



PENENTUAN NJOP ATAS TANAH YANG BERUBAH KARENA PERISTIWA ALAM

Hanik Susilawati Muamarah¹

Politeknik Keuangan Negara STAN

E-mail : hanik.muamarah@pknstan.ac.id

INFORMASI ARTIKEL	ABSTRAK
File Diterima: [9 September 2022]	<i>Several areas in Indonesia are at risk of experiencing natural events in the form of abrasion. This results in a change in the shape of the land into water. This study aims to provide recommendations for determining the selling value of tax object (NJOP) of land that has changed its shape. The study uses qualitative methods with secondary data derived from articles, journals, maybe even laws and regulations. The results of the study recommend determining the NJOP by setting a certain amount of the land's NJOP in the form of the surrounding land. Recommendations are taken by considering fairness and simplicity in tax collection. If in the future the land is determined as destroyed land, then the land is no longer the object of land and property tax (PBB-P2).</i>
Revisi: [9 Oktober 2022]	
Diterima: [28 November 2022]	
Kata Kunci: Abrasi, NJOP, PBB-P2, Tanah Musnah	
	Beberapa daerah di Indonesia memiliki risiko mengalami peristiwa alam berupa abrasi. Hal ini mengakibatkan terjadinya perubahan bentuk tanah menjadi perairan. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan rekomendasi penentuan NJOP atas tanah yang mengalami perubahan bentuk tersebut. Penelitian menggunakan metode kualitatif dengan data sekunder yang berasal dari artikel, jurnal, maupun peraturan perundangan. Hasil penelitian merekomendasikan penentuan NJOP dengan menetapkan besaran tertentu atas NJOP bumi berupa tanah di sekitarnya. Rekomendasi diambil dengan mempertimbangkan keadilan dan kesederhanaan dalam pemungutan pajak. Apabila di kemudian hari tanah tersebut ditetapkan sebagai tanah musnah, maka atas tanah tersebut tidak lagi menjadi objek PBB-P2.

1. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

UU Hubungan Keuangan Pusat dan Daerah (HKPD) menyatakan Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak yang dikenakan atas bumi dan/atau bangunan. Bumi merupakan permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman, sedangkan bangunan merupakan konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap di atas atau di bawah permukaan bumi. Secara umum, dikenal PBB-P2 yang diadministrasikan oleh pemerintah daerah, dan PBB-P5L yang diadministrasikan oleh Pemerintah Pusat dalam hal ini Direktorat Jenderal Pajak (DJP).

PBB-P2 merupakan salah satu andalan sumber pendapatan asli daerah (PAD). Hal ini disebabkan karakteristik PBB sebagai pajak objektif dan berbasis lokasi, memudahkan pemerintah dalam pemungutan pajaknya. Besaran pajak yang dipungut juga tidak terpengaruh kondisi dari subjek pajaknya, tetapi tergantung pada kondisi bumi dan/atau bangunannya. Pada 2021 muncul fenomena tanah musnah di Semarang Demak. Tanah musnah merupakan sebidang tanah yang kehilangan fungsinya, salah satunya ialah karena adanya abrasi. Di Semarang, tanah musnah tidak lagi berupa tanah, tetapi secara penampakan terlihat seperti lautan. Para pemilik menggunakannya sebagai tambak (Iman, 2022). Pada proses pembangunan jalan tol Semarang Demak muncul permasalahan dalam proses ganti rugi tanah ini. Masyarakat menolak penetapan tanahnya sebagai tanah musnah, karena nantinya hanya dapat menerima uang kerohiman, bukan ganti rugi, sebesar 25% dari NJOP (Iman, 2022). Mereka juga berargumen bahwa negara juga diuntungkan karena pembayaran PBB yang dilakukan setiap tahun (Prihatnomo, 2021).

Pengenaan PBB atas objek berupa tanah musnah ini cukup menarik. Secara fisik, tanah yang ada memang tidak lagi berwujud seperti tanah yang ada di permukaan bumi, tetapi berupa bumi berupa perairan. Pembayaran PBB yang terus menerus atas objek ini diperkirakan disebabkan adanya kekhawatiran kepemilikan masyarakat atas tanah dianggap hilang apabila tidak memiliki SPPT.

Besaran pengenaan PBB-P2 atas suatu objek, ditentukan oleh Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atas objek tersebut. Besaran NJOP dipengaruhi antara lain oleh faktor kepadatan penduduk, jarak ke pusat kota, lebar jalan, kondisi jalan, ketersediaan transportasi umum, dan faktor lingkungan bebas banjir (Saprudin & Mahmud, 2019; Wahida & Yunike, 2018). Pada tanah musnah, besaran NJOP menjadi krusial, karena sesuai ketentuan dalam Peraturan Presiden Nomor 52 Tahun 2022 besaran biaya kerohiman untuk tanah musnah ialah sebesar luas tanah x 25% NJOP, minimal Rp1.000.000.

Penelitian ini bertujuan untuk memberikan rekomendasi penentuan NJOP atas tanah yang mengalami perubahan bentuk menjadi perairan sebagai akibat dari peristiwa alam. Penetapan NJOP menjadi penting sebagai dasar pengenaan PBB terutang, mengingat besaran PBB seharusnya dilaksanakan dengan melihat kondisi objek pajak pada 1 Januari tahun pajak. Dalam kaitannya dengan pembangunan tol yang merupakan kepentingan umum, besaran NJOP juga penting sebagai salah satu hal yang menentukan besaran ganti rugi atau uang kerohiman.

2. KERANGKA TEORI

2.1. Tanah Musnah

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Tanah Musnah mendefinisikan tanah musnah sebagai bagian permukaan bumi berupa satuan bidang yang berbatas yang sudah berubah dari bentuk asalnya karena peristiwa alam, tidak dapat diidentifikasi lagi, tidak dapat difungsikan, digunakan, dan dimanfaatkan sebagaimana mestinya. Proses penetapan bidang tanah menjadi tanah musnah dilakukan melalui beberapa tahapan yaitu: penetapan lokasi; pembentukan tim peneliti tanah musnah; sosialisasi; identifikasi, investarisasi dan pengkajian; pengumuman; pelaksanaan rekonstruksi atau reklamasi apabila pemilik tanah menyatakan akan melaksanakan rekonstruksi dan/atau reklamasi dan/atau penerbitan keputusan penetapan tanah musnah. Pelaksanaan rekonstruksi dan/atau reklamasi diberikan waktu selama satu tahun.

Salah satu peristiwa alam yang mengakibatkan suatu tanah ditetapkan sebagai tanah musnah ialah abrasi (Amrin et al., 2022). Abrasi merupakan pengikisan batuan oleh air, es, atau angin yang mengandung dan mengangkut hancuran bahan (KBBI, 2021). Abrasi dapat terjadi secara alamiah maupun disebabkan oleh manusia. Abrasi secara alamiah seperti naiknya muka air laut secara global akibat pemanasan dunia (global warming), atau adanya gelombang tinggi yang disebabkan oleh badai. Kenaikan muka air laut dapat terjadi secara perlahan dan menyebabkan mundurnya garis pantai. Gelombang tinggi yang disebabkan oleh badai menyebabkan terbawanya pasir menjauh dari pantai dan disimpan sementara di beting pantai. Kemudian sebagian kembali ke tepi pantai dalam waktu yang cukup lama saat ombak kembali tenang. Namun, dalam proses ini beberapa material secara permanen hilang ketika menuju garis pantai. Abrasi yang disebabkan oleh manusia seperti eksploitasi sumber daya alam seperti gas, minyak, batubara dan air bawah tanah menyebabkan longsor pada pantai. (Raihansyah et al., 2016). Karena terjadinya abrasi, bidang tanah sudah tidak berwujud daratan, bangunan telah

tenggelam lebih dari setengah dan sudah ditinggalkan oleh pemegang hak dikarenakan sudah tidak dapat dimanfaatkan lagi keberadaannya (Pratami et al., 2021)

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

Sebagaimana ketentuan perpajakan yang lain, pengenaan pajak dilakukan apabila terpenuhi adanya subjek pajak/wajib pajak dan objek pajak. Dalam konteks PBB-P2, sesuai ketentuan dalam UU HKPD, subjek pajak adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/ atau memperoleh manfaat atas bangunan. Subjek pajak PBB-P2 biasanya juga ditetapkan menjadi wajib pajak PBB-P2.

Objek PBB-P2 ialah bumi dan/atau bangunan. Bumi merupakan permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman, termasuk permukaan Bumi hasil kegiatan reklamasi atau pengurukan. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap di atas permukaan Bumi dan di bawah permukaan Bumi. Berdasarkan UU Kelautan, perairan pedalaman adalah semua perairan yang terletak pada sisi darat dari garis air rendah pantai-pantai Indonesia, termasuk kedalamnya semua bagian dari perairan yang terletak pada sisi darat dari suatu garis penutup. Perairan pedalaman terdiri atas laut pedalaman, yaitu bagian laut yang terletak pada sisi darat dari garis penutup, pada sisi laut dari garis air rendah; dan perairan darat, yaitu segala perairan yang terletak pada sisi darat dari garis air rendah, kecuali pada mulut sungai (Tahar, 2015).

UU HKPD mengatur adanya objek yang berupa bumi dan/atau bangunan, tetapi dikecualikan dari objek PBB-P2. Yang bukan termasuk objek PBB-P2 ialah kepemilikan, penguasaan, dan/ atau pemanfaatan atas bumi dan/atau bangunan

- a. berupa kantor Pemerintah, kantor Pemerintahan Daerah, dan kantor penyelenggara negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik Daerah;
- b. yang digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang keagamaan, panti sosial, liesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
- c. yang semata-mata digunakan untuk tempat makam (kuburan), peninggalan purbakala, atau yang sejenis;
- d. merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
- e. yang digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;

f. yang digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri;

g. untuk jalur kereta api, moda raya terpadu (*Mass Rapid Transit*), lintas raya terpadu (*Light Rail Transif*) atau yang sejenis;

h. berupa tempat tinggal lainnya berdasarkan NJOP tertentu yang ditetapkan oleh Kepala Daerah; dan

i. yang dipungut pajak bumi dan bangunan oleh Pemerintah.

2.3. Nilai Jual Objek Pajak

UU HKPD mendefinisikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai 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 nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti. Dalam kaitannya dengan penetapan besaran PBB terutang, NJOP berfungsi sebagai dasar pengenaan pajak. Penentuan NJOP dilakukan melalui penilaian.

Penilaian dalam rangka penentuan NJOP dapat dilakukan menggunakan tiga pendekatan, yaitu pendekatan perbandingan harga, pendekatan biaya, dan/atau pendekatan kapitalisasi pendapatan. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 208/PMK.07/2018, pendekatan data pasar dilakukan dengan cara membandingkan objek pajak yang akan dinilai dengan objek pajak lain yang sejenis yang nilai jualnya sudah diketahui dengan melakukan penyesuaian yang dipandang perlu. Pendekatan biaya digunakan untuk penilaian bangunan, yaitu dengan cara memperhitungkan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk membuat bangunan baru objek yang dinilai dan dikurangi penyusutan. Pendekatan kapitalisasi pendapatan dilakukan dengan cara menghitung atau memproyeksikan seluruh pendapatan sewa/penjualan dalam satu tahun dari objek pajak yang dinilai dikurangi dengan kekosongan, biaya operasi, dan/atau hak pengusaha. Selanjutnya dikapitalisasikan dengan suatu tingkat kapitalisasi tertentu.

3. METODE PENELITIAN

Penelitian dilakukan menggunakan metode kualitatif. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yang berasal dari jurnal, artikel, serta peraturan perundangan. Peneliti menggunakan mesin pencari google untuk memperoleh sebagian besar data yang digunakan dalam penelitian ini. Metode kualitatif dipilih karena dapat memberikan penjelasan secara komprehensif mengenai fenomena yang terjadi (Creswell, 2015) serta lebih sesuai untuk menjelaskan mengenai proses dalam suatu pengambilan keputusan, atau dalam hal ini, pemberian rekomendasi (Silverman, 2017).

4. HASIL PENELITIAN

4.1. Pemenuhan definisi Objek PBB

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2021 mendefinisikan tanah musnah sebagai bagian permukaan bumi berupa satuan bidang yang berbatas yang sudah berubah dari bentuk asalnya karena peristiwa alam, tidak dapat diidentifikasi lagi, tidak dapat difungsikan, digunakan, dan dimanfaatkan sebagaimana mestinya. Tanah Musnah yang ada di Indonesia secara umum disebabkan oleh peristiwa alam berupa abrasi (Amrin et al., 2022) atau banjir rob (Pratami et al., 2021). Tanah yang mengalami banjir rob atau abrasi mengalami perubahan bidang menjadi tidak berujud daratan, bangunan telah tenggelam lebih dari setengah dan sudah ditinggalkan oleh pemegang hak dikarenakan sudah tidak dapat dimanfaatkan lagi keberadaannya. Dalam kondisi di Semarang dan Demak, secara kasat mata tanah itu sudah tidak lagi terlihat dan nampak seperti lautan. Namun tanah itu masih dimanfaatkan oleh pemiliknya sebagai tambak, untuk yang tidak terlalu dalam atau tidak melebihi 3 meter. Untuk membatasi kepemilikan, pemilik tambak menggunakan bambu yang ditancapkan dan jaring sebagai penanda.

Terkait dengan hak atas tanah, apabila terjadi kondisi tanah musnah, maka hak atas tanah tersebut juga hapus. Misalnya setelah abrasi masih terdapat sisa tanah, maka sisa tanah yang ada saja yang dapat dimiliki oleh pemegang hak (Bahri, 2020). Karena adanya konsekuensi tersebut, penetapan status tanah musnah harus dilakukan sedemikian rupa, agar tidak ada pihak yang dirugikan.

Dalam PBB-P2, pengenaan pajak harus memperhatikan terpenuhinya kondisi subjek pajak/wajib pajak dan objek pajak. Demikian pula untuk penentuan apakah atas suatu tanah musnah akan dikenakan PBB atau tidak.

Bumi, dalam hal ini permukaan bumi berupa tanah, pada dasarnya merupakan objek PBB. Namun, dalam kondisi tanah yang berubah karena adanya peristiwa alam misalnya abrasi, bentuknya berubah, tidak lagi berupa tanah, tetapi menjadi perairan. Dengan demikian, fungsi dan pemanfaatannya ikut berubah mengikuti perubahan bentuknya. Dalam kondisi tertentu, tanah akan ditinggalkan karena tidak lagi dapat memberikan manfaat sesuai dengan fungsinya semula.

Hal ini dapat dilihat pada kondisi akibat adanya abrasi di Pekalongan Utara atau di Semarang. Di Pekalongan Utara, wilayah yang terdampak banjir rob telah tenggelam oleh air laut, bahkan bangunan yang berdiri di atasnya telah terkikis oleh air laut sehingga ditinggalkan oleh sang pemilik. Kondisi di Pekalongan Utara ini memenuhi seluruh persyaratan penetapan tanah musnah sesuai Permen 17 tahun 2021, yaitu

sudah berubah dari bentuk asalnya karena peristiwa alam, tidak dapat diidentifikasi lagi, tidak dapat difungsikan, digunakan, dan dimanfaatkan sebagaimana mestinya (Pratami et al., 2021).

Kondisi yang agak berbeda, terdapat di Semarang. Di Semarang, terdapat tanah yang berubah bentuk menjadi perairan, tetapi masih dimanfaatkan oleh warga menjadi tambak (Iman, 2022). Meskipun masih dimanfaatkan, tetapi pemanfaatan sebagai tambak, bukan merupakan fungsi tanah sebagaimana mestinya. Sehingga tanah tersebut, memenuhi ketentuan sebagai tanah musnah. Dengan demikian, ketika nantinya diterbitkan penetapan sebagai tanah musnah, hak atas tanah tersebut juga menjadi hapus.

Subjek PBB adalah orang pribadi atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan/atau memperoleh manfaat atas Bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/ atau memperoleh manfaat atas Bangunan. Dalam konteks tanah musnah, apabila suatu bidang tanah telah ditetapkan menjadi tanah musnah, hak atas tanah tersebut juga menjadi hapus. Sehingga persyaratan sebagai subjek PBB-nya tidak terpenuhi. Hal yang menarik ialah ketika tanah belum memperoleh penetapan sebagai tanah musnah, maka pemilik masih memiliki hak atas objek tersebut. Apabila masih terdapat pemanfaatan, bumi masih memenuhi ketentuan sebagai objek PBB. Dengan demikian, pada kondisi di Semarang, karena tanah yang berubah menjadi perairan masih dimanfaatkan oleh pemiliknya, maka pengenaan PBB masih dapat dilakukan sesuai kondisi nyatanya yaitu sebagai perairan darat yang digunakan sebagai tambak.

4.2. Praktik penentuan NJOP untuk Objek berupa perairan

Sesuai ketentuan dalam UU HKPD, bumi sebagai objek PBB-P2 ialah permukaan bumi berupa tanah dan perairan pedalaman. Besaran NJOP Bumi yang nantinya akan menjadi penentu besaran PBB terutang akan ditentukan sesuai dengan kondisi bumi tersebut. Untuk kondisi perubahan tanah menjadi perairan yang dimanfaatkan menjadi tambak, pemerintah daerah sebagai pengadministrasi PBB-P2 harus memastikan kondisi objek pada tanggal 1 Januari tahun pajak, agar dapat ditentukan besaran PBB-P2 yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan. Dalam praktiknya, pengenaan PBB atas objek berupa perairan yang dimanfaatkan untuk usaha, telah dilaksanakan baik dalam PBB-P2 maupun PBB Sektor Lainnya oleh Pemerintah Pusat.

Penentuan NJOP atas perairan darat (PBB-P2)

Administrasi pengenaan PBB-P2 telah dialihkan kepada pemerintah daerah mulai tahun 2014. Sebelum pengalihan, administrasi PBB-P2 masih dilakukan oleh Direktorat Jenderal Pajak (DJP). Saat dikelola DJP, NJOP

untuk areal pembudidayaan ikan termasuk tambak adalah sebesar luas areal dikalikan NOJP tanah sebagaimana ditetapkan dalam Keputusan Kakanwil DJP a.n. Menteri Keuangan, ditambah dengan Jumlah Biaya Investasi Tambak menurut jenisnya. Dalam pengenaan PBB tambak bandeng di Sidoarjo, (Lesmana & Hayati, 2013) menyebutkan bahwa untuk penilaian NJOP berupa tanah, komponen yang diperhitungkan adalah luas, kelas tanah, jenis tambak, serta biaya investasi tambak. Biaya investasi tambak ditentukan oleh pihak pengadministrasi PBB.

Di DKI Jakarta, dalam peraturan Gubernur DKI Jakarta nomor 17 tahun 2021, penentuan NJOP berupa Perairan Pedalaman (termasuk di dalamnya perairan darat) ditetapkan sebesar 1/20 (satu per dua puluh) dari NJOP Bumi berupa tanah yang berlaku di sekitarnya.

Penentuan NJOP atas perikanan budidaya (PBB-P5L)

Penentuan NJOP untuk sektor perikanan yang dikelola oleh DJP diatur dalam PMK Nomor 186/PMK.03/2019. Dalam penentuan NJOP, DJP membedakan kondisi usaha perikanan yang telah memiliki hasil produksi dan yang belum. Pada usaha perikanan budidaya yang telah memiliki hasil, NJOP bumi ditentukan berdasarkan Nilai Jual Pengganti yang merupakan hasil perkalian pendapatan bersih pembudidayaan ikan dengan Angka Kapitalisasi. Angka kapitalisasi yang digunakan mulai tahun 2020 adalah sebesar 10. NJOP bumi pada perairan yang tidak terdapat hasil produksi ditetapkan dengan Keputusan Direktur Jenderal Pajak. Sesuai ketentuan NJOP Bumi/m² adalah sebesar Rp140. Hal yang perlu diingat bahwa dalam penetapan PBB P-5L untuk sektor perikanan, DJP memperhatikan penentuan izin. Artinya, areal yang dimiliki memang sejak awal berupa perairan yang dimaksudkan untuk digunakan sebagai usaha perikanan dan memperoleh izin usaha dari instansi yang berwenang.

4.3. Penentuan NJOP bagi Perubahan Tanah Akibat Peristiwa Alam

Dalam perubahan kondisi tanah sebagai akibat dari peristiwa alam berupa abrasi, bidang yang semula berupa tanah berubah menjadi bentuk lain, umumnya perairan. Pada saat-saat awal terjadinya abrasi, mungkin masyarakat dapat memanfaatkannya menjadi usaha tertentu yang dapat dilakukan di perairan. Namun, setelah bertahun-tahun perairan tersebut menjadi semakin dalam, sehingga tidak mungkin lagi dimanfaatkan. Yang sering terjadi, areal tersebut menjadi terlantar dan tidak memiliki kejelasan hak atas tanah.

Pemanfaatan tanah yang telah berubah bentuknya menjadi perairan, sebenarnya tidak sesuai dengan fungsi tanah sebagaimana mestinya. Terlebih untuk tanah yang berada di Kawasan perdesaan atau perkotaan, penggunaan tanah harus sesuai dengan

rencana tata ruang wilayah yang ditentukan oleh pemerintah daerah sebagaimana diatur dalam PP nomor 16 tahun 2004. Namun, dalam konteks penentuan NJOP-nya, pemerintah kabupaten/kota sebagai pengadministrasi PBB-P2 akan melihat kondisi nyata/fisik tanah tersebut pada tanggal 1 Januari tahun pajak. Dengan demikian, NJOP atas tanah yang mengalami perubahan menjadi perairan karena abrasi, tentunya tidak sama dengan NJOP atas tanah yang tidak mengalami perubahan.

Berdasarkan praktik yang telah dilakukan, terdapat dua cara penetapan NJOP untuk areal berupa perairan. Cara pertama ialah dengan menetapkan besaran tertentu dari NJOP tanah yang berada di sekitar wilayah berupa perairan. Cara ini digunakan oleh Pemerintah DKI Jakarta dengan menetapkan besaran 1/20 dari NJOP Bumi berupa tanah yang berlaku di sekitarnya. Sehingga, apabila NJOP/m² tanah di sekitarnya adalah sebesar Rp750.000, maka untuk bumi berupa perairan darat, NJOP/m² adalah sebesar Rp37.500, tanpa melihat perairan tersebut digunakan sebagai apa.

Cara kedua ialah dengan melihat pemanfaatan tanah sebagai usaha budidaya ikan. Penentuan NJOP dilakukan dengan melihat bahwa bumi berupa perairan digunakan sebagai usaha yang memberikan hasil kepada pemiliknya, sehingga penentuan NJOP lebih tepat dilakukan menggunakan pendekatan pendapatan, dengan memperhatikan biaya dan penghasilan dari usaha tersebut. Hal tersebut terlihat dari adanya komponen biaya investasi tambak yang dimasukkan dalam perhitungan PBB. Komponen biaya investasi tambak bisa berbeda-beda tergantung jenis ikan yang dibudidayakan.

Apabila melihat kedua cara dan kondisi yang mendasarinya, NJOP untuk tanah yang berubah kondisinya menjadi perairan sebagai akibat peristiwa alam, lebih tepat menggunakan cara pertama (besaran tertentu atas NJOP bumi berupa tanah di sekitarnya). Pengenaan ini juga akan lebih diterima oleh masyarakat, yang sebenarnya saat awal pemilikannya, tidak memaksudkan tanahnya difungsikan sebagai usaha budidaya. Pemanfaatan sebagai usaha budidaya lebih karena adanya keinginan untuk menjaga aset yang dimiliki, tetap memberikan manfaat bagi pemiliknya. Usaha ini juga tidak dapat dipastikan keberlangsungannya, karena ketika perairan menjadi semakin dalam, maka budidaya tidak dapat dilanjutkan. Penggunaan cara pertama juga memberikan kesederhanaan dalam pemungutan pajak oleh pemerintah kabupaten/kota.

Penentuan NJOP ini dapat dilanjutkan selama belum ada penetapan atas tanah sebagai tanah musnah. Apabila berdasarkan hasil penelitian kemudian tanah ditetapkan sebagai tanah musnah dan hak atas pemilikannya dihapuskan, maka atas tanah tersebut

juga tidak lagi menjadi objek PBB karena tidak ada alas hak atas objek tersebut.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

Dari hasil penelitian dan pembahasan di atas, dapat disimpulkan bahwa dapat terjadi perubahan bentuk atas tanah sebagai akibat dari peristiwa alam, yaitu abrasi. Apabila berdasarkan penelitian ternyata perubahan bentuk tanah tersebut memenuhi kriteria sebagaimana diatur dalam Permen ATR/Kepala BPN Nomor 17 Tahun 2021, maka tanah tersebut akan ditetapkan sebagai tanah musnah. Ketika tanah menjadi tanah musnah, maka hak atas tanah tersebut akan hapus dan bukan lagi menjadi objek PBB. Apabila tanah belum ditetapkan sebagai tanah musnah, maka pemerintah kabupaten/kota memiliki hak melakukan pemungutan pajak atas tanah tersebut. Namun, melihat kondisi tanah yang sudah berubah menjadi perairan, besaran NJOP-nya seharusnya tidak sama dengan objek lain yang masih berupa tanah. Cara penetapan NJOP yang direkomendasikan adalah menggunakan besaran tertentu atas NJOP tanah lain di sekitarnya, seperti yang dilakukan di DKI Jakarta.

5.2. Saran

Pemerintah kabupaten/kota perlu menerbitkan aturan yang jelas mengenai pengenaan PBB-P2 atas tanah yang mengalami perubahan bentuk akibat peristiwa alam. Pemerintah kabupaten/kota juga perlu memberikan sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat yang tanahnya mengalami perubahan. Sebagai bagian dari upaya penetapan pajak yang adil, pemerintah kabupaten/kota perlu melakukan pengecekan secara berkala untuk memastikan kondisi objek pada tanggal 1 Januari tahun pajak, atau mendorong wajib pajak untuk melaporkan kondisi objeknya secara mandiri.

6. IMPLIKASI DAN KETERBATASAN

Penelitian ini membawa implikasi perlunya penerbitan peraturan yang menjelaskan mengenai penetapan NJOP di kabupaten/kota, utamanya yang memiliki wilayah yang berpotensi tinggi terjadi perubahan bentuk tanah sebagai akibat peristiwa alam. Hal ini penting, mengingat dalam kondisi tertentu, NJOP yang ditetapkan akan menjadi dasar untuk tujuan pembayaran uang kerohiman apabila tanah musnah tersebut akan dilakukan rekonstruksi atau reklamasi oleh Pemerintah.

Penelitian ini belum diperkaya dengan hasil wawancara terhadap narasumber yang terkait, misalnya warga masyarakat, pemerintah kabupaten/kota, pengadministrasi PBB-P2, BPN, dan pihak lain yang terkait. Penelitian berikutnya mungkin dapat menggunakan wawancara sebagai salah satu cara

perolehan data primer agar hasilnya menjadi lebih komprehensif.

DAFTAR PUSTAKA

- Amrin, R. N. A., Imantaka, A. H., Yanengga, E. T. N., & Maulida, G. C. (2022). STATUS HUKUM HAK ATAS TANAH YANG TERKENA BENCANA ALAM. *Jurnal Tunas Agraria*, 5(1). <https://doi.org/https://doi.org/10.31292/jta.v5i1.168>
- Bahri, S. (2020). PENGEMBALIAN HAK ATAS TANAH BERSERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN YANG TELAH MUSNAH KARENA ABRASI UNTUK KEPENTINGAN PEMBANGUNAN OLEH BADAN HUKUM SWASTA. *Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 2(1).
- Creswell, J. W. (2015). *Research Design Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif, dan Mixed Edisi Ketiga*. Pustaka Pelajar.
- Iman, A. N. (2022). *Penampakan Tanah Musnah yang Jadi Kendala Proyek Tol Semarang-Demak*. <https://www.detik.com/jateng/berita/d-6181593/penampakan-tanah-musnah-yang-jadi-kendala-proyek-tol-semarang-demak>
- KBBI. (2021). *KBBI versi online*.
- Lesmana, J. A., & Hayati, N. (2013). ANALISA PERHITUNGAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) PADA USAHA PEMBUDIDAYAAN DAN PENANGKARAN IKAN AIR TAWAR (BANDENG) (Study Kasus Pada Tempat Budidaya Ikan Bandeng di Kabupaten Sidoarjo). *Jurnal InFestasi*, 9(1), 75–90. <https://doi.org/https://doi.org/10.21107/infestasi.v9i1.506>
- Pratami, B. D., Larasati, R., Intan, S. R. R., & Kamalludin, I. (2021). Status Hukum Tanah Musnah Berdasarkan Permen ATR/BPN No. 17 Tahun 2021. *Officium Notarium*, 1(2). <https://doi.org/https://doi.org/10.20885/JON.vol1.iss2.art2>
- Prihatnomo, J. (2021). *Tanah Musnah Imbas Tol Semarang-Demak, Aan Tawli: Pemilik Dapat Upayakan Uji Materi*. <https://www.suaramerdeka.com/semarang-raja/pr-041747220/tanah-musnah-imbis-tol-semarang-demak-aan-tawli-pemilik-dapat-upayakan-uji-materi>
- Raihansyah, T., Setiawan, I., & Rizwan, T. (2016). STUDI PERUBAHAN GARIS PANTAI DI WILAYAH PESISIR PERAIRAN UJUNG BLANG KECAMATAN BANDA SAKTI LHOKEUMAWE. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Kelautan Dan Perikanan Unsyiah*, 1(1), 46–54.
- Saprudin, S., & Mahmud, U. (2019). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Studi Tentang Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Bogor. *JIMF (Jurnal Ilmiah Manajemen Forkamma)*, 3(1).

<https://doi.org/http://dx.doi.org/10.32493/frkm.v3i1.3538>

- Silverman, D. (2017). *Doing Qualitative Research* (M. Steele (ed.); 5th ed.). Sage publications.
- Tahar, A. M. (2015). PENEGAKAN HUKUM DI PERAIRAN INDONESIA. In K. Anwar (Ed.), *HUKUM LAUT INTERNASIONAL DALAM PERKEMBANGAN* (pp. 1–30). Justice Publisher Badan Penerbitan Fakultas Hukum Universitas Lampung.
http://repository.lppm.unila.ac.id/2825/1/hukum_kelautan.pdf#page=8
- Wahida, W., & Yunike, Y. (2018). FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) DI KOTA PALOPO (STUDI KASUS DI KECAMATAN WARASELATAN). *JEMMA (Journal of Economic Management and Accounting)*, 1(2).
<https://doi.org/http://dx.doi.org/10.35914/jemma.v1i2.96>
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2014 tentang Kelautan sebagaimana telah diubah dengan UU 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 208/PMK.07/2018 Tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 52 Tahun 2022 Tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan Atas Tanah Yang Diidentifikasi Sebagai Tanah Musnah Dalam Rangka Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 186/PMK.03/2019 Tentang Klasifikasi Objek Pajak Dan Tata Cara Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Bumi Dan Bangunan
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Tanah Musnah.
- Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 17 Tahun 2021 Tentang Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Tahun 2021.