



Edisi 1 Agustus 2026:

KONSEPSI PAJAK BUMI & BANGUNAN

Laporan riset maya Dr. Jan Hoesada, Anggota KSAP.

PENDAHULUAN

NKRI adalah negara yang sangat luas. Luas Indonesia seluruhnya 5.193.250 km², dengan luas daratan Indonesia 1.919.440 km². Dari jumlah tersebut, sebagian besar pulau (sekitar 70%) tidak berpenghuni dan/atau tidak berpenduduk. Penduduk Indonesia terkonsentrasi hanya pada beberapa pulau besar dan kecil. Pendapatan PBB relatif kecil saja dalam menyumbang pendapatan pajak keseluruhan pada APBN Pendapatan. Sebagai misal, untuk tahun fiskal 2025, PBB Pusat (PBB-P3) bertarget Rp 27,1 triliun ini merupakan bagian dari total target penerimaan pajak pusat yang dipatok sebesar Rp 2.189,3 triliun. PBB Daerah (PBB-P2): Berbeda dengan PBB-P3, PBB Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dikelola oleh pemerintah daerah. Di tahun 2025, terdapat tren kenaikan target di tingkat daerah, contohnya Kota Jakbar menargetkan Rp 1,7 triliun dan penyesuaian tarif maksimum hingga 0,5%.

Makalah khusus disusun untuk kepentingan akuntansi pemerintahan cq KSAP, namun seperti biasa dapat dimanfaatkan oleh para siswa S1, 2 dan 3 dalam riset akuntansi, pengajar ilmu akuntansi, sebagai tambahan info bagi siswa/mahasiswa untuk mata-ajar/kurikulum perpajakan, pengarang buku akuntansi dan auditing, KAP dan pemerintahan cq pembuat kebijakan perpajakan, berbagai LSM, sambil memaafkan cacat/ kekurangan makalah ini.

Pajak Properti terdiri atas pajak PPN properti yang dijual pengembang/developer, keuntungan/kerugian (*gain/ loss*) pelepasan cq penjualan aset-properti, pajak bumi dan bangunan dibayar berkala sesuai hukum positif dan jenis retribusi atas properti yang lain.

Akuntansi nilai wajar versi IPSAS memperhatikan perubahan nilai-wajar aset-tetap properti dan aset-lain berbentuk properti dan mengakuntansikan sesuai SAP.

Penulis sengaja menggunakan istilah agak berlebihan, yaitu istilah *Pajak PBB* untuk menghindari salah tafsir istilah PBB sebagai kepanjangan nomenklatur Persatuan Bangsa Bangsa.

Di Indonesia, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) ditangani oleh dua instansi berbeda tergantung jenis sektornya:

1. PBB Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2): Ditangani oleh Pemerintah Daerah (Pemda) Kabupaten/Kota.
 - o Satuan Kerja (Satker): Badan Pendapatan Daerah (Bapenda), Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda), atau Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) setempat.
2. PBB Perkebunan, Perhutanan, dan Pertambangan (PBB-P3): Ditangani oleh Pemerintah Pusat.

- Satuan Kerja (Satker): Direktorat Jenderal Pajak (DJP) melalui Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama.

Sebagian besar PBB (sektor P2) sudah dialihkan menjadi pajak-daerah sejak 1 Januari 2014.

Hubungan pajak properti dan PBB sbb :

Dalam hukum dan penggunaan umum di negara-negara Barat, istilah "*property*" memiliki makna yang luas dan mencakup mobil, pesawat terbang, dan kapal.

Di negara-negara Barat, "*property*" umumnya diklasifikasikan menjadi dua jenis utama dalam konteks hukum:

- *Real Property* (Properti Riil/Tidak Bergerak): Ini merujuk pada tanah (properti) dan segala sesuatu yang melekat secara permanen padanya, seperti bangunan, struktur, dan tanaman-keras.
- *Personal Property* (Properti Pribadi/Bergerak): Ini mencakupi semua properti yang disamping *real property*, yang pada dasarnya adalah barang-barang bergerak. Kategori ini secara eksplisit mencakupi mobil, pesawat terbang, kapal, perabotan, peralatan, dan sejenisnya.

Dalam konteks hukum di Indonesia (NKRI), perbedaan utama antara bangunan vs benda tak bergerak terletak pada luas definisi. Bangunan adalah salah satu *jenis* atau *bentuk* dari benda tak bergerak.

Sebagai kosa kata kurang populer, dalam hukum positif Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI), pengaturan mengenai *benda tidak bergerak* berakar pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata/BW) dan diperbarui oleh peraturan perundang-undangan khusus, terutama terkait pertanahan. Benda tidak bergerak adalah benda yang karena sifatnya, tujuannya, atau penetapan undang-undang tidak dapat dipindahkan (Pasal 504-508 KUHPerdata).

Butir-butir penting hukum positif benda tidak bergerak di Indonesia:

1. Definisi dan Jenis Benda Tidak Bergerak

Menurut Pasal 506-508 KUHPerdata, benda tidak bergerak meliputi:

- Tanah: Lahan dan segala yang melekat di atasnya (bangunan, tanaman).
- Benda yang melekat: Bangunan, mesin, atau alat yang ditanamkan/melekat permanen pada tanah.
- Penetapan Undang-Undang: Hak-hak yang melekat pada benda tidak bergerak (contoh: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan).

2. Dasar Hukum Positif

- KUHPerdata (BW): Mengatur dasar-dasar kebendaan.
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA): Dasar utama hukum tanah di Indonesia.
- Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT): Menggantikan hipotik untuk tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan utang.
- Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia: Meskipun umumnya untuk benda bergerak, fidusia juga bisa digunakan untuk benda tidak bergerak yang tidak dibebani hak tanggungan.
- Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun: Mengatur hak milik atas satuan rumah susun.

- Pasal 314 KUHD: Mengatur bahwa kapal-kapal dengan ukuran berat kotor 20 m³ ke atas dapat dibukukan dalam register kapal, *sehingga dikategorikan sebagai benda tidak bergerak*. Dalam hukum positif di Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI), kapal memiliki dualisme status hukum, namun khusus untuk kapal dengan ukuran tertentu, secara yuridis dikategorikan sebagai benda tidak bergerak. Akuntansi pemerintahan NKRI mencatat aset tetap kapal, tanpa peduli klasifikasi tersebut diatas, sesuai PSAP Aset Tetap Berwujud.
- Hubungan antara Badan Pertanahan Nasional (BPN/ATR) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah hubungan *sinergis dalam pengelolaan data pertanahan dan administrasi perpajakan*. BPN berperan dalam memberikan kepastian hukum legalitas tanah (sertifikat), sementara PBB (yang kini dikelola Pemda/Bapenda) adalah pajak yang dikenakan atas pemanfaatan tanah/bangunan tersebut.

Berikut adalah butir utama hubungan antara BPN dan PBB:

1. Integrasi Data (NIB dan NOP): Saat ini sedang gencar dilakukan integrasi data antara Nomor Induk Bidang (NIB) dari BPN dan Nomor Objek Pajak (NOP) dari PBB. Penyelarasan ini bertujuan untuk menciptakan data yang *real time*, akurat, dan transparan, serta mempercepat penataan ruang.
2. Validasi Kepemilikan dan Luas Tanah: Data PBB (berupa SPPT-PBB) seringkali tidak akurat jika dibandingkan dengan sertifikat tanah di BPN. Integrasi data memastikan jika terjadi ketidaksesuaian luas tanah (misal di sertifikat 2.000 m² tapi di PBB 1.500 m²), hal tersebut dapat langsung diperbaiki.
3. Syarat Pelayanan Pertanahan: Dalam beberapa proses pelayanan pertanahan di BPN (seperti balik nama sertifikat, jual beli, atau pengecekan), seringkali disyaratkan bukti pembayaran PBB tahun terakhir untuk memastikan tidak ada tunggakan pajak.
4. Basis Pengenaan Pajak (BPHTB): Saat terjadi peralihan hak tanah (jual beli/waris) di BPN, BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) yang besarnya terkait dengan NJOP PBB wajib dilunasi terlebih dahulu. PBB yang tervalidasi memudahkan BPN memproses balik nama.
5. Pencegahan Sengketa: Sinergi ini memperkuat kepastian hukum dan mencegah sengketa tanah, karena data riil di lapangan (fisik) dan data hukum (sertifikat) disesuaikan dengan data administrasi (PBB).

Penting dicatat bahwa SPPT-PBB *bukan* merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah, melainkan hanya dokumen administratif perpajakan. Bukti kepemilikan yang sah adalah sertifikat yang dikeluarkan oleh BPN

3. Pendaftaran dan Peralihan (Balik Nama). Benda tidak bergerak wajib didaftarkan (di-registrasi) untuk mendapatkan kepastian hukum.
 - Bukti Kepemilikan: Sertifikat Tanah (SHM, HGB, HGU) yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional (BPN).
 - Peralihan Hak: Harus dilakukan melalui akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan balik nama di kantor pertanahan.
4. Benda Tidak Bergerak sebagai Jaminan Utang
 - Hak Tanggungan: Adalah lembaga jaminan utama untuk tanah dan benda di atasnya (Pasal 1162 KUHPdata telah digantikan oleh UU No. 4 Tahun 1996).
 - Karakteristik: Wajib didaftarkan, bersifat spesial (jelas batas dan luasnya), dan memberikan kedudukan utama (preferen) bagi kreditur.
5. Aspek Penting Lain

- Bezit (Penguasaan): Tidak sama dengan benda bergerak. Menguasai benda tidak bergerak tidak otomatis menjadi pemilik. Bezit atas benda tidak bergerak tidak berlaku sebagai hak milik (Pasal 1977 ayat 1 BW).
- Perlindungan Lahan: Lahan pertanian diatur khusus dalam UU No. 41 Tahun 2009 untuk mencegah alih fungsi.

Berikut adalah rincian perbedaannya:

1. Benda Tak Bergerak (*Immovable Property/Onroerende Goederen*), penggolongan hukum (Pasal 506 KUHPerdara) yang merujuk pada benda-benda yang tidak dapat dipindah-lokasi-kan, tertanam, atau melekat pada tanah.
 - Definisi Luas: Mencakup tanah, bangunan yang didirikan di atasnya, tanaman, pohon, hasil tambang, dan benda-benda yang secara permanen menyatu dengan tanah.
 - Contoh: Tanah, rumah, gedung kantor, jembatan, pohon buah, tanaman perkebunan, dan barang tambang.
 - Aspek Hukum: Pemindah-tanganan harus melalui akta balik-nama (sertifikat), yang sering menjadi jaminan utang melalui Hak Tanggungan (untuk tanah/bangunan).
2. Bangunan (*Building/Gebouw*). Bangunan adalah benda tidak-bergerak yang didirikan manusia di atas tanah.
 - Definisi Spesifik: Hasil konstruksi manusia yang menancap atau melekat permanen pada tanah, yang digunakan sebagai tempat manusia tinggal, bekerja, atau beraktivitas.
 - Contoh: Rumah, gedung bertingkat, gudang, pabrik, rumah susun.
 - Aspek Hukum: Memiliki dokumen legal spesifik seperti IMB (Izin Mendirikan Bangunan) atau PBG (Persetujuan Bangunan Gedung).

Perbedaan Utama (Ringkasan)

Aspek

	Bangunan	Benda Tak Bergerak
Cakupan	Bagian dari benda tak bergerak.	Definisi yang lebih luas (payung hukum).
Penyebab	Dibuat oleh manusia (benda tak bergerak karena tujuan).	Bisa karena sifatnya (tanah) atau karena perlekatan.
Contoh	Rumah, Gedung, Gudang.	Tanah, Rumah, Pohon, Tambang.
Sifat	Permanen di atas tanah.	Tidak dapat dipindahkan/tetap.

Secara ringkas, setiap bangunan adalah benda tak bergerak, tetapi tidak semua benda tak bergerak adalah bangunan (misalnya, sebidang tanah kosong adalah benda tak bergerak, tapi bukan bangunan). Rumah / gedung tinggal / bangunan diatas kapal, trailer, bagang (keramba laut/sungai) atau angkasa (misalnya satelit Palapa) tak dibahas khusus dalam tata-hukum benda bergerak atau benda nir-gerak.

Dalam hukum Indonesia, klasifikasi kapal sebagai benda tetap (tak bergerak) atau benda bergerak bukan didasarkan pada besaran *Deadweight Tonnage* (DWT), melainkan pada ukuran tonase kotor (*Gross Tonnage*/GT) dan pendaftarannya.



Sekadar informasi, penulis diakui resmi oleh negara-negara berbahasa melayu serumpun sebagai pakar bahasa Melayu, bergiat berpuluh tahun di Pusat Bahasa Depdiknas, perumus / pencetus UU Bahasa dan pernah bertugas menjadi editor KBBI. Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), makna istilah bangunan adalah:

- Sesuatu yang didirikan atau dibangun.
 - Segala sesuatu yang didirikan, dibangun, dan tertanam atau dilekatkan secara tetap di atas permukaan bumi dan di bawah permukaan bumi.
- Contoh bangunan meliputi rumah, gedung, jembatan, dan sarana/infrastruktur lain.

Contoh turunan/istilah terkait dalam KBBI:

- Bangunan liar: Bangunan yang didirikan secara tidak sah (tanpa izin/di dan/atau di atas tanah bukan milik sendiri).
- Bangunan permanen: Bangunan yang dirancang untuk jangka-waktu lama dan tahan lama.

Berikut adalah ketentuan hukum NKRI:

- Klasifikasi Benda Tak Bergerak: Kapal yang dianggap sebagai benda tidak bergerak (benda tetap) adalah kapal yang berukuran minimal 20 m³m cubed m³ (isi kotor/GT) atau lebih dan telah didaftarkan.
- Klasifikasi Benda Bergerak: Kapal berukuran di bawah 20 m³m cubed m³ (GT) atau yang tidak didaftarkan dianggap sebagai benda bergerak.
- Pendaftaran Hak Milik: Pendaftaran untuk mendapatkan status hukum (termasuk sebagai jaminan hipotek) di Indonesia diwajibkan bagi kapal berukuran minimal 7 GT (*Gross Tonnage*), menurut Peraturan Menteri Perhubungan No. PM 39 Tahun 2017.

Sumbangan pajak PBB dalam APBN sbb :

Dalam 10 tahun terakhir (sekitar 2015-2024/2025), struktur pendapatan pajak APBN Indonesia secara konsisten didominasi oleh Pajak Penghasilan (PPh) dan Pajak Pertambahan Nilai (PPN). Keduanya menyumbang lebih dari 80-90% total penerimaan pajak, sumbangan pajak PBB kepada APBN relatif kecil.

Berikut adalah analisis perbandingan pendapatan APBN per jenis pajak dalam 10 tahun terakhir:

1. Tren Pendapatan Berdasarkan Jenis Pajak (2015-2024)

- PPh Non-Migas (Dominan): PPh Non-Migas adalah tulang punggung penerimaan, terutama PPh Badan dan PPh Pasal 21. Pada awal 2024, PPh non-migas mencatat kontribusi tertinggi, mencapai Rp83,69 triliun dalam satu bulan saja.
- PPN dan PPnBM (Tumbuh Stabil): PPN menempati posisi kedua. Meskipun sempat berkontraksi saat pandemi, PPN menunjukkan pemulihan yang kuat seiring pemulihan ekonomi.
- Pajak Perdagangan Internasional (Bea Masuk/Ekspor): Sangat dipengaruhi oleh harga komoditas dan kebijakan ekspor (seperti CPO). Mengalami lonjakan signifikan saat boom komoditas (2021-2022) dan kembali normal setelahnya.
- Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) & Lainnya: Kontribusinya kecil secara nominal dibanding PPh dan PPN, namun trennya positif. Sebagai contoh PBB tahun 2024: Rp27,18 Triliun (Perkiraan Realisasi per Jan 2024).

- PPh Migas (Menurun): Kontribusi PPh Migas cenderung menurun seiring dengan penurunan produksi migas nasional selama satu dekade terakhir.
2. Dinamika 10 Tahun Terakhir
- Periode 2015-2019: Penerimaan pajak tumbuh stabil dengan *tax ratio* yang fluktuatif.
 - Tahun 2020 (Pandemi COVID-19): Pendapatan negara mengalami penurunan drastis akibat kontraksi ekonomi. Penerimaan pajak turun signifikan, dan *tax ratio* mencapai titik terendah (6,9% pada Sep 2020).
 - Tahun 2021-2023 (Pemulihan): Penerimaan pajak tumbuh impresif karena reformasi perpajakan (UU HPP) dan pemulihan ekonomi (2022-2023). PPh dan PPN melonjak melampaui target APBN.
 - Tahun 2024 (Normalisasi & Reformasi): Realisasi pajak mencapai 97,2% dari target pada 2024, tumbuh 3,5% yoy, dengan PPh Badan dan PPN tetap menjadi pendorong utama.
3. Perbandingan Komposisi (Snapshot Terkini)
- Berdasarkan data APBN, porsi penerimaan perpajakan adalah sebagai berikut:
- Pajak Penghasilan (PPh): >50% dari total penerimaan.
 - PPN & PPnBM: ~40-45% dari total penerimaan.
 - Bea Cukai & Lainnya: Sisanya, dengan porsi kecil.

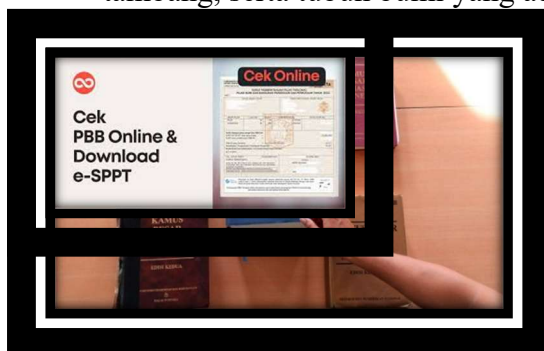
Sebagai kesimpulan, 10 tahun terakhir menunjukkan ketergantungan yang tinggi APBN pada PPh dan PPN. Transformasi kebijakan (seperti UU HPP) mulai meningkatkan kontribusi PPN (melalui kenaikan tarif 11%) dan memodernisasi PPh, sementara *tax ratio* berusaha diangkat dari level 10-11% ke tingkat yang lebih tinggi. Berdasarkan data historis dan tren penerimaan tahun 2023-2024, sumbangan PBB (P3) umumnya berkisar di bawah 2% hingga 4% dari total penerimaan pajak nasional.

Ikhwal Pajak PBB sbb :

Pajak properti, atau Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Indonesia, adalah pungutan wajib tahunan atas tanah dan bangunan yang dimiliki, dikuasai, atau dimanfaatkan oleh individu/badan karena memberikan keuntungan ekonomi. PBB bersifat objektif, di mana besaran pajak dihitung berdasarkan nilai jual objek pajak (NJOP). PBB dikelola daerah (perkotaan/perdesaan) atau pusat (pertambangan/perkebunan).

Berikut adalah definisi rinci:

- Pajak Properti: Pajak yang dikenakan pada aset properti tidak bergerak (tanah dan bangunan) serta kadang properti bergerak, untuk membiayai pemerintah pusat atau daerah.
- Bumi (Tanah): Permukaan bumi yang meliputi tanah, sawah, ladang, kebun, pekarangan, tambang, serta tubuh bumi yang ada di bawahnya.



- Bangunan: Konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan, seperti rumah, apartemen, gedung perkantoran, ruko, pabrik, kolam renang, dan jalan tol.

Klasifikasi PBB yang lain

- PBB-P2 (Pedesaan dan Perkotaan): Dikelola Pemerintah Kabupaten/Kota.
- PBB-P3 (Pertambangan, Perkebunan, Perhutanan): Dikelola Pemerintah Pusat.
- Dasar Pengenaan: Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

- Pajak Terkait Lainnya: BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) dan PPN Properti.

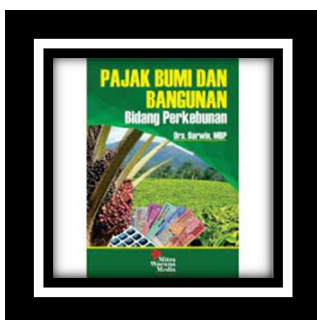
Berdasarkan data APBN KiTa (Kementerian Keuangan) dan laporan Ditjen Pajak, berikut adalah ringkasan realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pusat (PBB Sektor Pertambangan, Perhutanan, dan Perkebunan/P3) dalam 10 tahun terakhir (sekitar 2015-2024).

Penerimaan PBB dalam APBN terutama bersumber dari PBB Sektor P3, sedangkan PBB Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) sebagian besar dikelola daerah.

Realisasi Penerimaan PBB (P3) dalam APBN (2015-2024).

- 2024: Rp27,18 Triliun (Perkiraan Realisasi per Jan 2024)
- 2023: Mencapai target (di atas Rp20-25 Triliun), didukung kenaikan harga komoditas
- 2022: Rp28,86 Triliun
- 2021: Angka di bawah Rp25 Triliun (kontraksi karena pandemi)
- 2020: Sekitar Rp15 - Rp19 Triliun (Penurunan signifikan karena pandemi dan penyesuaian harga komoditas)
- 2019: > Rp18 Triliun
- 2018: > Rp17 Triliun
- 2017: > Rp15 Triliun
- 2016: > Rp14 Triliun
- 2015: > Rp15 Triliun

Catatan: Angka adalah perkiraan/realisasi sementara berdasarkan laporan publikasi tahunan, angka pasti dapat sedikit berbeda di buku Nota Keuangan akhir.



Tren Pajak PBB NKRI dalam 10 Tahun Terakhir

1. PBB Sektor P3 (Pusat): Penerimaan PBB di APBN Pusat sangat dipengaruhi oleh sektor pertambangan. Saat harga komoditas (minyak, batu bara) tinggi, penerimaan PBB P3 cenderung melonjak.
2. Pergeseran PBB-P2: Sejak pengalihan PBB Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) ke Pemerintah Daerah (PBB-P2) sesuai UU No. 28 Tahun 2009, porsi PBB di APBN Pusat hanya mencakup sektor P3 (Pertambangan, Perkebunan, Perhutanan).
3. Dampak Pandemi: Pada tahun 2020-2021, penerimaan PBB sempat terdampak, namun kembali menguat seiring pemulihan ekonomi.

Data bersumber dari laporan APBN KiTa Kementerian Keuangan dan Direktorat Jenderal Pajak.

Ikhwal PBB Perkebunan, Perhutanan dan Pertambangan atau PBB-P3 sbb :

Berikut adalah data realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sektor Pusat (PBB-P3: Perkebunan, Perhutanan, Pertambangan) yang masuk ke APBN dalam kurun waktu sekitar 10 tahun terakhir (berdasarkan laporan Kementerian Keuangan dan BPS):

Catatan: PBB-P2 (Pedesaan dan Perkotaan) sejak UU HKPD/PDRD dialihkan menjadi pajak daerah (PEMDA), sehingga data di bawah adalah PBB Pusat.

Tahun

Realisasi PBB (Triliun Rp) Keterangan

2025 ~Rp14,17 (Jan-Agu) Proyeksi/Sementara

2024	Rp27,18	Data Sementara BPS
2023	Rp25 - 30 (Est)	Tren positif/Fluktuatif
2022	Rp28,86	Data APBN Kita Feb 2022
2021	Fluktuatif	Terdampak harga komoditas
2020	< Rp20	Kontraksi akibat Pandemi/Komoditas
2019	> Rp15	
2018	High	Boom komoditas
2017	Stabil	
2016	~Rp10-15	

Keterangan sbb :

- Komponen PBB Pusat (P3): Penerimaan PBB di APBN terutama berasal dari sektor Pertambangan Mineral dan Batubara (Minerba), Minyak dan Gas Bumi (Migas), Perkebunan, dan Perhutanan.
- Faktor Komoditas: Realisasi PBB-P3 sangat fluktuatif karena sangat bergantung pada harga komoditas dunia. Lonjakan harga (seperti 2018 atau 2022) seringkali meningkatkan penerimaan, sebaliknya penurunan harga akan menekan penerimaan.
- Pandemi Covid-19: Pada tahun 2020, penerimaan PBB sempat mengalami tekanan/kontraksi.

Ikhwal Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) sbb :

Berdasarkan data realisasi dan penelitian perpajakan daerah di Indonesia (2022-2025), Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)—yang mencakup bangunan dan rumah penduduk—merupakan salah satu kontributor utama Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Berikut adalah gambaran relatif sumbangan PBB-P2 terhadap pendapatan pajak:

- Terhadap Total Pajak Daerah (PAD): PBB-P2 menyumbang sekitar 20% hingga 30% dari total pendapatan pajak daerah.
- Signifikansi: PBB-P2 konsisten menjadi salah satu pilar tertinggi dalam Pendapatan Asli Daerah (PAD).
- Fluktuasi: Kontribusi PBB-P2 cenderung fluktuatif namun seringkali dalam kategori sedang hingga sangat efektif, dengan penurunan tercatat pada masa pandemi (2020).

Catatan Tambahan:

- Pengelolaan: Mulai 1 Januari 2014, PBB Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dialihkan menjadi Pajak Daerah, bukan lagi pajak pusat.
- Tarif: Berdasarkan UU No. 1 Tahun 2022 (UU HKPD), tarif PBB-P2 ditetapkan maksimal 0,5%, dan daerah dapat mengatur tarif hunian lebih rendah atau tinggi sesuai Perda.
- Realisasi: Di berbagai daerah, realisasi PBB-P2 bahkan seringkali mencapai atau melebihi 100% dari target tahunan.

KEBIJAKAN PERPAJAKAN NEGARA TANPA PBB

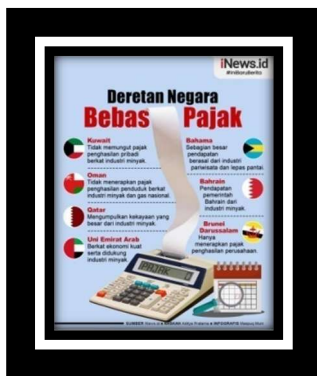
Dasar pemikiran negara tanpa Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) umumnya berakar pada upaya peningkatan kesejahteraan warga, kemudahan kepemilikan hunian, dan untuk menarik investasi asing bidang properti. Beberapa negara, seperti Uni Emirat Arab (UEA), Monako, atau Malta, memilih untuk tidak menerapkan PBB tahunan atau menggantinya dengan pajak transfer satu kali.

Pajak transfer (transfer tax) adalah pungutan pemerintah atas pengalihan hak milik aset—seperti properti, saham, atau bisnis—dari satu pihak ke pihak lain. Pajak ini umumnya bersifat satu kali bayar saat transaksi. Dalam konteks perusahaan, ini sering dikaitkan dengan *transfer pricing*, yaitu penetapan harga transaksi antar pihak berelasi. Pajak transfer properti biasanya dibayarkan saat registrasi akta jual-beli properti.

Pada hemat penulis, 17.500 pulau NKRI yang seluas 50 % benua Eropa ini sebaiknya diklasifikasi menjadi kebijakan PBB pulau padat-hunian/penduduk, Kebijakan PBB pulau berkepadatan-hunian/penduduk sedang-sedang saja (investasi berbentuk lahan di batasi), dan kebijakan PBB pulau tidak padat hunian/penduduk (investasi jangka-panjang di-mudahkan / diperlonggar).

Dasar pemikiran negara tanpa PBB:

- Pajak PBB kontraproduktif bagi pembangunan kemakmuran bangsa cq pertumbuhan PDB perkapita negara tertentu.
- Meningkatkan Keterjangkauan Hunian (Rumah Murah): Penghapusan PBB bertujuan menekan biaya hidup dan memudahkan masyarakat, khususnya berpenghasilan rendah, untuk dapat memiliki tempat tinggal tanpa terbebani pajak PBB rutin tahunan yang seolah bayar sewa atas rumah milik-sendiri (?).
- Menarik Investasi Asing dan Wisatawan: Tanpa PBB, properti menjadi lebih menarik bagi investor internasional dan PMA, untuk menggerakkan sektor properti dan ekonomi secara keseluruhan.



- Negara Memiliki Sumber Pendapatan Lain (Tax Haven): Beberapa negara (seperti negara-negara di Timur Tengah) memiliki pendapatan negara yang sangat besar dari sektor lain (minyak/gas), sehingga tidak memerlukan pajak properti untuk membiayai pembangunan.

- Pajak PBB Dianggap Tidak Berkeadilan: Ada pandangan bahwa PBB, terutama jika naik drastis setiap tahun, kurang adil bagi warga, khususnya penduduk yang sudah tidak berpenghasilan (pensiun dan janda) dimana rumahnya adalah satu-satunya tempat berlindung.

- Mengurangi Beban Birokrasi: Penghapusan PBB mengurangi kerumitan administrasi dan kolusi perpajakan baik bagi pemerintah maupun wajib pajak.

PENGATURAN PAJAK PROPERTI DI NKRI

Dasar konseptual Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) properti di Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) berakar pada prinsip keadilan, kepemilikan manfaat, dan kontribusi wajib pajak terhadap pembangunan daerah. Saat ini, pengenaan PBB dibagi menjadi dua ranah utama: PBB Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) yang dikelola Pemda, dan PBB Perkebunan, Perhutanan, Pertambangan (PBB-P3) yang dikelola Pusat.

Berikut adalah dasar-dasar konseptual utama PBB di Indonesia:

1. Dasar Hukum (Landasan Filosofis)

- UU No. 1 Tahun 2022: Pemungutan PBB-P2 diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (UU HKPD).
- Keadilan Sosial: PBB bertujuan mendistribusikan beban pajak secara adil, di mana wajib pajak dengan nilai objek properti lebih tinggi memberikan kontribusi yang lebih besar.

2. Konsep Objek dan Subjek Pajak

- Objek Pajak: Bumi (tanah) dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan. Bangunan mencakup jalan lingkungan, kolam renang, pagar mewah, taman mewah, tempat olahraga, dan menara.
- Pengecualian: Objek yang tidak dikenakan PBB adalah properti yang digunakan untuk kepentingan umum, ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional yang tidak mencari keuntungan.
- Subjek Pajak: Orang pribadi atau badan yang secara nyata memiliki, menguasai, atau memperoleh manfaat atas properti tersebut.

3. Dasar Pengenaan Pajak (NJOP)

- Nilai Jual Objek Pajak (NJOP): PBB dihitung berdasarkan NJOP, yang mencerminkan harga pasar tanah dan bangunan setempat.
- Penyesuaian NJOP: Pemerintah daerah memiliki wewenang menyesuaikan NJOP secara berkala untuk mencerminkan nilai pasar yang wajar.
- NJOP Tidak Kena Pajak (NJOPTKP): Ditetapkan paling rendah sebesar Rp10 juta untuk setiap wajib pajak.

4. Prinsip Penilaian dan Tarif

- Penilaian: Penilaian PBB P2 dilakukan untuk menentukan NJOP melalui klasifikasi objek umum (standar/non-standar) dan khusus (konstruksi khusus).
- Tarif PBB-P2: Berdasarkan UU HKPD, tarif PBB-P2 ditetapkan dengan Peraturan Daerah (Perda) dengan tarif maksimal 0,5%. Sebagai contoh, tarif seringkali progresif berdasarkan nilai NJOP, misalnya 0,080% hingga 0,210% atau lebih tergantung kebijakan daerah.

5. Sifat Pajak PBB NKRI

- Pajak Kebendaan (*Object Tax*): Keadaan subjek (pemilik) tidak terlalu diperhatikan, yang utama adalah objeknya (tanah/bangunan).
- Pajak Langsung: Harus dipikul sendiri oleh wajib pajak dan tidak dapat dialihkan.

Dasar konseptual PPh atas jual-beli, sewa, dan PBB properti di Indonesia berpusat pada PPh

Final Pasal 4 ayat (2) untuk pengalihan hak (jual-beli) dan persewaan, diatur dalam PP 34/2016, dengan tarif 2,5% (jual-beli) dan 10% (sewa) dari nilai transaksi, serta kewajiban tahunan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang diatur dalam UU PBB, dengan PPh Final bersifat final dan PBB adalah pajak tahunan kepemilikan properti, jelas pajakku.com, Direktorat Jenderal Pajak.

1. Jual Beli Properti (Pengalihan Hak)

- Dasar Konsep: Penghasilan penjual dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan PPh Final karena dianggap sebagai tambahan penghasilan, diatur oleh PP 34/2016 dan PMK 261/PMK.03/2016, jelas pajakku.com.

- Subjek Pajak: Penjual (pemberi hak).
- Tarif: 2,5% dari nilai transaksi (Nilai Jual Objek Pajak/NJOP atau Nilai Perolehan Objek Pajak/NPOP, mana yang lebih tinggi).

Jenis-Jenis Pajak yang Bakal Dibayar saat Membeli Properti

Transaksi atau jual beli properti bakal dikenai beberapa jenis pajak, baik yang dikelola oleh Ditjen Pajak (pajak pusat) atau pemerintah daerah (pajak daerah). Berikut 5 jenis pajak yang bakal dibayar dalam jual beli properti. Berikut perinciannya

1. PPh Pasal 4 ayat (2) yang besaran tarif finalnya tergantung dari jenis transaksi. Pajak ini ditanggung oleh penjual. Contoh, 1% untuk rumah sederhana atau rumah susun sederhana dan 0% untuk pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum atau kantor/instansi pemerintah.
2. Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) yang ditanggung pembeli. Besaran tarifnya sesuai dengan peraturan daerah (perda) karena BPHTB termasuk dalam pajak daerah.
3. PPN 11% yang dibebankan kepada pembeli apabila penjual sudah dikukuhkan sebagai pengusaha kena pajak. Namun, pada jenis rumah tertentu, diberikan fasilitas pembebasan PPN sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam PP 49/2022.
4. Pajak penjualan atas barang mewah (PPnBM) sebesar 20% apabila harga rumah lebih dari Rp20 miliar.
5. PPh Pasal 22 apabila harga rumah lebih dari Rp30 miliar atau jual bangunan lebih dari 400 meter persegi dan penjualnya adalah wajib pajak badan yang memiliki kewajiban memungut PPh Pasal 22 dari pembeli.

Infographic: Direktorat Jenderal Pajak © Direktorat Jenderal Pajak 2022

- Mekanisme: Dilunasi sebelum Akta Jual Beli (AJB) ditandatangani, dibuktikan dengan bukti bayar, dan PPAT wajib memverifikasinya, jelas pajakku.com.
2. Sewa Properti (Sewa Tanah dan/atau Bangunan)
 - Dasar Konsep: Penghasilan dari persewaan tanah dan/atau bangunan dikenakan PPh Final karena sumber penghasilan yang tetap (Pasal 4 ayat (2) UU PPh), jelas Direktorat Jenderal Pajak, Mekari Klikpajak.
 - Subjek Pajak: Pemilik/pemberi sewa (penerima penghasilan).
 - Tarif: 10% dari jumlah bruto nilai persewaan (termasuk biaya perawatan, fasilitas, dll.), jelas Direktorat Jenderal Pajak, Mekari Klikpajak.
 - Mekanisme: Dipotong oleh penyewa (jika badan/pemerintah) atau disetor sendiri oleh pemilik (jika penyewa orang pribadi), paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya, jelas Direktorat Jenderal Pajak.
 3. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
 - Dasar Konsep: Pajak tahunan atas kepemilikan tanah dan/atau bangunan sebagai penerimaan daerah, diatur dalam UU PBB (UU No. 12 Tahun 1994).

PAJAK PROPERTI KOMERSIAL

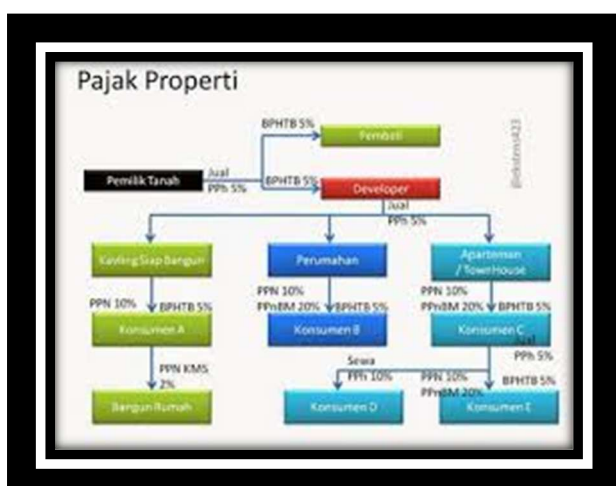
Properti komersial misalnya adalah properti pabrik, rumah-sakit, hotel, *cottage* atau rumah pondokan komersial berizin khusus, dan bangunan restoran.

Pajak properti komersial di Indonesia mencakup beberapa jenis, yaitu

1. PPh Final (2,5% untuk penjual),
2. PPN (11% untuk properti baru dari pengembang),
3. BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, maks 5% untuk pembeli), dan
4. PBB (Pajak Bumi dan Bangunan, tarif berbeda tiap daerah 0,2%-0,5%).
5. Selain itu, ada juga Pajak Sewa (PPh Final 10% dari penghasilan sewa) dan
6. Bea Balik Nama (BBN) yang diatur pemda.

Pajak Saat Transaksi (Jual Beli) Properti

- Pajak Penghasilan (PPh) Final Penjual: 2,5% dari nilai transaksi, dibayar penjual sebelum Akta Jual Beli (AJB) ditandatangani.
- Pajak Pertambahan Nilai (PPN) Pembeli: 11% dari harga jual (untuk properti baru dari *developer*).
- Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB): Maksimal 5% dari harga jual setelah dikurangi NPOPTKP (Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak), dibayar pembeli ke Pemda.
- Bea Balik Nama (BBN): Ditetapkan Pemda, persentase dari NJOP atau harga jual, untuk balik nama sertifikat.



Pajak Saat Kepemilikan dan Penyewaan Properti

- Pajak Bumi dan Bangunan (PBB): Pajak Tahunan. Tarifnya 0,2% - 0,5% x NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) setelah dikurangi NJOPTKP, ditetapkan Pemda.
- PPh Final atas Sewa: 10% dari penghasilan sewa (dibayar pemilik properti, bisa dipotong penyewa badan usaha).

Contoh Perhitungan Sederhana (Asumsi)

- Penjual: Jual ruko Rp 2 Miliar → PPh Final 2,5% = Rp 50 Juta.
- Pembeli (dari developer): Beli ruko Rp 2 Miliar → PPN 11% = Rp 220 Juta.
- Pembeli (BPHTB): Jika NPOPTKP Rp 100 Juta → $5\% \times (\text{Rp } 2 \text{ Miliar} - \text{Rp } 100 \text{ Juta}) = \text{Rp } 95 \text{ Juta}$.

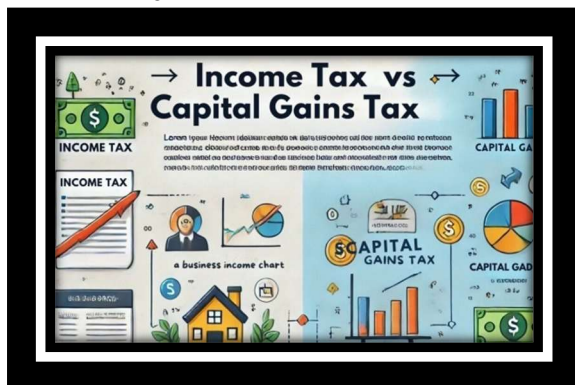
Penting untuk selalu merujuk pada peraturan daerah (Pemda) untuk tarif BPHTB dan PBB yang spesifik, serta konsultasi dengan Notaris/PPAT untuk detail transaksi.

CAPITAL GAIN TAX & PAJAK PROPERTI

Harga pasar properti berpotensi meningkat, antara lain mungkin digambarkan oleh perubahan NJOP terbitan berkala pemerintah. Dasar konseptual *capital gain tax* (pajak atas keuntungan modal) atas kepemilikan properti di Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) berakar pada konsep perpajakan penghasilan yang merealisasikan keuntungan dari kenaikan nilai aset saat dijual atau dialihkan. Di Indonesia, hal ini diatur secara khusus sebagai *Pajak Penghasilan (PPh) Final atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan*.

Berikut adalah dasar konseptual dan hukum utama :

- Subjek dan Objek Pajak: Keuntungan (gain) yang timbul dari penjualan, tukar-menukar, atau pengalihan hak atas properti (tanah/bangunan) merupakan objek Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 4 ayat (2) UU PPh.
- Realisasi Keuntungan: Konsep pajak ini berlaku ketika keuntungan telah direalisasikan (*realized gain*) melalui transaksi, bukan sekadar kenaikan nilai buku yang belum direalisasikan (*unrealized gain*).
- Pajak Final: Keuntungan dari penjualan properti dikenakan PPh Final, yang berarti pajak langsung diselesaikan saat transaksi tanpa diperhitungkan lagi di akhir tahun pajak dalam SPT Tahunan.
- Dasar Pengenaan (Bruto, Bukan Netto): Secara konseptual, Indonesia menerapkan PPh Final sebesar 2,5% dari jumlah bruto nilai pengalihan (harga tertinggi antara nilai transaksi atau Nilai Jual Objek Pajak/NJOP). Pajak ini tetap berlaku meskipun penjual mendapatkan untung sedikit atau bahkan rugi secara margin.
- Dasar Hukum Utama:
 - UU Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan UU Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan (UU HPP).
 - Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Berserta Perubahannya.



- Tujuan Kebijakan: Selain untuk penerimaan negara, pajak ini bertujuan untuk membatasi spekulasi tanah dan bangunan, serta memastikan keadilan pajak atas peningkatan nilai ekonomi yang dinikmati wajib pajak.

Pengecualian berlaku untuk orang pribadi dengan penghasilan di bawah PTKP yang mengalihkan rumah sederhana/susun, atau hibah tertentu kepada keluarga sedarah satu derajat.

HUBUNGAN PAJAK ATAS PROPERTI VS PAJAK PENDAPATAN / PENGHASILAN ATAS KEPEMILIKAN/PENJUALAN PROPERTI

Dasar konseptual penghasilan pajak sewa properti (tanah dan/atau bangunan) atas kepemilikan properti di Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) berakar pada konsep *final income taxation* (pajak penghasilan final) untuk memberikan kepastian hukum dan kemudahan administrasi.

Berikut adalah uraian dasar konseptualnya menurut AI :

1. Landasan Hukum dan Konsep Dasar

- PPh Pasal 4 ayat (2) UU Pajak Penghasilan: Sewa tanah dan/atau bangunan dikategorikan sebagai penghasilan yang dikenakan Pajak Penghasilan (PPh) Final. UU yang berlaku adalah UU Nomor 7 Tahun 1983 sebagaimana diubah terakhir dengan UU No. 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan (UU HPP).
- Sifat Final: Artinya pajak yang dipotong tidak dapat dikreditkan (dikurangkan) dari total PPh terutang pada SPT Tahunan di akhir tahun pajak.
- Objek Pajak: Penghasilan bruto dari persewaan tanah dan/atau bangunan, termasuk biaya tambahan seperti *service charge*, biaya keamanan, dan pemeliharaan.

2. Konsep Objek dan Subjek Pajak

- Objek Pajak: Semua nilai yang dibayarkan atau terutang oleh penyewa, baik dalam bentuk tunai maupun bentuk lain, terkait sewa tanah/bangunan.
- Subjek Pajak (Penerima Penghasilan): Orang pribadi atau badan yang menyewakan properti (pemilik properti).
- Pemotong Pajak: Penyewa yang ditunjuk sebagai pemotong PPh (badan pemerintah, subjek pajak badan dalam negeri, penyelenggara kegiatan, bentuk usaha tetap, atau orang pribadi yang ditunjuk) wajib memotong PPh 10%. Jika penyewa bukan pemotong pajak, pemilik properti wajib menyetur sendiri.

3. Tarif dan Dasar Pengenaan Pajak (DPP)

- Tarif: Sebesar 10% dari jumlah bruto nilai persewaan.
- DPP: Jumlah bruto nilai persewaan. Jika sewa diterima dalam bentuk bangunan (misal: bangun guna serah), maka DPP adalah nilai tertinggi antara harga pasar atau Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

4. Konsep "Keadilan" dalam Properti

- Konsep PPh Final pada sewa properti bertujuan untuk menjamin kepastian hukum, penyederhanaan administrasi bagi wajib pajak, dan kesamaan perlakuan (*equal treatment*) bagi semua pemilik properti yang menyewakan hartanya.
- Berbeda dengan pajak jual beli (2,5% dari nilai bruto), sewa properti dikenakan tarif 10% dari pendapatan sewa.

5. Aturan Tambahan (Penyewa Badan/Usaha)

Apabila penyewa adalah badan usaha atau orang pribadi yang melakukan usaha/pekerjaan bebas, mereka wajib memotong PPh Pasal 4 ayat (2) sebesar 10% dan menyetorkannya ke kas negara paling lambat tanggal 15 bulan berikutnya.

Catatan: Pajak sewa tanah/bangunan berbeda dengan PPh 23 atas sewa harta bergerak (kendaraan/mesin) yang tarifnya 2%.

Tabungan jangka panjang berbentuk tanah (lahan kosong) atau Ruko dll. sebagai substitusi instrumen deposito berjangka yang selalu berbunga dibawah besaran-inflasi tahunan, tak di bahas oleh AI.

PAJAK BUMI-BANGUNAN ATAS TANAH NEGARA & TANAH WAKAF

Tanah Negara

- Pembebasan BPHTB: Negara dibebaskan dari BPHTB untuk penyelenggaraan pemerintahan atau pembangunan umum. Ada juga pembebasan untuk tanah sederhana atau susun sederhana dengan syarat tertentu.
- PBB: Tanah negara tetap dikenakan PBB, namun pengelolaannya bisa berbeda (Pusat atau Daerah) dan hasilnya ditransfer ke daerah.

Pemberlakuan di Indonesia

- Peraturan: Pajak ini diatur dalam berbagai peraturan, termasuk UU No. 28 Tahun 2009 (BPHTB) dan aturan turunan seperti PP 44 Tahun 2022 (PPN), serta PMK terkait PBB.
- Insentif: Pemerintah sering memberikan relaksasi pajak (misal: PPh turun 1% untuk properti mewah) untuk mendorong pertumbuhan sektor properti.

Status perpajakan properti (Pajak Bumi dan Bangunan/PBB) atas tanah perdikan dan tanah desa di Indonesia didasarkan pada klasifikasi kepemilikan dan pemanfaatan tanah tersebut, serta diatur dalam UU PBB dan Peraturan Daerah setempat.

Ikwal Status Pajak Tanah Desa (Tanah Kas Desa) sbb :

Tanah kas desa, yang secara umum merupakan bagian dari tanah desa, pada prinsipnya adalah objek PBB.



- Objek Pajak: Berdasarkan Undang-Undang No. 12 Tahun 1994 (perubahan atas UU No. 12 Tahun 1985), tanah kas desa termasuk dalam objek pajak yang harus membayar/menyetorkan PBB.
- Tidak Ada Perlakuan Khusus: Tidak ada perlakuan khusus atau pembebasan pajak secara otomatis untuk tanah kas desa berdasarkan statusnya sebagai aset desa. Kewajiban PBB tetap berlaku sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan tarif yang berlaku di wilayah pemerintah kota/kabupaten yang mengelolanya (PBB-

P2).

- Pengadaan Tanah Kas Desa: Jika terjadi transaksi pengadaan tanah (misalnya untuk penggantian tanah kas desa yang terkena proyek), transaksi tersebut dapat menimbulkan kewajiban Pajak Penghasilan (PPh) Final sebesar 2,5% dari nilai transaksi yang dibebankan kepada penjual tanah warga.

Ikhwal Status Pajak Tanah Perdikan sbb :

Istilah "tanah perdikan" secara historis merujuk pada tanah yang diberikan status bebas pajak atau bebas kewajiban tertentu pada masa kerajaan. Dalam sistem hukum agraria nasional Indonesia saat ini, konsep tersebut telah disesuaikan dan diintegrasikan ke dalam kerangka hukum modern.

- Diakui Negara: Hukum tanah nasional, melalui Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, mengakui adanya hak-hak tradisional atau hak ulayat dari masyarakat hukum adat, termasuk yang serupa dengan tanah perdikan, sepanjang kenyataannya masih ada dan pelaksanaannya tidak bertentangan dengan kepentingan nasional.
- Objek Pajak: Jika tanah perdikan tersebut kini dikuasai, dimiliki, atau dimanfaatkan oleh perseorangan atau badan hukum dengan hak atas tanah yang diakui (misalnya Hak Milik, Hak Guna Bangunan), maka tanah tersebut menjadi objek PBB seperti properti lainnya.
- Perlakuan Pajak: Pengenaan PBB-nya akan mengikuti aturan umum PBB-P2 yang diatur oleh pemerintah daerah setempat, termasuk besaran tarif (maksimal 0,5% dari NJOP) dan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) yang berlaku.

Secara ringkas, baik tanah desa maupun tanah yang berasal dari status perdikan pada masa lalu, tunduk pada rezim Pajak Bumi dan Bangunan yang berlaku umum di NKRI, dengan administrasi dan tarif yang diatur oleh pemerintah daerah masing-masing.

Ikhwal Wakaf Tanah untuk Pemakaman Massal sbb :

Dasar konseptual PBB atas wakaf tanah kuburan dan fasilitas publik lain di NKRI berpusat pada sesuai UU No. 12 Tahun 1985 (diubah dengan UU No. 12 Tahun 1994) tentang PBB, Pasal 3 ayat (1) huruf b dan c, yang menyatakan tanah/bangunan untuk ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional yang tidak untuk mencari keuntungan dikecualikan dari PBB, termasuk lahan makam resmi. Konsepnya adalah pembebasan pajak berdasarkan alasan fungsi sosial dan non-profit dari properti.

BERBAGAI KEBIJAKAN PAJAK PROPERTI DI MUKA-BUMI

Kabinet NKRI nan-arif anti-blind spot memiliki data-base lengkap dan mutahir berupa aneka-kebijakan negara-negara lain dalam mengatur pajak properti, bumi dan bangunan di muka bumi.

Terdapat rumpun negara-negara intensif PBB dan negara bebas-PBB, dalam membuat kebijakan NKRI, Kabinet nan-arif menengarai dasar-pikiran berbagai negara itu dalam ber PBB.

Negara surga PBB sbb :

Beberapa negara tidak menerapkan Pajak Bumi Bangunan (PBB) atau pajak properti sama sekali, terutama di Timur Tengah seperti UEA (termasuk Dubai), Bahrain, Oman, Kuwait, Qatar, dan Arab Saudi, serta beberapa negara lain seperti Bahama, Bermuda, Brunei Darussalam, Kepulauan Cayman, Malta, Monako, dan Vanuatu; meskipun perlu dicatat bahwa negara-negara ini mungkin punya pajak atau biaya lain terkait transaksi properti, dan regulasi kepemilikan bisa berbeda bagi WNA.

Negara-negara yang Bebas Pajak Properti (PBB):

- Timur Tengah: Uni Emirat Arab (UEA), Bahrain, Kuwait, Oman, Qatar, Arab Saudi. Di sini, pendapatan dari properti seringkali bebas pajak, namun mungkin ada biaya transaksi lain.
- Karibia & Pasifik: Bahama, Bermuda, Brunei Darussalam, Kepulauan Cayman, Dominika, Grenada, Malta, Monako, St Kitts dan Nevis, Vanuatu, Kepulauan Turks dan Caicos.
- Eropa: Monaco (tidak ada pajak penghasilan pribadi), Malta (pajak sangat rendah atau tidak ada untuk kepemilikan tertentu), beberapa negara Eropa Timur lainnya.

Penting untuk Diperhatikan:

- "Bebas Pajak" Seringkali Relatif: Beberapa negara mungkin tidak mengenakan pajak atas kepemilikan (PBB) benda, tetapi tetap ada pajak lain seperti pajak atas pembelian (bea materai), pajak transfer, pajak gaji (di Bermuda), atau biaya administrasi lainnya.
- Regulasi WNA: Beberapa negara di Timur Tengah memiliki batasan kepemilikan properti untuk warga negara asing (WNA), seperti di Kuwait dan Arab Saudi. Hgk atas tanah di Yogyakarta terbatas hanya bagi penduduk asli.
- Program Kewarganegaraan: Beberapa negara (Malta, UEA, St. Kitts dan Nevis, Dominika, Vanuatu) menawarkan program Kewarganegaraan atau Izin Tinggal melalui Investasi (CBI/RBI) dengan insentif pajak properti rendah.

Negara Intensif PBB sbb :

Dasar pemikiran suatu negara menerapkan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang sangat tinggi umumnya berakar pada kebutuhan fiskal yang mendesak, strategi pembangunan, dan keadilan sosial. Kenaikan PBB yang drastis, seperti yang terjadi di beberapa daerah di Indonesia pada tahun 2024-2025 (meningkat hingga 250%–1.000%), biasanya didorong oleh faktor-faktor berikut:

1. Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan Desentralisasi Fiskal
 - Desentralisasi Fiskal (UU HKPD): Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah memberikan wewenang lebih besar kepada daerah untuk mengelola sumber daya keuangan. Hal ini mendorong daerah menaikkan tarif PBB untuk kemandirian fiskal.
 - Target PAD Tinggi: Daerah dengan PAD kecil seringkali menaikkan PBB drastis untuk mendanai APBD karena PBB merupakan salah satu komponen utama pendapatan asli daerah.
2. Penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) ke Harga Pasar
 - Update Nilai Tanah: Kenaikan PBB seringkali disebabkan oleh penyesuaian NJOP yang disesuaikan dengan harga pasar (zona nilai tanah/ZNT) yang terus meningkat. Kenaikan NJOP secara otomatis menaikkan tagihan PBB.
 - Mengejar Ketinggalan: Jika selama bertahun-tahun NJOP tidak diperbarui, maka saat dilakukan pembaruan (appraisal ulang), kenaikannya akan terasa sangat drastis.
3. Instrumen Pengendalian Spekulasi Lahan (Regulatif)
 - Mencegah Penimbunan Lahan: PBB yang tinggi bertujuan memaksa pemilik lahan (terutama yang luas dan tidak produktif) untuk mengembangkan tanahnya atau menjualnya, guna menghindari beban pajak yang besar.
 - Mendorong Produktivitas: Pajak tinggi pada lahan tidur bertujuan agar lahan tersebut digunakan untuk kegiatan ekonomi yang produktif.
4. Pembiayaan Infrastruktur dan Pelayanan Publik
 - Sumber Dana Pembangunan: PBB tinggi dibenarkan sebagai sumber utama pendanaan infrastruktur, pelayanan publik, dan program kesejahteraan masyarakat.
 - Pajak atas Kekayaan: Tanah dan bangunan dianggap sebagai aset kekayaan, sehingga PBB yang tinggi dianggap sebagai bentuk distribusi beban pajak yang adil berdasarkan kemampuan ekonomi (*ability to pay*).
5. Dampak Domino (Konteks Ekonomi)



- Peningkatan Biaya Hidup: Pajak tinggi meningkatkan biaya hidup dan mengurangi daya beli masyarakat.

- Risiko Investasi: PBB yang terlalu tinggi dapat mendisinsentifkan investasi properti, menurunkan profitabilitas sewa, dan berisiko menurunkan nilai pasar properti di daerah tersebut.

Meskipun bertujuan meningkatkan pendapatan, kenaikan PBB nan- drastis berisiko memicu protes masyarakat

karena memberatkan, terutama jika tidak dibarengi dengan kenaikan pendapatan masyarakat secara proporsional.

Negara surga-pajak PBB sbb :

Beberapa negara yang dikenal sebagai surga pajak properti karena minim atau tidak adanya pajak Bumi Bangunan (PBB) antara lain Monako, Uni Emirat Arab (UEA) (terutama Dubai), dan Vanuatu, menawarkan pajak properti sangat rendah atau bahkan tidak ada pajak tahunan, meski ada biaya lain seperti pajak keuntungan modal, pajak sewa, bea materai, atau biaya pendaftaran. Negara lain seperti Dominika dan Botswana juga terkenal bebas pajak properti, sementara Georgia menawarkan tarif sangat rendah atau pembebasan tergantung pendapatan.

Negara dengan Pajak Properti Sangat Rendah/Nol:

- Monako: Tidak ada pajak properti tahunan, tetapi ada pajak 1% untuk properti sewaan dan pajak keuntungan modal saat penjualan.
- Uni Emirat Arab (UEA) (Dubai): Tidak ada pajak penghasilan pribadi maupun pajak atas pendapatan sewa, menjadikannya sangat menarik.
- Vanuatu: Tidak ada pajak kepemilikan, hanya bea materai saat beli dan pajak sewa 12,5% (ada pembebasan pendapatan sewa rendah), serta tidak ada pajak keuntungan modal.
- Dominika: Bebas pajak properti, warisan, dan keuntungan modal, serta menawarkan kewarganegaraan melalui investasi properti.
- Botswana: Membebaskan pajak properti dari berbagai jenis pajak yang diterapkan.
- Georgia: Pajak properti sangat rendah (0,05%-1%) atau dibebaskan bagi rumah tangga berpenghasilan rendah.

Berbagai hal Penting

- Pajak Tersembunyi: Meskipun tidak ada PBB, mungkin ada pajak lain seperti pajak keuntungan modal (capital gains tax), pajak sewa (rental income tax), bea materai (stamp duty), atau biaya administrasi lainnya.
- Biaya Hidup: Negara bebas pajak seringkali memiliki biaya hidup sangat tinggi (misal UEA, Singapura), yang bisa mengimbangi penghematan pajak.
- Layanan Publik: Pemerintah di negara bebas pajak mungkin bergantung pada pendapatan dari sumber lain atau mengurangi layanan publik.
- Biaya Lain: Beberapa negara seperti Monako menjadikannya bagian dari syarat tinggal, sementara di Dominika investasi properti bisa menjadi jalur kewarganegaraan.

Negara bertarif PBB tertinggi di dunia sbb :

Negara dengan pajak bumi bangunan (PBB) atau pajak properti tertinggi tarifnya bervariasi tergantung sistem lokal, tapi Eropa Utara dan Barat seringkali punya tarif pajak properti tahunan tinggi untuk mendanai layanan publik, contohnya Prancis dengan pajak properti tahunan (*Taxe Foncière*) yang bisa naik signifikan di kota besar, dan ada juga sistem pajak properti di beberapa bagian Amerika Serikat yang tinggi di tingkat negara bagian, sementara pajak penghasilan tinggi sering ada di Belgia, Denmark, Austria, dan Pantai Gading untuk pajak penghasilan marjinal, bukan PBB langsung, namun mencerminkan beban pajak secara keseluruhan.

Dasar konseptual penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang tinggi di berbagai negara berakar pada fungsi pajak tidak hanya sebagai sumber penerimaan, tetapi juga sebagai alat kebijakan ekonomi, sosial, dan tata ruang. PBB dianggap sebagai "pajak yang baik" karena berbasis pada aset yang tidak dapat dipindahkan (immovable property), sulit dihindari, dan efisien.

Berikut adalah dasar-dasar konseptual utama mengapa Pajak PBB ditetapkan tinggi:

1. Optimalisasi Pemanfaatan Lahan dan Mengurangi Spekulasi (*Land Use Efficiency*). Konsep *Land Value Tax* (LVT) atau pajak atas nilai tanah sering diterapkan tinggi untuk mendorong pemilik tanah agar mengembangkan tanahnya (*highest and best use*) dan tidak membiarkannya telantar. Pajak yang tinggi pada tanah nganggur atau lahan kosong bertujuan untuk:
 - Mencegah spekulasi tanah.
 - Memaksa pemilik properti menggunakan tanah secara produktif.
2. Keadilan Sosial dan Pemerataan (*Equity & Social Justice*)
PBB tinggi digunakan untuk menangkap sebagian keuntungan dari kenaikan harga lahan akibat pembangunan infrastruktur yang dibiayai pemerintah (*Land Value Capture*). Konsep ini didasarkan pada argumen bahwa peningkatan nilai-tanah akibat fasilitas publik harus dinikmati masyarakat, bukan dinikmati spekulasi-tanah. Diferensiasi tarif PBB juga diterapkan untuk memberikan keadilan bagi pembayar pajak.
3. Sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang Mandiri. PBB adalah salah satu instrumen vital dalam sistem fiskal daerah. Negara-negara dengan tingkat desentralisasi tinggi cenderung menetapkan PBB tinggi untuk:
 - Mendukung pembiayaan pembangunan infrastruktur dan pelayanan publik.
 - Meningkatkan kemandirian keuangan pemerintah daerah (*local autonomy*).
4. Keadilan Manfaat (*Benefit Principle*).
PBB dianggap adil karena mereka yang memiliki properti bernilai tinggi umumnya menikmati manfaat lebih besar dari layanan publik daerah (seperti jalan, keamanan, dan fasilitas umum).
5. Kebijakan pajak PBB sebagai alat Mengatasi Kesenjangan dan Keterjangkauan Hunian.
PBB yang tinggi, terutama pada properti mewah atau kepemilikan ganda, bertujuan untuk meredam inflasi harga properti dan meningkatkan keterjangkauan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
6. Basis Pajak yang Tak Terhindarkan (*Unavoidable Tax*). Properti adalah aset yang tidak dapat disembunyikan atau dipindahkan ke luar negeri, menjadikannya basis pajak yang stabil bagi pemerintah, terutama di tengah maraknya penghindaran pajak korporasi global.
Contoh Penerapan:
 - Di Indonesia, aturan PBB lahan kosong sering kali dinaikkan secara drastis (misalnya naik 200%) untuk mencegah spekulasi.
 - Diferensiasi tarif diterapkan di berbagai negara untuk tujuan keadilan fiskal.

Meskipun bertujuan meningkatkan efisiensi, kebijakan PBB yang terlalu tinggi juga memiliki tantangan, seperti beban bagi wajib pajak yang memiliki aset tinggi namun berpendapatan rendah (*asset-rich but income-poor*).

Negara dengan Pajak Properti Tinggi sbb:

- Prancis: Mengenakan *Taxe Foncière* (PBB) yang tarifnya bisa sangat tinggi dan terus naik, terutama di kota-kota besar seperti Angers, Lyon, dan Clermont-Ferrand, sebagai sumber pendapatan penting pemerintah daerah.
- Amerika Serikat (Beberapa Negara Bagian): Pajak properti adalah sumber pendapatan utama bagi pemerintah lokal dan negara bagian, dengan tarif median bervariasi tetapi bisa tinggi di lokasi tertentu.
- Belgia: Selain pajak penghasilan, Belgia juga mengenakan pajak properti tahunan dan pajak pembelian real estat, dengan tarif yang bisa bervariasi berdasarkan wilayah.

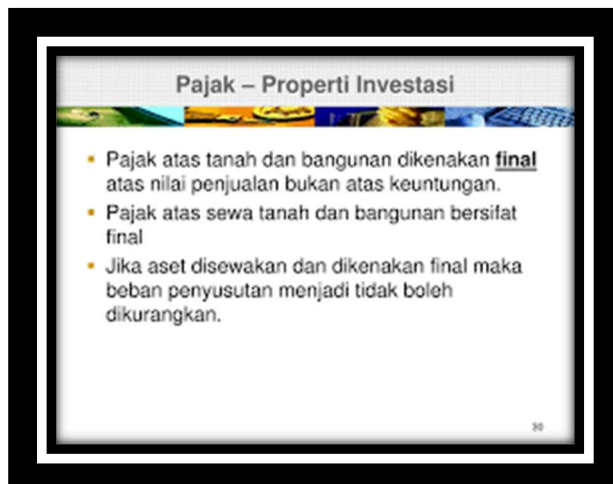
Perlu Diketahui:

- Pajak penghasilan atas kepemilikan (pendapatan sewa) atau keuntungan pelepasan/penjualan properti, berada diluar konsep Pajak Bumi Bangunan.
- Pajak Bumi Bangunan (PBB) adalah pajak properti lokal, jadi tarifnya sangat bergantung pada kebijakan pemerintah nasional atau daerah, sehingga tidak selalu seragam di seluruh negara.
- Banyak data sering menyebut pajak penghasilan tertinggi (seperti di Belgia, Denmark, Austria, Pantai Gading), belum tentu terkait tarif pajak properti (PBB) tahunan bagi pemilik.

KEBIJAKAN PAJAK NEGARA TERKAIT LUAS NEGARA

Kelihatannya, luas/sempit negara tak digunakan untuk dasar kebijakan pajak PBB. Terdapat tujuan pemajakan pajak PBB yang berbeda-beda pada tiap negara, terdapat kesadaran tidak seragam lintas-negara atas luas negara nya dalam berpajak PBB.

Sebagian bangsa memungut pajak-penghasilan atas transaksi jual-beli properti saja, atas nama proklamasi kemerdekaan, negara negara tersebut merasa kurang-patut memajaki berkala properti milik penduduk asli, sebagian lagi menggunakan daya-tarik tarif-rendah PBB untuk meningkatkan daya-saing bangsa.



Kebijakan Pajak Bumi Bangunan negara ber ukuran kecil :

- **PBB di Singapura.** Luas Singapura (sekitar 730 km²) sangat kecil jika dibandingkan dengan Indonesia (sekitar 1,92 juta km²), di mana luas Singapura hanya sekitar 0,03% dari total luas Indonesia; bahkan luasnya nyaris setara dengan luas Jakarta atau Kota Samarinda.

Tarif pajak properti di Singapura (Property Tax) bervariasi, umumnya mulai 10% untuk properti komersial/industri, sementara properti hunian milik pemilik

yang ditempati mendapat tarif lebih rendah progresif (0%-32%), dan properti hunian yang disewakan (tidak ditempati) dikenakan tarif lebih tinggi (10%-20% atau lebih), dengan warga asing membayar pajak tambahan signifikan. Pajak dihitung dari *Nilai Tahunan* (AV) properti dan dibayar tahunan.

Tarif Utama:

- Properti Komersial & Industri (Non-Residensial): 10% tetap dari Nilai Tahunan (AV) properti.
- Properti Hunian Ditempati Pemilik (Owner-Occupied): Tarif progresif lebih rendah, mulai 0% hingga 32% dari AV, tergantung nilai rumahnya.
- Properti Hunian Tidak Ditempati Pemilik (Non-Owner-Occupied): Tarif lebih tinggi, sekitar 10% hingga 20% atau lebih dari AV.

Faktor Penentu Tarif:

- Jenis Properti: Hunian (Residensial) atau Non-Residensial (Komersial/Industri).
- Status Kepemilikan: Ditempati pemilik (owner-occupied) atau tidak.
- Nilai Tahunan (AV): Dasar perhitungan pajak, yaitu estimasi pendapatan sewa tahunan properti.

Pajak Tambahan (Khusus Pembeli):

- Additional Buyer's Stamp Duty (ABSD): Dikenakan pada pembeli properti tertentu, termasuk warga asing, yang bisa sangat tinggi (misal 60% atau lebih).

Contoh Perhitungan (Sederhana):

- Jika properti komersial memiliki AV S\$100.000, pajaknya S\$10.000 (10%).
- Untuk hunian yang ditempati, tarifnya tergantung blok nilai AV-nya, memberikan keringanan signifikan.

Penting untuk memeriksa nilai AV properti Anda dan peraturan terbaru di situs Inland Revenue Authority of Singapore (IRAS) karena tarif dapat berubah dan ada skema pembebasan pajak tertentu.

- **PBB di Hongkong.** Luas Hong Kong (sekitar 1.100 km²), sangat kecil jika dibandingkan dengan Indonesia (NKRI), yang luas totalnya mencapai sekitar 1,9 hingga 8,2 juta km² tergantung perhitungan wilayah daratan atau perairan, menjadikan Indonesia ribuan kali lebih besar dari Hong Kong. Hong Kong adalah wilayah administratif kecil, sementara Indonesia adalah negara kepulauan yang sangat luas.

Tarif pajak properti di Hong Kong adalah 15% dari Nilai Taksiran Bersih (Net Assessable Value/NAV) untuk pemilik properti yang disewakan, dikenakan atas pendapatan sewa, dengan tunjangan 20% dan potongan biaya sewa yang tidak tertagih. Selain itu, ada Rate (Pajak Pemerintah) sebesar 5% dari nilai estimasi sewa tahunan (Gross Value), dan Sewa Pemerintah (Government Rent) sebesar 3% dari nilai estimasi sewa tahunan, yang bisa dibebankan ke penyewa atau pemilik tergantung kontrak.

1. Pajak atas Pendapatan Sewa (Property Tax)

- Tarif: 15% dari Nilai Taksiran Bersih (NAV).
- NAV Dihitung dari: Pendapatan sewa kotor dikurangi sewa yang tidak tertagih, tarif yang dibayar pemilik, dan tunjangan 20%.
- Tujuan: Dikenakan pada penghasilan yang diterima dari penyewaan properti.

2. Pajak Tidak Langsung Lainnya (Dibayar Triwulanan)

- Rate (Pajak Pemerintah): 5% dari Nilai Estimasi Sewa Tahunan (Gross Value).
- Sewa Pemerintah (Government Rent): 3% dari Nilai Estimasi Sewa Tahunan (Gross Value).
- Penting: Pembayaran ini dibayar setiap triwulan (kuartal) oleh pemilik atau penyewa, tergantung kesepakatan kontrak.

3. Bea Meterai (Stamp Duty) saat Pembelian (Sekali Bayar)

- Saat membeli, ada Ad Valorem Stamp Duty (AVD) hingga 15% dari harga beli atau nilai pasar (mana yang lebih tinggi), dengan beberapa pengecualian dan pengurangan untuk penduduk tetap Hong Kong yang tidak memiliki properti lain.
- Ada juga Buyer's Stamp Duty (BSD) tambahan 15% untuk pembeli asing.

4. Ringkasan Perbedaan Utama

- Pajak Properti (Property Tax) (15%): Pajak penghasilan atas sewa, dibayar tahunan.
- Rate & Sewa Pemerintah (5% & 3%): Pajak atas nilai estimasi sewa, dibayar triwulanan.
- Bea Meterai (Stamp Duty): Pajak sekali bayar saat transaksi pembelian.
- **PBB di Monaco.** Luas Monaco (sekitar 2 km²) sangatlah kecil jika dibandingkan dengan Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI), di mana Monaco hanya seukuran satu kelurahan atau lebih kecil dari Taman Mini Indonesia Indah (TMII) di Jakarta.

Monaco dikenal sebagai salah satu negara dengan sistem perpajakan yang sangat menguntungkan (tax haven) dan tidak mengenakan pajak properti tahunan, pajak bumi, atau pajak perumahan kepada pemilik properti.

Berikut adalah rincian terkait pajak dan biaya properti di Monaco:

- Pajak Bumi/Bangunan Tahunan: Tidak ada (0%).
- Pajak Sewa (Rental Tax): Jika properti disewakan, berlaku pajak sewa sebesar 1% dari sewa tahunan ditambah biaya layanan, yang biasanya ditanggung oleh penyewa.
- Biaya Pembelian (Transfer Tax): Saat membeli properti, ada biaya pendaftaran (stamp duty) sebesar 4,5% hingga 6% dari harga pembelian.
- Pajak Warisan/Hibah: Hanya berlaku untuk aset yang berada di Monaco, dengan tarif 0% untuk garis keturunan langsung (pasangan/anak), dan meningkat hingga 16% untuk pihak yang tidak memiliki hubungan keluarga.

Pengecualian: Warga negara Prancis yang tinggal di Monaco mungkin tetap dikenakan pajak kekayaan properti (IFI) di Prancis berdasarkan perjanjian bilateral tahun 1963.

- **PBB di Malaysia.** Malaysia bukan negara sempit lahan. Luas wilayah Malaysia adalah sekitar 330.803 km persegi (km²), menjadikannya negara terluas ke-67 di dunia dan terdiri dari Malaysia Barat (Semenanjung Malaya) dan Malaysia Timur (Borneo Malaysia) yang dipisahkan oleh Laut Tiongkok Selatan. Luas ini mencakup daratan dan perairan, dengan sebagian besar wilayahnya beriklim tropis dan berada dekat khatulistiwa. Tarif pajak properti di Malaysia mencakup beberapa jenis, termasuk

Pajak Keuntungan Properti Riil (RPGT) (bervariasi tergantung kepemilikan, bisa 0-30%), Pajak Sewa (Service Tax) (sekarang 6% untuk UMKM), Bea Meterai untuk transaksi (hingga 3%), Pajak Tanah Tahunan (lokal, bervariasi per daerah), dan pajak khusus warga asing saat pembelian (biasanya 2% dari harga beli atau RM 20.000). Pajak ini bergantung pada status kepemilikan (warga negara/asing), durasi kepemilikan, dan jenis transaksi (jual beli, sewa).

1. Pajak Keuntungan Properti Riil (Real Property Gains Tax - RPGT)
 - Warga Negara Malaysia (Malaysia Citizen): Tarifnya menurun seiring lama kepemilikan (misalnya, 30% dalam 3 tahun pertama, menjadi 0% setelah 5 tahun), dihitung dari keuntungan bersih.
 - Warga Asing (Non-Resident): Tarifnya lebih tinggi, biasanya 30% jika dijual dalam 5 tahun pertama, dan 5% jika lebih dari 5 tahun.
2. Pajak Sewa (Service Tax on Rental)
 - Tarifnya saat ini **6%** untuk sewa properti UMKM (Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah), sebelumnya 8%.
 - Pendapatan sewa untuk bukan penduduk bisa dikenakan pajak pemotongan (withholding tax) 10%.
3. Bea Meterai (Stamp Duty)
 - Dikenakan pada dokumen transaksi properti (pembelian, pinjaman), tarifnya bervariasi (misalnya, 1%-4% dari nilai transaksi).
 - Bea meterai untuk pengalihan aset properti bisa mencapai 3%.
4. Pajak Tanah Tahunan (Annual Property Tax / Quit Rent)
 - Dikenakan oleh pemerintah negara bagian berdasarkan luas dan lokasi properti (misalnya, per kaki persegi), tarifnya sangat bervariasi.
5. Pajak Tambahan untuk Warga Asing

- Warga asing mungkin dikenakan pajak negara bagian sebesar 2% dari harga pembelian atau RM 20.000 (mana yang lebih tinggi) saat membeli properti, tergantung wilayah.

6. Pajak Lainnya

- Ada juga Pajak Barang dan Jasa (SST) untuk jasa tertentu (seperti konstruksi).
- Tidak ada pajak warisan atau pajak kekayaan bersih di Malaysia.

Penting untuk dicatat bahwa tarif bisa berubah dan berbeda tergantung lokasi dan status, jadi konsultasi dengan ahli pajak lokal di Malaysia sangat disarankan.

- **PBB di Brunei Darussalam.** Luas Brunei Darussalam (sekitar 5.765 km²) sangat kecil jika dibandingkan dengan Indonesia (sekitar 1,9 juta km²), membuat Indonesia kira-kira *330 kali lebih luas* dari Brunei. Brunei adalah salah satu negara terkecil di Asia Tenggara.

Pajak properti di Brunei Darussalam berfokus pada pajak saat transaksi (Pajak Alih Hak Milik), tidak ada pajak penghasilan pribadi atau PPN, namun ada PPh badan dan kontribusi dana pensiun wajib bagi warga negara; pajak transaksi properti bervariasi berdasarkan nilai properti (0% untuk <BND100k, 2% untuk BND100k-500k, 4% untuk >BND500k), sementara pajak lainnya seperti pajak kepemilikan aset tidak ada, menjadikan Brunei bebas pajak pribadi.

Pajak Terkait Properti dan Transaksi

- Pajak Alih Hak Milik (Property Transfer Tax): Dikenakan saat jual beli properti dengan tarif progresif:
 - S.d. BND 100,000: Bebas pajak.
 - BND 100,001 - BND 500,000: 2% dari nilai properti.
 - Di atas BND 500,000: 4% dari nilai properti.
- Pajak Kepemilikan Aset (Property Ownership Tax): Tidak ada pajak kepemilikan properti atau kekayaan.

Pajak Lain yang Berlaku (Tidak Langsung ke Properti)

- Pajak Penghasilan Pribadi (PPh Orang Pribadi): Tidak ada pajak penghasilan pribadi di Brunei, menjadikannya menarik bagi ekspatriat.
- Pajak Pertambahan Nilai (PPN/VAT): Tidak ada PPN atau pajak penjualan di Brunei.
- Pajak Penghasilan Badan (PPh Badan): Dikenakan tarif tetap sekitar 18.5%.
- Dana Pensiun: Warga negara wajib menyumbang 5% dari gaji ke dana pensiun yang dikelola negara, bukan pajak kepemilikan.

Kesimpulan, fokus utama pajak properti di Brunei adalah pada biaya transfer saat membeli, bukan pada kepemilikan tahunan, didukung oleh sistem pajak penghasilan pribadi yang sangat rendah atau tidak ada sama sekali.

Pajak properti negara-negara terluas di muka bumi sbb :

Negara terluas di dunia adalah Rusia, diikuti oleh Kanada, Tiongkok, dan Amerika Serikat, dengan Rusia mencakup lebih dari 17 juta km², sementara Kanada memiliki danau terbanyak dan garis pantai terpanjang, dan Tiongkok serta AS memiliki wilayah yang hampir sama besar setelah Rusia.

Berikut adalah 5 negara terluas di dunia berdasarkan data terbaru:

1. Rusia: 17.098.242 km² (tersebar di Eropa Timur dan Asia Utara).
2. Kanada: 9.984.670 km² (negara dengan danau terbanyak di dunia).
3. Tiongkok (Cina): 9.706.961 km² (bisa menjadi kedua jika hanya daratan, tanpa perairan).

4. Amerika Serikat (AS): 9.372.610 km² (juga bisa bergeser peringkat tergantung perhitungan daratan/perairan).
5. Brasil: 8.500.000 km² (negara terluas di Amerika Selatan).

Riset maya menemukan berbagai hal sbb :

- **PBB di Rusia.** Sebagai negara terluas di muka bumi, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Rusia, yang dikenal sebagai Pajak Properti (*Property Tax* atau *Immovable Property Tax*), dikenakan setiap tahun atas kepemilikan real estat, termasuk apartemen, rumah, tempat parkir, dan tanah. Pajak ini berlaku bagi warga negara Rusia maupun warga negara asing. Berikut adalah poin-poin penting mengenai pajak properti di Rusia:
 - Dasar Pengenaan Pajak: Pajak dihitung berdasarkan nilai kadaster (*cadastral value*) properti, yang ditetapkan oleh pemerintah dan biasanya lebih rendah dari harga pasar.
 - Tarif Pajak Properti (Hunian):
 - Tarif standar umumnya adalah 0,1% dari nilai kadaster untuk properti hunian (rumah, apartemen).
 - Tarif dapat naik hingga 0,5% atau lebih tinggi untuk objek properti tertentu.
 - Pajak bisa mencapai maksimal 2% - 2,5% untuk properti mewah atau bernilai sangat tinggi (lebih dari 300 juta rubel).
 - Pajak Tanah (Land Tax):
 - Tarif untuk tanah pertanian, perumahan, dan dacha (rumah kebun) adalah 0,3%.
 - Tarif untuk jenis tanah lainnya adalah 1,5%.
 - Waktu Pembayaran: Pajak properti harus dibayarkan paling lambat 1 Desember tahun berikutnya.
 - Pajak bagi Asing: Warga negara asing dikenakan tarif yang sama dengan warga negara Rusia (umumnya 0,1% - 2%). Namun, jika asing menjual properti tersebut, tarif PPh (PIT) yang dikenakan jauh lebih tinggi, yaitu 30% bagi bukan residen.
 - Pembebasan Pajak: Terdapat pengurangan dasar pengenaan pajak (misalnya, 20 meter persegi untuk apartemen) yang membuat satu objek properti kecil bisa bebas pajak atau sangat ringan.

Otoritas lokal di Rusia memiliki wewenang untuk menyesuaikan tarif ini, baik menurunkannya menjadi nol atau menaikkannya (hingga tiga kali lipat).

- **PBB Kanada.** Sebagai negara terluas ke 2 di muka-bumi, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atau pajak properti di Kanada dikelola utamanya di tingkat pemerintah daerah (munisipalitas) dan provinsi, bukan oleh pemerintah federal. PajakPBB bersifat tahunan dan wajib dibayarkan oleh pemilik properti (baik residensial maupun komersial) untuk membiayai layanan lokal seperti sekolah, kepolisian, pemadam kebakaran, dan pemeliharaan jalan.

Berikut adalah berbagai butir penting mengenai sistem pajak properti di Kanada:

1. **Komponen Pajak Properti**
Pajak properti di Kanada umumnya terdiri dari dua bagian utama:
 - Pajak Munisipal (Municipal Portion): Tarif ditetapkan oleh pemerintah kota setempat berdasarkan anggaran operasional.
 - Pajak Pendidikan (Education Portion): Tarif ditetapkan oleh pemerintah provinsi dan sama di seluruh wilayah provinsi tersebut.
2. **Cara Perhitungan**
Pajak dihitung dengan mengalikan nilai taksiran properti (Assessed Value) dengan tarif pajak lokal (mill rate).

- Penilaian (Assessment): Dilakukan oleh badan pemerintah daerah secara berkala (beberapa tahun sekali) dengan mempertimbangkan lokasi, ukuran, kondisi, dan penjualan properti serupa di sekitarnya.
 - Formula:

$$\text{Pajak Properti} = \text{Nilai Taksiran Properti} \times \text{Tarif Pajak Lokal}$$

$$\text{Pajak Properti} = \text{Nilai Taksiran Properti} \times \text{Tarif Pajak Lokal}$$
3. Rata-rata Pajak
- Tarif pajak properti sangat bervariasi antar wilayah.
- Umumnya: Berkisar antara kurang dari 0,3% hingga lebih dari 2% dari nilai properti.
 - Wilayah Tertinggi: Winnipeg (Manitoba) dikenal memiliki salah satu tarif tertinggi, mencapai 2,64%.
 - Wilayah Terendah: Kota dengan harga rumah sangat tinggi (seperti Vancouver dan Toronto) seringkali memiliki tarif pajak properti yang lebih rendah (misalnya, 0,28% di Vancouver).
 - Ilustrasi: Rumah senilai \$200.000 ke atas rata-rata membayar pajak antara \$1.660 hingga \$4.691 per tahun.
4. Pajak Khusus dan Tambahan
- Land Transfer Tax (Pajak Balik Nama): Dibayarkan satu kali saat pembelian properti.
 - Foreign Buyer Tax (Pajak Pembeli Asing): Diterapkan di provinsi tertentu (seperti BC dan Ontario) sekitar 15%-27% untuk menekan spekulasi.
 - Underused Housing Tax (UHT): Pajak federal tahunan sebesar 1% dari nilai properti yang diterapkan pada properti residensial yang kosong atau kurang dimanfaatkan, terutama yang dimiliki non-residen.
 - Empty Homes Tax: Pajak tambahan untuk rumah yang dibiarkan kosong selama lebih dari 6 bulan dalam setahun di kota tertentu (contoh: Vancouver).

Akibat Tidak Membayar pajak PBB di Kanada.

Jika pajak properti tidak dibayar, bunga dan denda akan menumpuk. Pemerintah kota dapat memasang *tax lien* (hak gadai pajak) pada properti, yang dapat menghambat pembiayaan ulang, dan dalam kasus ekstrem, properti dapat dijual melalui *tax sale* untuk melunasi utang.

Catatan: Pembayaran pajak properti di Kanada umumnya dilakukan secara tahunan, semi-tahunan, atau kuartalan.

- **PBB di Tiongkok.** Pada negara komunis-sosialis dimana kepemilikan-swasta/pribadi atas properti di batasi tarif PBB lumayan besar. Sebagai negara terluas ke 3 (mungkin kedua di dunia, tergantung cara perhitungan), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Tiongkok belum memiliki sistem nasional yang seragam, namun pemerintah sedang menguji coba pajak properti tahunan berbasis nilai aset di beberapa kota (seperti Shanghai dan Chongqing), dengan tarif bervariasi (misalnya 0,4%-0,6% di Shanghai), bertujuan mengurangi spekulasi dan menambah pendapatan daerah, berbeda dengan model lama yang mengandalkan penjualan hak guna tanah. Ada juga pajak lain seperti Pajak Penggunaan Lahan Perkotaan (tarif tetap per m²), Pajak Apresiasi Tanah (30-60%), serta pajak penjualan (VAT) dan pajak keuntungan modal (20%) yang berlaku, sementara pajak warisan/hibah belum ada.

Jenis Pajak Properti Utama di Tiongkok:

- Pajak Properti (tahap Uji Coba):

- Tujuan: Mengendalikan harga, mengurangi spekulasi, dan sumber pendapatan stabil untuk pemerintah daerah.
- Dasar: Nilai taksiran properti (tanah & bangunan).
- Tarif: Bervariasi per kota, contohnya 0,4% - 0,6% di Shanghai untuk properti tertentu.
- Status: Masih dalam tahap percontohan, belum nasional.
- Pajak Penggunaan Lahan Perkotaan (Urban Land Use Tax):
 - Dikenakan tahunan berdasarkan luas lahan yang ditempati di wilayah perkotaan dengan tarif tetap per m² yang ditetapkan pemerintah daerah.
- Pajak Apresiasi Tanah (Land Appreciation Tax):
 - Dikenakan pada keuntungan dari penjualan hak guna lahan atau real estat (30-60%). Individu dibebaskan saat menjual properti hunian.
- Pajak Lain (terkait transaksi):
 - Pajak Pertambahan Nilai (VAT): Dikenakan pada penjualan properti.
 - Pajak Keuntungan Modal (Capital Gains Tax): 20% dari keuntungan bersih penjualan properti (untuk individu).

Perbedaan dengan Model Lama:

- Tiongkok secara historis tidak memiliki PBB tahunan, tapi mengandalkan pendapatan dari penjualan hak guna tanah jangka panjang.
- Sistem pajak properti yang baru dirancang untuk menggantikan ketergantungan ini dan mengatasi masalah pasar properti.

Kebijakan Terkini:

- Pemerintah terus mendorong reformasi pajak properti untuk menstabilkan pasar dan meningkatkan layanan publik, meskipun ada resistensi publik dan tantangan implementasi.
- **PBB di Amerika Serikat.** Sebagai negara terluas ke 4 dunia, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Amerika Serikat (AS) sebagai negara bersistem kapitalis, disebut *property tax*, dikenakan di tingkat lokal (negara bagian dan daerah), bervariasi tergantung lokasi, dan menjadi sumber pendapatan terbesar pemerintah lokal untuk mendanai sekolah, jalan, dan layanan publik. Tarifnya bervariasi, rata-rata sekitar 0,8% hingga 1,1% dari nilai taksir properti per tahun, dengan negara bagian seperti New Jersey memiliki tarif tertinggi (lebih dari 2%) dan Hawaii terendah (sekitar 0,32%). Pajak ini dihitung dari nilai properti yang dinilai dikalikan tarif pajak, yang ditentukan oleh pemerintah daerah sesuai kebijakan dan kebutuhan mereka.

Karakteristik Utama Pajak Properti AS

- Tingkat Lokal: Setiap negara bagian dan yurisdiksi lokal menetapkan aturan dan tarifnya sendiri, menjadikannya sangat bervariasi.
- Dasar Pengenaan: Dikenakan pada tanah dan bangunan (properti tidak bergerak), dan kadang-kadang properti pribadi seperti kendaraan.
- Sumber Pendapatan: Sumber pendapatan utama untuk pemerintah negara bagian dan lokal untuk mendanai layanan publik.
- Perhitungan: Nilai taksiran properti (setelah dinilai) dikalikan dengan tarif pajak (biasanya per \$1.000 nilai taksiran).
- Rata-rata Tarif: Sekitar 0,8% - 1,1% dari nilai properti per tahun, namun bisa sangat berbeda antar negara bagian.
- Variasi Negara Bagian: New Jersey (tertinggi), Illinois, Hawaii (terendah), Texas, New Hampshire termasuk dengan tarif relatif tinggi.

Contoh Variasi

- New Jersey: Tarif tertinggi, dapat melebihi 2% dari nilai rumah.
- Illinois: Tarif pajak properti tinggi, kedua setelah New Jersey.
- Hawaii: Tarif rendah (0,32%), tapi biaya rumah secara keseluruhan tinggi.

Mekanisme Pembayaran

- Pajak PBB di AS dibayar tahunan berdasarkan penilaian nilai properti pada tanggal tertentu.
- Tarif pajak PBB di AS ditetapkan oleh badan pemerintah lokal, bukan oleh penilai properti.
- Pemilik properti dapat mengajukan banding atas penilaian nilai properti, bukan tarif pajak itu sendiri.
- **PBB di Brasil.** Sebagai negara terluas ke 5, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) properti di Brasil dikenal dengan beberapa istilah berbeda tergantung jenis properti dan lokasi properti. Komponen utama pajak properti di Brasil mencakup pajak tahunan pemilik properti, pajak pembelian, dan pajak keuntungan modal.

Berikut adalah rincian pajak properti (real estate) di Brasil:

1. IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) - Pajak Properti Perkotaan
 - Definisi: Pajak tahunan yang dikenakan pada properti di wilayah perkotaan (rumah, apartemen, bangunan komersial).
 - Tarif: Biasanya berkisar antara 0,3% hingga 1,5% per tahun dari nilai *Valor Venal* (nilai yang ditetapkan pemerintah, seringkali lebih rendah dari nilai pasar).
 - Pengelola: Pajak ini dipungut oleh pemerintah kota (*municipality*).
 - Contoh Tarif: Di São Paulo, tarif IPTU sekitar 1% untuk hunian dan 1,5% untuk komersial pada 2025.
2. ITR (Imposto Territorial Rural) - Pajak Properti Pedesaan
 - Definisi: Pajak tahunan untuk properti di luar wilayah perkotaan (tanah pertanian/pedesaan).
 - Tarif: Progresif berdasarkan luas tanah dan pemanfaatan lahan (bisa berkisar dari 0,03% hingga 5% untuk lahan yang tidak digunakan).
3. ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis) - Pajak Transfer Properti
 - Definisi: Pajak yang dibayarkan saat pembelian atau transfer hak milik properti.
 - Tarif: Umumnya sekitar 3% dari nilai jual atau nilai pajak (*Valor Venal*), dibayarkan oleh pembeli.
4. Pajak Keuntungan Modal (Capital Gains Tax)
 - Definisi: Pajak atas keuntungan yang diperoleh saat menjual properti.
 - Tarif: Berkisar antara 15% hingga 22,5% dari keuntungan penjualan.
5. ITCMD (Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação) - Pajak Warisan/Hibah
 - Definisi: Pajak atas perpindahan properti karena warisan atau hibah.
 - Tarif: Berbeda-beda tiap negara bagian, maksimal hingga 8%.

Catatan Penting

- Nilai *Valor Venal*: Pajak di Brasil dihitung berdasarkan *Valor Venal*, yang merupakan nilai yang ditetapkan oleh pemerintah kota dan biasanya mewakili 70-90% dari nilai pasar properti, terkadang bisa lebih rendah.
- Non-residen: Investor asing atau non-residen harus memiliki perwakilan hukum di Brasil dan dokumen CPF (*Cadastro de Pessoas Físicas*) untuk membayar pajak.
- Pengecualian ITR: Lahan pedesaan berukuran 30 hektar atau kurang dapat dibebaskan dari ITR jika dikelola oleh pemilik langsung.

Tarif dan peraturan pajak dapat berubah sewaktu-waktu tergantung kebijakan pemerintah kota atau federal Brasil.

- **PBB di India.** Luas India (sekitar 3,28 juta km²) jauh lebih besar daripada luas wilayah Indonesia (NKRI, sekitar 1,9 juta km²), menjadikan India negara terbesar lahan ke-7 di dunia, sementara Indonesia berada di urutan ke-14.

Pajak properti (Bumi dan Bangunan) di India dan NKRI (Indonesia) memiliki perbedaan mendasar dalam struktur, tarif, dan dasar pengenaannya, meskipun keduanya bertujuan untuk pendapatan daerah/pemerintah. India menerapkan sistem yang lebih bervariasi berdasarkan kota, sementara Indonesia memiliki struktur yang lebih seragam secara nasional namun dikelola daerah.

Berikut adalah perbandingan pajak properti India vs Indonesia:

1. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahunan
 - NKRI (Indonesia): Menggunakan PBB-P2 (Perdesaan dan Perkotaan). Tarif maksimal ditetapkan 0,5% dari NJOP (Nilai Jual Objek Pajak). PBB di Indonesia didasarkan pada nilai pasar yang ditetapkan pemerintah daerah, dan umumnya dihitung berdasarkan 20% dari nilai jual (NJKP) dengan tarif rendah.
 - India: Pajak properti tahunan di India dibayarkan ke badan kota (Municipal Corporation) dan tarifnya bervariasi secara signifikan tergantung lokasi (kota/negara bagian). Dasar pengenaannya seringkali menggunakan *Rateable Value* (nilai sewa tahunan teoritis) daripada nilai pasar langsung seperti di Indonesia.
2. Pajak Penjualan/Pengalihan Properti
 - NKRI (Indonesia): Penjual dikenakan Pajak Penghasilan (PPh) Final sebesar 2,5% dari nilai bruto transaksi. Pembeli membayar BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) yang umumnya 5% dari nilai transaksi setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP).
 - India: Terdapat pajak keuntungan modal (*Capital Gains Tax*) atas penjualan properti. Selain itu, pembeli diwajibkan memotong 1% sebagai TDS (*Tax Deducted at Source*) jika nilai properti di atas 5 juta Rupee.
3. Pajak Sewa Properti
 - NKRI (Indonesia): Sewa properti dikenakan PPh Final sebesar 10% dari jumlah bruto nilai sewa.
 - India: Pendapatan sewa dianggap sebagai penghasilan dari properti rumah (*Income from House Property*) dan dikenakan pajak pendapatan pribadi, namun pemilik bisa mendapatkan pengurangan standar (sekitar 30%) untuk biaya perawatan

WACANA PROPERTI SEBAGAI SARANA INVESTASI

Negara nan-bijak mengizinkan investasi jangka-panjang dalam bentuk tanah dan atau bangunan, disamping investasi jangka-panjag berbentuk surat-berharga pasar-modal dan SUN, mata uang asing, emas batangan. Investasi dilakukan sesuai hukum positif negara itu, pada umumnya berprinsip “uang harus meningkat nilainya” dalam jangka panjang, bertujuan *membiarkan uang mencari nafkah sendiri pada bidang tertentu*, misalnya investasi surat berharga karena kenaikan harga pasar, investasi berbentuk deposito-berjangka untuk menghindari penurunan *purchasing power parity* dari tabungan tergerus inflasi, investasi berbentuk emas atau properti untuk tujuan yang sama. Tanah wilayah padat penduduk dan padat bangunan adalah barang publik (*public good*), sehingga tak selonggar hukum positif investasi lain. Terdapat pola pikir mungkin keliru penyelenggara negara tertentu bukan NKRI untuk mempersulit/menghalangi investasi berbentuk properti cq lahan, misalnya investasi berbentuk lahan dituduh jadi tuan-tanah, mengganggu hukum pasar-bebas tanah dan wajib dijual kembali kalau tak di manfaatkan dalam beberapa tahun nan-pendek, padahal

bentuk investasi berbentuk lahan pada umumnya bersifat jangka panjang karena kenaikan harga-umum lahan terjadi dalam bingkai waktu nan-panjang, mengingat suku-bunga deposito atau pulangan SUN lebih kecil dari tingkat inflasi, sedang investasi emas dan surat berharga penuh-risiko.

MEMAHAMI PAJAK PROPERTI

Pajak properti di Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) adalah pungutan wajib atas kekayaan (wealth tax) yang dikenakan terhadap kepemilikan, penguasaan, pemanfaatan, atau peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Secara umum, pajak ini bertujuan untuk menciptakan keadilan sosial melalui redistribusi manfaat dari kepemilikan properti dan menjadi salah satu sumber pendapatan asli daerah (PAD) maupun pusat.

Berikut adalah butir penting mengenai berbagai jenis pajak properti di Indonesia:

1. Jenis-Jenis Pajak Properti di Indonesia mencakupi :

- Pajak Bumi dan Bangunan (PBB): Pajak tahunan yang dibebankan atas kepemilikan/penguasaan tanah dan bangunan.
 - PBB P2 (Perdesaan & Perkotaan): Dikelola oleh Pemerintah Daerah (Kabupaten/Kota), contohnya rumah tinggal dan ruko.
 - PBB P3 (Perkebunan, Perhutanan, Pertambangan): Dikelola oleh Direktorat Jenderal Pajak (Pusat).
- Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB): Pajak yang dikenakan kepada pembeli saat terjadi peralihan hak atas properti (jual beli, hibah, waris). Tarifnya umumnya 5% dari nilai perolehan setelah dikurangi nilai tidak kena pajak (NPOPTKP).
- Pajak Penghasilan (PPh) Final atas Pengalihan Properti: Pajak yang ditanggung oleh penjual atas keuntungan dari penjualan properti. Tarifnya umumnya 2,5% dari jumlah bruto nilai transaksi.
- Pajak Pertambahan Nilai (PPN): Dikenakan pada pembelian properti baru dari developer (pengusaha kena pajak).

2. Dasar Pengenaan Pajak

- NJOP (Nilai Jual Objek Pajak): Nilai pasar yang ditetapkan oleh pemerintah daerah untuk PBB.
- NJKP (Nilai Jual Kena Pajak): Presentase tertentu dari NJOP yang dijadikan dasar perhitungan PBB.
- Harga Transaksi/Nilai Perolehan: Harga jual-beli riil yang digunakan untuk menghitung BPHTB dan PPh.

3. Tarif Pajak Properti

- PBB: Maksimal 0,5% dari nilai pasar yang ditetapkan.
- BPHTB: Umumnya maksimal 5% dari nilai perolehan.
- PPh Jual Beli: 2,5% dari nilai bruto.
- PPh Rumah Sederhana: 1% dari nilai bruto.

4. Objek Pajak Properti

Objek pajak yang dikenakan meliputi:

- Tanah (tanah kosong, lahan pertanian).
- Bangunan (rumah, apartemen, kondominium, ruko, gedung perkantoran, pabrik).

Pajak properti merupakan bagian penting dalam ekosistem real estat Indonesia dan diatur oleh undang-undang, baik tingkat pusat maupun peraturan daerah.

MEMAHAMI PENGALIHAN HAK ATAS PROPERTI

Pajak properti terutama mencakup pajak peralihan-hak properti dan PBB. Pengalihan hak properti di Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) adalah proses perpindahan hak milik atas tanah dan/atau bangunan dari satu pihak ke pihak lain melalui jual-beli, penjualan properti hasil-produksi developer (plus PPN), serah terima sebagai ganti-rugi, tukar-guling, barter, pewarisan, hadiah, sumbangan, mas kawin, properti sebagai setoran modal awal PT, sita jaminan kredit, penyerahan properti kepada negara sebagai wakaf dan lain-lain. Proses ini diatur secara ketat oleh hukum untuk menjamin kepastian hukum, di mana peralihan hak atas tanah (jual beli, hibah, tukar-menukar) wajib didaftarkan melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Berikut adalah panduan lengkap pengalihan hak properti di NKRI:

1. Cara Pengalihan Hak Properti. Berdasarkan aturan pertanahan di Indonesia, pengalihan hak properti (terutama tanah dan bangunan) dapat dilakukan dengan cara:



- **Jual Beli:** Pemindahan hak dengan imbalan uang, wajib menggunakan Akta Jual Beli (AJB) dari PPAT.

- **Hibah:** Pemberian sukarela dari satu pihak ke pihak lain (biasanya keluarga).

- **Waris:** Perpindahan hak karena pemilik meninggal dunia.

- **Tukar Menukar:** Pertukaran aset properti.

- **Lelang:** Pengalihan hak melalui proses lelang resmi.

2. Prosedur dan Dokumen Peralihan Hak. Proses pengalihan hak wajib melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat akta otentik.

Dokumen yang Diperlukan:

- **Penjual:** Sertifikat asli, KTP (suami & istri), KK, NPWP, Surat Nikah, Surat Persetujuan Suami/Istri (jika aset bersama), bukti bayar PBB tahun berjalan.

- **Pembeli:** KTP, KK, NPWP.

Langkah-langkah Prosedur:

1. **Pengecekan Sertifikat:** PPAT melakukan pengecekan keaslian sertifikat di BPN untuk memastikan tidak ada sengketa atau jaminan.
 2. **Validasi Pajak:** Penjual dan pembeli membayar pajak-pajak terkait.
 3. **Tanda Tangan AJB:** Penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan PPAT.
 4. **Balik Nama di BPN:** PPAT mengajukan pendaftaran balik nama sertifikat ke kantor pertanahan setempat.
3. **Pajak dan Biaya Pengalihan.** Pengalihan hak properti di Indonesia mengenakan kewajiban pajak sebagai berikut:
 - **Pajak Penghasilan (PPh) Final (Ditanggung Penjual):** Umumnya 2,5% dari nilai bruto pengalihan (harga transaksi atau NJOP, mana yang lebih tinggi).
 - **Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (Ditanggung Pembeli):** Tarif umumnya 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOKP).
 - **Biaya Jasa PPAT/Notaris:** Umumnya berkisar 0,5% – 1% dari nilai transaksi.

4. Hal Penting yang Perlu Diperhatikan

- AJB Bukan Bukti Akhir: Akta Jual Beli (AJB) adalah bukti terjadinya peristiwa hukum, tetapi bukan bukti kepemilikan akhir. Bukti kepemilikan yang sah adalah sertifikat yang sudah balik nama di BPN.
- Tanah Waris/Sengketa: Jika objek tanah adalah warisan, seluruh ahli waris wajib hadir dan menyetujui.
- PPAT: Pastikan transaksi dilakukan melalui PPAT/Notaris resmi untuk menghindari penipuan.

Disclaimer: Informasi ini didasarkan pada data pencarian (Januari 2026) dan peraturan umum di Indonesia. Untuk transaksi spesifik, disarankan berkonsultasi dengan Notaris/PPAT.

TATACARA PERHITUNGAN PAJAK PBB

Pajak properti terutama mencakupi pajak peralihan-hak properti tersebut di atas dan PBB. Fitriya, 2025, menyajikan artikel berjudul *Tarif PBB Terbaru dan Cara Menghitung Pajak Bumi Bangunan*, antara lain mengungkapkan sbb :

Pengertian Pajak PBB

Pajak Bumi dan Bangunan atau Pajak PBB adalah pajak atas tanah dan bangunan yang dikenakan kepada pemilik karena adanya keuntungan ekonomi atau status ekonomi akibat kepemilikan tanah dan bangunan tersebut.

Pengertian bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten/kota. Sedangkan yang dimaksud bangunan adalah konstruksi teknis yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan/atau laut.

Subjek pajak PBB terbagi menjadi 2 berdasarkan pemungut, yakni:

A. Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perkebunan, Kehutanan, dan Pertambangan (PBB-P3)

PBB-P3 adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan.

PBB-P3 dipungut oleh Pemerintah Pusat (Pempus) yang diatur dengan Undang-Undang No. 12 Tahun 1985 s.t.d.t.d. UU No. 12/1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

B. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

PBB-P2 adalah pajak atas 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-P2 dipungut oleh Pemerintah Daerah (Pemda) yang diatur dengan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRB).

Subjek subjek PBB atau yang dipungut pajak bumi dan bangunan adalah:

Orang pribadi atau badan yang memiliki hak, memperoleh manfaat atas bumi dan/atau bangunan, atau menguasai suatu bangunan.

Objek Pajak Bumi dan Bangunan sbb :

Merujuk Pasal 77 ayat (2) UU PDRD, yang menjadi objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah:

1. Jalan lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut
2. Jalan tol
3. Kolam renang
4. Pagar mewah
5. Tempat olahraga

6. Galangan kapal, dermaga
7. Taman mewah
8. Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak
9. Muara

Objek Tidak Dikenakan Pajak PBB

Dalam Pasal 77 ayat (3) UU PDRD, objek yang bebas pajak bumi dan bangunan di antaranya:

1. Digunakan oleh pemerintah pusat dan daerah untuk menyelenggarakan pemerintahan
2. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum dan tidak untuk mencari keuntungan, antara lain di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional
3. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, hutan wisata, atau yang sejenis dengan itu
4. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah negara yang belum dibebani suatu hak
5. Digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik
6. Digunakan oleh badan, atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan (PMK).



Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan

Memahami dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan adalah bagian yang tidak terpisahkan dalam penghitungan pajak PBB.

Besar nilai PBB berdasar NJOP tanah atau bangunan terkait dan NJOPTKP sbb :

A. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau senilai perolehan baru, atau

NJOP pengganti.

NJOP ditentukan oleh Kementerian Keuangan, yang mana nilai NJOP di setiap daerah berbeda-beda karena tergantung faktor yang memengaruhi, sebagaimana nilai tanah dan bangunan pada umumnya.

Faktor yang memengaruhi besarnya nilai NJOP bumi dan bangunan sebagai berikut:

1. Faktor lokasi, peruntukan, pemanfaatan serta kondisi lingkungan di sekitarnya,
2. Faktor bangunan, antara lain bahan baku atau bahan bangunan yang digunakan, lokasi bangunan, rekayasa serta kondisi lingkungan di sekitar bangunan.

B. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)

Penjelasan besar nilai bumi dan bangunan tidak kena pajak diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 67/PMK.03/20211 tentang Penyesuaian Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak PBB.

NJOPTKP adalah batas nilai jual objek pajak yang tidak kena pajak. Artinya, untuk mengetahui berapa besar PBB terlebih dahulu harus dikurangkan dengan NJOPTKP terlebih dahulu.

Besar NJOPTKP terbaru diatur dalam PMK Nomor 23/PMK.03/2014 tentang Penyesuaian Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bumi dan Bangunan.

Dalam beleid ini berlaku hingga sekarang bahwa besarnya NJOPTKP ditetapkan sebesar Rp12.000.000.

Ikhwal Tarif Pajak PBB Terbaru sbb :

Tarif Pajak PBB-P2 naik seiring berlakunya Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah (UU HKPD).

UU HKPD mengatur berbagai ketentuan desentralisasi fiskal dan asas otonomi pemerintah, salah satunya mengenai penetapan kenaikan tarif PBB.

Merujuk Pasal 41 UU HKPD, besar tarif PBB-P2 paling tinggi 0,5%.

Sedangkan tarif PBB-P2 berupa lahan produksi pangan dan ternak ditetapkan lebih rendah daripada tarif untuk lahan lainnya.

Tarif PBB-P2 ini nantinya akan ditetapkan terlebih dahulu dengan Peraturan Daerah (Perda) oleh masing-masing Pemerintah Daerah (Pemda).

Rumus Pajak PBB sbb :

Rumus perhitungan pajak PBB adalah:

1. $PBB = \text{Tarif } 0.5\% \times \text{Nilai Jual Kena Pajak (NJKP)}$
2. Rumus NJKP = Persentase NJKP 40% x (Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) – NJOPTKP)
 - 40% apabila lebih dari Rp1.000.000.000
 - 20% apabila kurang dari nilai tersebut.
 - NJOPTKP = Rp12.000.000

Dengan demikian, nilai PBB = 0,5% x 40% x NJKP

Cara Menghitung Pajak Bumi Bangunan

PT AAA memiliki lahan di daerah Jakarta dengan luas area tanah 1.000 meter persegi dengan luas bangunan 800 meter persegi.

Diketahui NJOP tanah per meter di daerah tersebut adalah Rp5.000.000 dan harga bangunan per meter Rp1.000.000.

Langkah perhitungan sbb :

- A. Langkah pertama, hitung NJOP bumi dan bangunan
- B. Langkah kedua, hitung NJKP
- C. Langkah ketiga, hitung PBB

Maka, setiap tahun PT AAA harus membayar PBB sebesar Rp11.576.000.

Cara Memeriksa Tagihan PBB Online sbb :

Setelah mengetahui berapa tarif PBB terbaru dan bagaimana perhitungan PBB, Sobat Klikpajak dapat melakukan pengecekan tagihan PBB.

Pengecekan tagihan PBB secara online dapat dilakukan pada situs resmi masing-masing daerah.

Caranya adalah dengan menginputkan Nomor Objek Pajak yang dimiliki ke situs PBB online tersebut.

Memahami Nomor Objek Pajak :

Nomor objek pajak atau NOP merupakan nomor yang digunakan untuk melakukan transaksi perpajakan hingga proses pembayaran pajak.

Jadi, NOP atau Nomor Objek Pajak adalah suatu nomor identitas objek pajak sebagai sarana yang berkaitan dengan administrasi perpajakan sesuai dengan syarat dan aturan yang berlaku. Nomor objek pajak untuk Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terdiri dari 18 digit. Contoh NOP: 112233344455566667.

Masing-masing digit nomor objek pajak tersebut memiliki makna, yakni:

- 2 digit pertama: Kode Provinsi
- 2 digit kedua: Kode Daerah Kabupaten/Kota
- 3 digit ketiga: Kode Kecamatan
- 3 digit keempat: Kode Kelurahan atau Kode Desa
- 3 digit kelima: Kode Nomor Blok
- 4 digit keenam: Nomor Urut Objek

- 1 digit terakhir: Kode Khusus sesuai dengan ketentuan dari Direktorat Jenderal Pajak

Kode Bayar Pajak PBB sbb :

Sebelum mulai melakukan pembayaran pajak bumi dan bangunan, ketahui kategori pajak PBB maupun jenis kode akun pajak PBB.

Sebab hal itu harus diisikan dalam proses pembayaran pajak bumi dan bangunan sesuai tarif PBB yang berlaku.

A. Kategori Pajak PBB dalam Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan

Berikut enam kategori pajak bumi dan bangunan:

- PBB Perkebunan
- PBB Perhutanan
- PBB Pertambangan Minerba
- PBB Pertambangan Migas
- PBB Pertambangan Panas Bumi
- PBB Sektor Lainnya

B. Jenis Kode Akun Pajak Bumi dan Bangunan

Dari beberapa objek pajak PBB tersebut memiliki jenis kode akun pajak yang berbeda-beda.

Jenis kode akun pajak ini ditentukan oleh DJP dan harus sesuai sebagaimana yang ditetapkan pada saat membuat Kode Billing untuk membayar PBB.

Berikut Kode Akun Pajak (KAP) dari objek pajak bumi dan bangunan:

- 411313 – PBB Perkebunan
- 411314 – PBB Perhutanan
- 411315 – PBB Pertambangan Minerba
- 411316 – PBB Pertambangan Migas
- 411317 – PBB Pertambangan Panas Bumi
- 411319 – PBB Sektor Lainnya

Cara Membayar Pajak Bumi dan Bangunan sbb :

1. Masuk ke akun Mekari Klikpajak Anda. Jika belum punya akun, lakukan Registrasi Akun Mekari Klikpajak terlebih dahulu.
2. Setelah berhasil masuk/login ke akun Mekari Klikpajak, pilih menu “e-Billing” lalu klik “Buat ID Billing” dan pilih “Jenis Pajak Lainnya”.
3. Kemudian isikan Kode Akun Pajak dan Kode Jenis Pajak yang sesuai, nomor objek pajak, serta jumlah pajak yang akan dibayarkan.
Setelah itu periksa kembali dan pastikan pengisian sudah sesuai dan benar, kemudian klik “Buat ID Billing”.
4. Berikutnya akan muncul Surat Setoran Elektronik (SSP) yang berisi informasi Kode Billing, jenis pajak yang disetorkan dan jumlah pajak yang harus dibayarkan. Kemudian klik “Bayar Pajak”.
5. Lalu pilih metode pembayaran yang ada, apakah melalui virtual account bank BNI, BRI, Mandiri, atau melalui Mekari Pay OVO dan QRIS. Kemudian klik “Konfirmasi Pembayaran”.
6. Setelah konfirmasi pembayaran pajak PBB berhasil dilakukan, Anda akan mendapatkan bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan sesuai tarif PBB terbaru.

Sebagai Kesimpulan:

Kenaikan tarif pajak PBB terbaru diatur dalam UU HKPD dengan rentang tarif PBB maksimal 0,5% dari dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan.

Dari rentang maksimal kenaikan tersebut, masing-masing Pemda akan menerbitkan peraturan teknis berupa Perda atau Pergub untuk masing-masing wilayahnya.

Subjek yang dikenakan pajak PBB yakni WP Pribadi maupun WP Badan yang punya hak atas bumi atau memperoleh manfaat dari bumi, memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.

Meski kewajiban bayar pajak PBB ini dikenakan pada pemilik, terkadang pemilik yang menyewakan bangunan membebankan biaya pajak PBB tersebut ke pihak penyewa.