang Prosedur Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan. Sebagaimana dimuat dalam Pasal 13 ayat (1) Besaran NPOPTKP ditetapkan sebagai berikut:¹¹

- a. “besaran Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak; dan”
- b. “besaran Rp 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) untuk Waris dan Hibah Wasiat. Dan ayat (2) Besaran NPOPTKP BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diperuntukkan bagi perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus 1 (satu) derajat ke atas atau 1 (satu) derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri.”

Sedangkan dalam Perda Nomor 1 Tahun 2024, yang mengatur NPOPTKP yang dimuat dalam Pasal 39 ayat (4) dan (5) berturut-turut berbunyi:

“Besarnya nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) untuk perolehan hak pertama Wajib Pajak di wilayah Provinsi DKI Jakarta tempat terutangnya BPHTB.

Dalam hal perolehan hak karena hibah wasiat atau waris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) huruf a angka 4 dan angka 5 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 Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).”

¹¹Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Gubernur Nomor 112 Tahun 2011 Tentang Prosedur Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, Pergub DKI Jakarta Nomor 13 Tahun 2016, Berita Daerah Provinsi DKI Jakarta Tahun 2016 No. 71004.

Dapat dilihat bahwa pengaturan mengenai pengenaan NPOPTKP pada wilayah Provinsi Daerah Khusus Jakarta diatur lebih besar, dibandingkan dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang. Dalam hal pengenaan NPOPTKP terhadap wajib pajak ditetapkan sebesar Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah), berubah menjadi Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).

Sebelum adanya perda baru, wajib pajak dalam menentukan perhitungan BPHTB selain waris dan hibah wasiat mendapat pengenaan NPOPTKP sebesar Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) setiap tahun oleh wajib pajak yang sama. Dengan terbitnya Perda Nomor 1/2024, pengenaan NPOPTKP pada wajib pajak untuk perolehan hak selain hibah wasiat dan waris ditetapkan sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) hanya diberikan kepada Wajib Pajak untuk perolehan hak pertama.

Perolehan Hak yang dimaksud adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, 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.¹² Dengan demikian orang pribadi atau Badan yang baru pertama kali memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan selain dari hibah wasiat dan waris di Daerah Jakarta akan mendapatkan pengenaan NPOPTKP sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).

Apabila orang pribadi maupun badan telah memiliki aset di Jakarta dan pada sistem Badan Pendapatan Daerah telah terverifikasi memiliki aset di Jakarta, maka NPOPTKP tidak dapat dikenakan lagi, sehingga tagihan pajak perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan menjadi lebih besar.

Wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan untuk perolehan kedua dan seterusnya NPOPTKP tidak diberikan lagi kepada wajib pajak yang sama. Apabila perolehan hak lebih dari satu orang penerima hak secara bersamaan, maka NPOPTKP tetap dapat diberikan sepanjang perolehan hak merupakan hak pertama paling sedikit satu orang penerima hak.¹³ Dapat diartikan, jika ada lebih dari satu orang penerima hak yang akan memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan akan tetapi terdapat salah satu orang penerima hak yang belum pernah memiliki aset di Jakarta, maka pengenaan NPOPTKP masih bisa diberikan.

¹²Perda DKI Jakarta No.1/2024, Pasal 1 angka 27.

¹³Pengumuman Tentang Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) Dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Badan Pendapatan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 499/ UD.02.01, angka 1 huruf c.

Dalam hal pengenaan NPOTKP yang diperoleh wajib pajak karena hibah wasiat dan waris sebelum adanya Perda Nomor 1 Tahun 2024, sebagaimana diatur dalam Pasal 13 ayat (1) huruf b:¹⁴

“besaran Rp 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) untuk Waris dan Hibah Wasiat. Dan ayat (2) Besaran NPOPTKP BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diperuntukkan bagi perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus 1 (satu) derajat ke atas atau 1 (satu) derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri.”

Pengenaan NPOPTKP disebutkan sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) untuk perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan karena waris dan hibah wasiat. Orang pribadi yang mendapatkan warisan atau hibah wasiat atas harta berupa tanah dan/atau bangunan dari keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus 1 (satu) derajat ke atas atau 1 (satu) derajat ke bawah dari pewaris atau pemberi hibah wasiat. Waris yang dimaksudkan tersebut diatas adalah perolehan harta berupa tanah dan/atau bangunan yang ditinggalkan oleh seseorang setelah meninggal dunia (pewaris). Pengertian Hibah Wasiat atau Legaat adalah suatu penetapan yang khusus di dalam suatu testament, dengan mana si pemberi wasiat memberikan seorang (atau lebih) seluruh atau sebagian dari harta kekayaannya, kalau ia meninggal dunia.¹⁵

Terdapat ketentuan orang pribadi yang memperoleh harta tersebut adalah yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus 1 (satu) derajat ke atas yaitu ayah/ibu dari pewaris, atau 1 (satu) derajat ke bawah yaitu anak dari pewaris, dan disebutkan juga dalam pasal tersebut termasuk suami/istri yaitu pasangan yang hidup terlama dari pewaris. Apabila orang yang memperoleh hak tidak termasuk yang disebutkan, maka NPOPTKP tidak dapat dikenakan dalam penghitungan pajak.

Ketentuan besaran penetapan NPOPTKP tersebut diatas diubah dalam Perda DKI Nomor 1 Tahun 2024 yang dimuat dalam Pasal 39 ayat (5) yang berbunyi “Dalam hal perolehan hak karena hibah wasiat atau waris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) huruf a angka 4 dan angka 5 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

¹⁴Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Gubernur Nomor 112 Tahun 2011 Tentang Prosedur Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, Pergub DKI Jakarta Nomor 13 Tahun 2016, Berita Daerah Provinsi DKI Jakarta Tahun 2016 No. 71004.

¹⁵Titik Triwulan Tutik, *Pengantar Hukum Perdata di Indonesia*, (Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2006), hlm. 299.

ditetapkan sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).” Dapat dilihat bahwa pengenaan NPOPTKP dalam Perda tersebut lebih besar dari ketentuan Peraturan Gubernur Nomor 13 Tahun 2016.

Nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak atas perolehan hak karena hibah wasiat atau waris tersebut ditegaskan kembali dalam Surat Pengumuman Nomor 499/ UD.02.01 tentang Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) Dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dikeluarkan oleh Badan Pendapatan Daerah Provinsi DKI Jakarta tanggal 23 Februari 2024, sebagaimana dimuat dalam angka 2 huruf a Surat Pengumuman tersebut yang pada intinya memuat penetapan NPOPTKP untuk perolehan hak karena hibah wasiat atau waris ditetapkan sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) atau Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) untuk perolehan hak pertama.

Sebagaimana dimuat dalam angka 2 huruf a Surat Pengumuman Nomor 499/ UD.02.01 tersebut di atas, yang dapat memperoleh NPOPTKP sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) yaitu 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. Sedangkan yang diterima oleh orang yang tidak memiliki hubungan keluarga sedarah dengan pemberi hibah wasiat atau waris, termasuk suami/istri sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah).

Selanjutnya sebagaimana dimuat dalam angka 2 huruf b Surat Pengumuman Nomor 499/ UD.02.01 tersebut di atas, perolehan hak yang kedua dan seterusnya NPOPTKP sebagaimana dimaksud tidak dapat diperoleh. Terdapat pengecualian sebagaimana dimuat dalam angka 2 huruf d Surat Pengumuman tersebut, apabila perolehan hak lebih satu orang penerima hak secara bersamaan (kolektif), NPOPTKP tetap diberikan. Sepanjang perolehan hak tersebut merupakan perolehan hak pertama bagi paling sedikit satu orang penerima hak. NPOPTKP tetap diberikan sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dengan memenuhi kriteria sebagai berikut:¹⁶

- 1) perolehan hak tersebut merupakan perolehan hak pertama bagi paling sedikit satu orang penerima hak; dan

¹⁶Pengumuman Tentang Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) Dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Badan Pendapatan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 499/ UD.02.01, angka 1 huruf d

- 2) penerima hak tersebut merupakan 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.

Terdapat perbedaan antara perda dengan surat pengumuman tersebut dalam pengenaan NPOPTKP atas perolehan hak karena waris atau hibah wasiat. Dalam perda tidak terdapat kata “untuk perolehan hak pertama” sedangkan pada surat pengumuman ditegaskan NPOPTKP diberikan untuk perolehan hak pertama, sehingga penerima hak yang merupakan perolehan hak kedua dan seterusnya tidak dapat diberikan pengenaan NPOPTKP.

Dengan demikian, dalam hal terdapat paling sedikit satu orang penerima hak yang baru memperoleh hak pertama kali secara bersamaan dengan penerima hak lainnya di wilayah Provinsi Daerah Khusus Jakarta dan yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah, maka pengenaan NPOPTKP sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dapat diberikan kepada penerima hak.

Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat oleh orang pribadi yang bukan merupakan keluarga sedarah dalam garis keturunan satu derajat ke atas maupun satu derajat ke bawah termasuk suami/istri, maka pengenaan NPOPTKP lebih kecil yaitu sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), dengan kata lain NPOPTKP tetap diberikan apabila penerima hak tidak ada hubungan keluarga dengan pewaris.

Perolehan hak pertama yang dimaksudkan diatas adalah perolehan hak pertama bagi wajib pajak di wilayah Provinsi Daerah Khusus Jakarta tempat terhutangnya BPHTB yang tercatat dalam sistem perpajakan daerah yang dikelola oleh Badan Pendapatan Daerah Provinsi Daerah Khusus Jakarta.¹⁷

4. KESIMPULAN DAN SARAN

Peraturan peningkatan tarif NPOPTKP pada wilayah Provinsi Daerah Khusus Jakarta telah diatur sesuai dengan undang-undang yang berlaku dimana pemerintah daerah dapat menentukan sendiri besaran NPOPTKP wilayahnya, penetapan NPOPTKP yang ditentukan dalam Perda DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan karena jual beli atau perolehan hak sebagaimana diatur dalam peraturan daerah, dan perolehan hak karena waris atau hibah wasiat

¹⁷*Pengumuman Tentang Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) Dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)*, Badan Pendapatan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 499/ UD.02.01, angka 2 huruf e.

menjadi lebih besar nilainya dari peraturan sebelumnya, sehingga dapat meringankan besaran tagihan pajak bagi wajib pajak, akan tetapi disisi lain apabila wajib pajak telah memiliki aset di wilayah Provinsi Daerah Khusus Jakarta dan telah tercatat pada sistem perpajakan daerah yang dikelola oleh Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Provinsi DKI Jakarta, maka wajib pajak tidak dapat lagi diberikan pengenaan NPOPTKP sehingga nilai nominal pajak BPHTB yang dibayarkan wajib pajak menjadi lebih besar. Dalam menentukan tarif NPOPTKP tersebut tentunya pemerintah daerah telah menerapkan prinsip keadilan dalam pemungutan pajak kepada wajib pajak, dimana besaran pajak yang dibayarkan sesuai dengan kemampuan wajib pajak yang dihitung dari nilai perolehan objek pajak.

DAFTAR PUSTAKA

- Undang-Undang Tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah.* UU Nomor 1 Tahun 2022. LN Tahun 2022 No. 4 TLN No. 6757.
- Undang-Undang Tentang Provinsi Daerah Khusus Jakarta.* UU Nomor 2 Tahun 2024. LN Tahun 2024 No. 76 TLN No. 6913. Sebagaimana diubah oleh UU Nomor 151 Tahun 2024 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2024. LN Tahun 2024 No. 399 TLN No. 7089.
- Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.* Perda DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2024. LD Provinsi DKI Jakarta Tahun 2024 No. 201 TLD No. 2041.
- Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Gubernur Nomor 112 Tahun 2011 Tentang Prosedur Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.* Pergub DKI Jakarta Nomor 13 Tahun 2016. Berita Daerah Provinsi DKI Jakarta Tahun 2016 No. 71004.
- Pengumuman Tentang Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) Dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).* Badan Pendapatan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 499/ UD.02.01 tanggal 23 Februari 2024.
- Sihombing, Sotarduga dan Susy Alestriani Sibagariang. *Perpajakan Teori dan Aplikasi.* Bandung: Widina, 2020.
- Soemitro, Rahmat dan Dewi Kania Sugiharti. *Asas-asas dan Dasar Perpajakan.* Bandung: Fefika Aditama, 2010.
- Tutik, Titik Triwulan. *Pengantar Hukum Perdata di Indonesia.* Jakarta : Prestasi Pustaka Publisher, 2006.
- Humas DITJENPAJAKRI “Asas Pemungutan Pajak,” Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan, 06 Maret 2019, <https://www.pajak.go.id/id/asas-pemungutan-pajak> , diakses pada tanggal 20 November 2024.