

TINJAUAN YURIDIS PEMBEBANAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) TERHADAP PERALIHAN HAK TANAH OLEH AHLI WARIS DI KOTA PONTIANAK

ABSTRAK

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan atas tanah dan atau bangunan. Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Untuk obyek pajak dalam proses peralihan hak karena waris tidak ada penjelasan secara khusus yang dimuat dalam Undang-Undang BPHTB maupun Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Proses pembebanan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dilakukan terhadap peralihan hak atas tanah didasarkan pada Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), namun jika Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) tidak diketahui atau lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, maka dasar pengenaan pajak yang dipakai adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan. Mekanisme penentuan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap perolehan hak atas tanah dan bangunan dengan cara pewarisan diberikan kewenangan kepada Badan Keuangan Daerah Kota Pontianak dengan menggunakan rumus = $\text{Nilai Pasar} - 300 \text{ juta} \times 5\% \times 50\%$. Namun selama ini Badan Keuangan Daerah Kota Pontianak tidak memiliki tolak ukur atau patokan yang jelas dalam menentukan nilai pasar, tetapi hanya menggunakan patokan yang ada di Undang-Undang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Kata Kunci : Pembebanan, BPHTB, Peralihan Hak Tanah, Oleh Ahli Waris.