

KESIAPAN PEMERINTAH DAERAH DALAM MENGHADAPI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) PERDESAAN, PERKOTAAN, DAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) TERKAIT DENGAN TERBITNYA UU NOMOR 28 TAHUN 2009 TENTANG PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH

LOCAL GOVERNMENT READINESS IN DEALING WITH LAND AND BUILDING TAX (PBB) RURAL, URBAN, AND BEA ACQUISITION OF LAND AND BUILDING (BPHTB) ASSOCIATED WITH ISSUANCE OF LAW NUMBER 28 OF 2009 CONCERNING TAX LEVY REGIONAL AND LOCAL

Lutvi Yanu Tribastian, Antikowati, Rosita Indrayati.
Hukum Tata Negara Fakultas Hukum, Universitas Jember (UNEJ)
Jln. Kalimantan 37, Jember 68121
E-mail: rosita.indrayati@yahoo.com

Abstrak

Pada masa reformasi telah menggetarkan hampir semua sendi – sendi kehidupan berbangsa dan bernegara. Lembaga Pemerintahan dituntut untuk melakukan gerakan reformasi mulai menyentuh aspek fundamental kehidupan bangsa dan Negara yaitu sumber utama hukum tata Negara Indonesia UUD 1945. Pajak hanya ada didalam masyarakat, dan penghasilan Negara hanya melalui pungutan dari rakyat atau dari kekayaan alam didalam suatu Negara. Pemerintah telah mengeluarkan UU No. 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah yang isinya: Pungutan pajak mengurangi penghasilan masyarakat yang kemudian dikembalikan lagi kepada masyarakat, melalui pengeluaran – pengeluaran rutin dan pengeluaran – pengeluaran pembangunan yang akhirnya kembali lagi kepada masyarakat yang bermanfaat bagi rakyat baik yang membayar atau tidak. Maka dari itu pajak sifatnya memaksa, siapapun harus membayar pajak. Bagi daerah yang belum siap menjalankan pengalihan pengelolaan PBB-P2 dan BPHTB pada akhir tahun 2013, daerah tersebut akan berpotensi kehilangan salah satu sumber pendapatan asli daerah karena pada saat itu pemerintah pusat sudah tidak boleh melakukan pemungutan terhadap kedua jenis pajak tersebut, sesuai dengan amanat pada pasal 180 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Oleh karena itu, menjelang pelaksanaan penuh pengalihan pengelolaan PBB-P2, daerah dituntut untuk mempersiapkan diri.

Kata Kunci : Pelimpahan wewenang, Pemerintah daerah, Pajak Daerah.

Abstract

In the reform period has rattled almost all joints - the joint life of the nation . Government institutions are required to undergo a reform movement began to touch the fundamental aspects of the life of the nation and the state is the primary source of administrative law state Indonesia 1945 . Tax only in society , and the State only through fee income of the people or of the natural resources within a State . The government has issued Law no. 28 of 2009 on local taxes and levies which read: reduce income tax levies that were then returned again to the public , through the expenditure - recurrent expenditures and expenditure - expenditure of development that eventually come back to the community that will benefit both the people who pay or not . Thus the coercive tax , anyone should pay tax. For areas not yet ready to implement the transfer of UN - P2 and BPHTB the end of 2013 , the area will potentially lose one source of local revenue for the central government at that time had not allowed perform two types of voting against the tax , in accordance with the mandate of article 180 of Law No. 28 Year 2009 on Regional Taxes and Levies . Therefore , ahead of the full implementation of the transfer of UN - P2 , is required to prepare the area .

Keywords: *delegation of authority, The local government, tax elapsed areas.*

Pendahuluan

1.1. Latar Belakang Masalah

Pada masa reformasi telah menggetarkan hampir semua sendi – sendi kehidupan berbangsa dan bernegara.

Lembaga Pemerintahan dituntut untuk melakukan gerakan reformasi mulai menyentuh aspek fundamental kehidupan bangsa dan Negara yaitu sumber utama hukum tata Negara Indonesia UUD 1945. Semangat reformasi telah menjadi perjuangan dalam rangka membangun kembali kehidupan yang lebih adil,

berdaulat, konstitusional demokrasi dan berdasarkan hukum yang telah dirampas dalam rentan waktu yang cukup panjang. Dan pada masa itu terbentuknya Pemerintahan daerah guna untuk membantu Pemerintahan Pusat dalam mengatur penduduk di Indonesia. Hukum Pemerintahan Daerah merupakan masalah yang sangat menarik untuk dibahas, karena merupakan bagian yang tidak bisa dipisahkan dengan masyarakat di Indonesia. Hukum Pemerintahan Daerah sendiri merupakan salah satu kajian dari hukum tata pemerintahan. Hukum tata pemerintahan pada kurun waktu belakangan ini juga disebut atau dikenal dengan hukum administrasi Negara, belakangan ini pemerintah daerah telah menerima pelimpahan wewenang tentang pajak bumi dan bangunan, yang sebelumnya telah dipegang oleh pemerintah pusat.¹

Pajak hanya ada didalam masyarakat, dan penghasilan Negara hanya melalui pungutan dari rakyat atau dari kekayaan alam didalam suatu Negara. Pemerintah telah mengeluarkan UU No. 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah yang isinya: Pungutan pajak mengurangi penghasilan masyarakat yang kemudian dikembalikan lagi kepada masyarakat, melalui pengeluaran-pengeluaran rutin dan pengeluaran-pengeluaran pembangunan yang akhirnya kembali lagi kepada masyarakat yang bermanfaat bagi rakyat baik yang membayar atau tidak. Maka dari itu pajak sifatnya memaksa,siapapun harus membayar pajak.

Belakangan ini pemerintah pusat telah membuat peraturan jendral pajak No. 61/pj/2010 tentang persiapan peralihan pajak bumi dan bangunan perdesaan perkotaan dan BPHTB, pada putusan ini telah ramai dibicarakan,karena pengalihan tersebut diberikan kepada pemerintah daerah,guna untuk membangun dan meningkatkan perdesaan dan perkotaan daerahnya sendiri, dalam putusan dirjen pajak itu pemerintah daerah dalam bagaimanapun harus siap dalam pelimpahan wewenang tersebut. Pengalihan dan pengelolaan pajak bumi dan bangunan dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah merupakan suatu tindak lanjut kebijakan otonomi daerah, dengan peralihan ini maka proses pendataan, penilaian, penetapan, pengadministrasian serta pemungutan dan pelayanan pajak bumi dan bangunan dipegang oleh pemerintah daerah. Pada dasarnya pemungutan pajak bumi dan bangunan masuk ke dalam APBN Negara dan akan dialihkan ke pemerintah daerah,dan setelah mekanisme peralihan maka pajak bumi dan bangunan berjalan ke PAD daerah. Adapun tujuan Pengalihan pengelolaan PBB-P2 menjadi pajak daerah sesuai dengan Undang-undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah:

- a. meningkatkan akuntabilitas penyelenggaraan otonomi daerah;
- b. memberikan peluang baru kepada daerah untuk mengenakan pungutan baru (menambah jenis pajak daerah dan retribusi daerah);
- c. memberikan kewenangan yang lebih besar dalam perpajakan dan retribusi dengan memperluas basis pajak daerah;

- d. memberikan kewenangan kepada daerah dalam penetapan tarif pajak daerah, dan menyerahkan fungsi pajak sebagai instrumen penganggaran dan pengaturan pada daerah.

Direktur Jenderal Pajak tentang Tata Cara Persiapan Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Pada tanggal 30 november 2010 Jendral pajak telah mengeluarkan keputusan NOMOR : PER - 24/PJ/2010 isinya tata cara persiapan pengalihan pajak bumi dan bangunan perdesaan perkotaan sebagai pajak daerah ketentuan. Pasal 5 Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 213/PMK.07/2010 dan Nomor 58 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Sebagai Pajak Daerah perlu menetapkan Peraturan dan Perkotaan.

Bagi daerah yang belum siap menjalankan pengalihan pengelolaan PBB-P2 dan BPHTB pada akhir tahun 2013, daerah tersebut akan berpotensi kehilangan salah satu sumber pendapatan asli daerah karena pada saat itu pemerintah pusat sudah tidak boleh melakukan pemungutan terhadap kedua jenis pajak tersebut, sesuai dengan amanat pada pasal 180 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Oleh karena itu, menjelang pelaksanaan penuh pengalihan pengelolaan PBB-P2, daerah dituntut untuk mempersiapkan diri.²

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka penulis akan mengkaji dan menuangkan masalah tentang kesiapan pemerintahan daerah, dalam suatu skripsi yang berjudul: **“Kesiapan Pemerintah Daerah Dalam Menghadapi Pajak Bumi dan Bngunan (PBB) Perdesaan, Perkotaan, dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terkait Dengan Terbitnya UU Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah”**

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana kesiapan Pemerintah Daerah dalam menghadapi pelimpahan pajak bumi dan bangunan (PBB) perdesaan, perkotaan, dan BPHTB setelah diberlakukannya UU No.28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah?
2. Bagaimana Implikasi terjadinya pelimpahan pajak bumi dan bangunan yang sebelumnya dipegang oleh pemerintah pusat?

1.3 Metode Penelitian

Untuk menjamin suatu kebenaran ilmiah, maka dalam penelitian harus dipergunakan metodologi yang tepat karena hal tersebut sebagai pedoman dalam rangka mengadakan penelitian termasuk analisis terhadap data hasil penelitian. Metodologi merupakan cara kerja bagaimana menemukan atau memperoleh atau menjalankan suatu kegiatan untuk memperoleh hasil yang kongkrit, sehingga penggunaan metode penelitian

¹ Mohammad Taufik Makarao, *Hukum Pemerintah Daerah di Indonesia*, Jakarta, Rineka Cipta, 2012, hal 5

² Sumber internet www.ortax.com dalam tulisan artikel *Pelimpahan pajak bumi dan bangunan, perdesaan, perkotaan, dan bphtb*, dian wahyuni, diunduh 13 juli 2013

hukum dalam penulisan skripsi ini dapat digunakan untuk menggali, mengolah, dan merumuskan bahan-bahan hukum yang diperoleh sehingga mendapatkan kesimpulan yang sesuai dengan kebenaran ilmiah untuk menjawab isu hukum yang dihadapi.

Penulisan karya ilmiah harus mempergunakan metode penulisan yang tepat karena hal tersebut sangat diperlukan dan merupakan pedoman dalam rangka mengadakan analisis terhadap data hasil penelitian. Ciri dari karya ilmiah di bidang hukum adalah mengandung kesesuaian dan mengandung kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan. Metodologi pada hakikatnya berusaha untuk memberikan pedoman tentang tata cara seseorang ilmuwan untuk mempelajari, menganalisa dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapinya. Sedangkan penelitian adalah suatu usaha untuk menghimpun serta menemukan hubungan-hubungan yang ada antara fakta-fakta yang diamati secara seksama Adapun metode yang digunakan sebagai berikut :

1.3.1 Tipe Penelitian

Untuk menjamin suatu kebenaran ilmiah, maka dalam penelitian harus dipergunakan metodologi yang tepat karena hal tersebut sebagai pedoman dalam rangka mengadakan penelitian termasuk analisis terhadap data hasil penelitian. Metodologi merupakan cara kerja bagaimana menemukan atau memperoleh atau menjalankan suatu kegiatan untuk memperoleh hasil yang kongkrit, sehingga penggunaan metode penelitian hukum dalam penulisan skripsi ini dapat digunakan untuk menggali, mengolah, dan merumuskan bahan-bahan hukum yang diperoleh sehingga mendapatkan kesimpulan yang sesuai dengan kebenaran ilmiah untuk menjawab isu hukum yang dihadapi.

Penulisan karya ilmiah harus mempergunakan metode penulisan yang tepat karena hal tersebut sangat diperlukan dan merupakan pedoman dalam rangka mengadakan analisis terhadap data hasil penelitian. Ciri dari karya ilmiah di bidang hukum adalah mengandung kesesuaian dan mengandung kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan. Metodologi pada hakikatnya berusaha untuk memberikan pedoman tentang tata cara seseorang ilmuwan untuk mempelajari, menganalisa dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapinya. Sedangkan penelitian adalah suatu usaha untuk menghimpun serta menemukan hubungan-hubungan yang ada antara fakta-fakta yang diamati secara seksama³. Adapun metode yang digunakan sebagai berikut :

1.3.2 Pendekatan Masalah

Dalam pendekatan masalah saya menggunakan 3 (tiga) macam pendekatan, yaitu pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*) dan Pendekatan kasus (*Case Approach*) :

1. Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*)

³ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian dan Jurimetri*, Jakarta; Rineka Cipta, 1988 , hal 10

Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua undang undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi.⁴

2. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

(*Conceptual Approach*) yaitu suatu metode pendekatan melalui pendekatan dengan merujuk pada prinsip-prinsip hukum. Prinsip-prinsip ini dapat diketemukan dalam pandangan sarjana ataupun doktrin-doktrin hukum.⁵

3. Pendekatan kasus (*Case Approach*)

(*Case Approach*) yaitu pendekatan kasus dengan meneliti alasan-alasan hukum yang dipergunakan oleh hakim untuk sampai kepada putusannya, dengan memperhatikan fakta materiil. Fakta-fakta tersebut berupa orang, tempat, waktu, dan segala yang menyertainya asalkan tidak terbukti sebaliknya. Perlunya fakta tersebut diperhatikan karena baik hakim maupun para pihak akan mencari aturan hukum yang tepat untuk dapat diterapkan kepada fakta tersebut⁶. Pendekatan kasus dengan melakukan kajian hukum terhadap Kesiapan Pemerintah Dalam Menghadapi Pelimpahan Wewenang.

1.3.3 Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan sarana dari suatu penulisan yang digunakan untuk pemecahan permasalahan yang ada sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya. Adapun sumber hukum yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini adalah bahan hukum yang dipergunakan dalam skripsi ini, meliputi bahan hukum primer, dan bahan hukum sekunder, yaitu

1.3.4 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang undangan dan putusan-putusan hakim. Adapun yang termasuk dalam bahan hukum primer yang akan dipergunakan dalam mengkaji setiap permasalahan dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD RI Tahun 1945) ;
2. Undang Undang No.32 Tahun 2004 Tentang Pemerintah Daerah
3. Undang Undang No.28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
4. Peraturan Direktur Jendral Pajak Nomor PER - 61/PJ/2010

⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hal 194

⁵ Ibid hal 93

⁶ Ibid hal 138

1.3.5. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah juga seluruh informasi tentang hukum yang berlaku atau yang pernah berlaku di suatu negeri. Keberadaan bahan-bahan hukum sekunder, secara formal tidak sebagai hukum positif.⁷ Adapun yang termasuk dalam bahan-bahan hukum sekunder ini adalah buku-buku teks, laporan penelitian hukum, jurnal hukum yang memuat tulisan-tulisan kritik para ahli dan para akademisi terhadap berbagai produk hukum perundang-undangan dan putusan pengadilan, notulen-notulen seminar hukum, memori-memori yang memuat opini hukum, monograp-monograp, buletin-buletin atau terbitan lain yang memuat debat-debat dan hasil dengar pendapat di parlemen, deklarasi-deklarasi, dan situs-situs internet.

1.3.5. Bahan Non Hukum

Sebagai penunjang dari sumber hukum primer dan sekunder, sumber bahan non hukum dapat berupa, internet, ataupun laporan-laporan penelitian non hukum dan jurnal-jurnal non hukum sepanjang mempunyai relevansi dengan topik penulisan skripsi.⁸

1.4. Analisis Bahan Hukum

Sebagai cara untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul dipergunakan metode analisa bahan hukum deduktif, yaitu suatu metode penelitian berdasarkan konsep atau teori yang bersifat umum diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data, atau menunjukkan komparasi atau hubungan seperangkat data dengan seperangkat data yang lain dengan sistematis berdasarkan kumpulan bahan hukum yang diperoleh, ditambahkan pendapat para sarjana yang mempunyai hubungan dengan bahan kajian sebagai bahan komparatif.

Langkah-langkah selanjutnya yang dipergunakan dalam melakukan suatu penelitian hukum, yaitu :

- a) Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan ;
- b) Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non-hukum ;
- c) Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan ;
- d) Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum
- e) Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.⁹

Pembahasan

2.1 Kesiapan Pemerintah Daerah Dalam Menghadapi Pelimpahan Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Perdesaan, Perkotaan, Dan BPHTB Setelah Diberlakukannya Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah

Pemerintah daerah dikembangkan berdasarkan azas otonomi (desentralisasi dan tugas perbantuan. Azas dekonsentrasi di daerah – daerah provinsi dan kabupaten/kota yang belum siap atau belum sepenuhnya melaksanakan prinsip otonomi sebagaimana ditentukan dalam undang undang dasar. Karena itu, hubungan yang diidealkan antara pemerintah pusat dengan pemerintah provinsi dengan pemerintah daerah kabupaten/kota adalah hubungan yang tidak bersifat hirarkis. Namun demikian, fungsi koordinasi dalam rangka pembinaan otonomi daerah dan penyelesaian permasalahan antar daerah, tetap dilakukan oleh pemerintah pusat dan pemerintah provinsi sebagaimana mestinya.

Pada prinsipnya, kebijakan otonomi daerah dilakukan dengan mendesentralisasikan kewenangan – kewenangan yang selama ini tersentralisasi ditangan pemerintah pusat. Dalam proses desentralisasi itu, kekuasaan pemerintahan pusat dialihkan dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah sebagaimana mestinya sehingga terwujud pergeseran kekuasaan dari pusat ke daerah kabupaten dan kota diseluruh indonesia jika dalam kondisi semula arus kekuasaan pemerintah bergerak dari daerah ke tingkat pusat, maka diidealkan bahwa sejak diterapkannya kebijakan otonomi daerah itu, arus dinamika kekuasaan yang pergerakannya bergerak sebaliknya, yaitu dari pusat ke daerah

Sebagaimana telah disebutkan bahwasannya pajak telah mempunyai peran yang sangat penting bagi negara dalam mendukung pembangunan dan menyejahterakan masyarakat yang diamanatkan oleh Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Sebagai system pendapatan negara indonesia guna untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat, pajak mendukung pembangunan ekonomi negara dan pengembangan ilmu pengetahuan dan otonomi daerah, serta yang memiliki pendapatan negara terbesar.

Selanjutnya Pemerintah telah mengeluarkan Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah yang isinya ; Pungutan pajak mengurangi penghasilan masyarakat yang kemudian dikembalikan lagi kepada masyarakat, melalui pengeluaran – pengeluaran rutin dan pengeluaran – pengeluaran pembangunan yang akhirnya kembali lagi kepada masyarakat yang bermanfaat bagi rakyat baik yang membayar atau tidak. Maka dari itu pajak sifatnya memaksa, siapapun harus membayar pajak.

Pajak merupakan penghasilan terbesar didalam negara dan saling berkaitan dengan masyarakat dengan pendapatan negara untuk membangun dan menyejahterakan msyarakat, karena itu pajak hanya ada

⁷ Soerjono Soekanto, 2006, *penelitian hukum normatif suatu tinjauan singkat*, PT . Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal 164

⁸ Peter mahmud marzuki, hal 164

⁹ Ibid hal 171

didalam masyarakat, dan penghasilan negara hanya melalui pungutan dari rakyat atau dari kekayaan alam didalam suatu negara.

Tidak lama lagi masyarakat Indonesia akan dihadapkan pada perubahan besar dalam pengelolaan pajak, bahkan di beberapa daerah mulai tahun lalu sudah merasakan perubahan itu. Seiring dengan era otonomi daerah dan desentralisasi fiskal, Salah satunya adalah dengan didevolusinya dua jenis pajak pusat yaitu BPHTB dan PBB P2 menjadi pajak daerah. BPHTB sudah sejak 1 Januari 2011 resmi dikelola oleh pemerintah daerah, sedangkan untuk PBB-P2 akan dilakukan secara bertahap sampai tahun 2014 tergantung dari kesiapan daerah itu sendiri.

Wacana untuk pendaerahan PBB P2 sebenarnya sudah bergulir sejak lama. Bahkan menurut situs BPPK ide pendaerahan itu sudah ada sejak tahun 60-an, ketika dahulu PBB P2 lebih dikenal dengan Iuran Pembangunan Daerah (Ipeda) yang saat itu masih dikelola oleh Direktorat Jenderal Moneter. mengingat kondisi saat itu tidak memungkinkan maka wacana tersebut hanya sebatas ide saja. Baru kemudian wacana tersebut dapat direalisasikan sampai dengan lahirnya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD).

Berdasarkan Undang-undang PDRD, Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang sebelumnya merupakan pajak yang dikelola oleh pemerintah pusat diserahkan pengelolaannya kepada pemerintah daerah. Pelimpahan pengelolaan PBB P2 kepada pemerintah daerah menurut pasal 182 ayat (1) UU PDRD yang isinya; Menteri Keuangan bersama-sama dengan Menteri Dalam Negeri mengatur tahapan persiapan pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagai Pajak Daerah dalam waktu paling lambat 31 Desember 2013 akan dilaksanakan selambat-lambatnya pada 1 Januari 2014.

Perlu diketahui bahwa sebelum berlakunya UU PDRD, PBB P2 merupakan pajak yang dipungut dan diadministrasikan oleh pemerintah pusat kemudian disalurkan kepada pemerintah daerah. Dengan demikian pemerintah daerah mempunyai kepentingan yang besar terhadap PBB P2. Pola *tax sharing* memang dahulu begitu diperlukan terutama sebagai salah satu sumber penyeimbang pendapatan daerah, Namun seiring dengan berkembangnya rezim otonomi daerah dimana daerah diminta untuk lebih mandiri dalam mengelola sumber-sumber pendapatannya maka pola bagi hasil tersebut menurut penggagas UU PDRD sudah tidak relevan .

Pendaerahan PBB-P2 diharapkan akan meningkatkan transparansi dan akuntabilitas pengelolaannya. Hal ini dinilai akan dapat terwujud bila pengelolaan PBB P2 diserahkan kepada masing-masing pemegang otonomi. Dan diharapkan akan membawa iklim demokrasi yang lebih baik karena berakar langsung pada kondisi konkrit di daerah yang bersangkutan.

Pembiayaan kebutuhan daerah yang selalu meningkat setiap tahunnya sebagian besar masih dibiayai dari dana transfer DAU dan DAK dari pemerintah pusat dianggap kurang mencerminkan bentuk kemandirian daerah.

Hal ini pada akhirnya tidak memberikan insentif bagi daerah untuk menggunakan anggaran secara efisien. Jika sebagian besar pembiayaan kebutuhan daerah diperoleh dari DAU dan DAK, maka otomatis peran pemerintah daerah dalam mengelola pemerintahannya dianggap menjadi kurang dewasa. Diharapkan bila PAD dari sektor pajak semakin meningkat maka transparansi dan akuntabilitas pengelolaan pajak akan semakin tinggi, kesadaran untuk membayar pajak daerah dan retribusi daerah juga akan makin tinggi.

Bersamaan dengan itu pemerintah daerah akan terdorong untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat karena setiap pembebanan tertentu kepada masyarakat memerlukan peningkatan pelayanan kepada masyarakat. Argumen lainnya yang dilontarkan sehubungan dengan proses pengalihan ini adalah bahwa objek pajak properti lebih bersifat *immobile*, dalam arti tidak dapat dipindahkan ke daerah lainnya, sehingga lebih pantas apabila dijadikan pajak daerah.

Sebenarnya jika dilihat dari proses pemungutannya sejak dulu pemerintah daerah telah terlibat aktif terutama dalam hal penyampaian SPPT PBB P2 kepada wajib pajak dan pelaksanaan penagihan yang dilakukan secara bersama-sama dengan dibentuknya tim intensifikasi penagihan PBB P2. Namun demikian peran pemerintah daerah tidak bisa dikatakan secara otomatis bahwa pemerintah daerah mampu mengelola pajak daerah dengan baik, seperti yang selama ini dilakukan oleh pemerintah pusat. Masih perlu banyak hal yang harus dipertimbangkan, seperti masalah teknis administratif, SDM, struktur organisasi, teknologi informasi dan hal-hal lainnya. Demikian juga masalah bagaimana menjaga kesinambungan penerimaan Negara (*fiscal sustainability*) dan beban pajak masyarakat. Untuk itu perlu perhatian dan persiapan serius bagi pemda yang nantinya akan mengelola PBB P2. Masyarakat sangat berharap jangan sampai upaya pendaerahan PBB P2 itu justru menjadi tidak produktif dan akan semakin menambah beban masyarakat dan pemda itu sendiri.¹⁰

Jika ditinjau dari sisi pengalihan penerimaan sebenarnya tidak semua daerah akan menikmati pertumbuhan PAD dari PBB P2. Dari hasil analisa perhitungan perubahan penerimaan PBB P2 akibat dari berlakunya UU 28 tahun 2009, hanya akan dinikmati oleh kota-kota besar saja yang dalam waktu dekat akan mengalami penambahan penerimaan dari proses devolusi ini.

PBB P2 pada dasarnya adalah pajak atas objek berupa tanah dan atau bangunan. Berbeda dengan BPHTB yang lebih bersifat *self assessment* yang ciri-cirinya;

- Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terhutang ada pada wajib pajak sendiri
- Wajib pajak aktif mulai menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri pajak yang terhutang
- Fiskus tidak ikut campur dan hanya mengawasi

¹⁰ Sumber internet www.ortax.com dalam tulisan artikel *Pelimpahan pajak bumi dan bangunan, perdesaan, perkotaan, dan bphtb.*, diunduh 13 juli 2013

dimana pajak ini tidak akan terjadi bila tidak ada perubahan kepemilikan atas properti yang dimiliki oleh wajib pajak. Sehingga pemda sebagai pengelola BPHTB lebih bersifat mengawasi peralihan kepemilikan atas properti tanah dan atau bangunan beserta pengawasan pembayarannya. Sedangkan PBB P2 merupakan pajak properti ini lebih bersifat *official assessment* yang ciri-cirinya;

- a. Wewenang untuk menentukan besar pajak terutang ada pada fiskus
- b. Wajib pajak bersifat pasif
- c. Utang pajak timbul setelah dikeluarkannya surat ketetapan pajak oleh fiskus

Artinya ketetapan pajaknya harus dipersiapkan terlebih dahulu oleh pemerintah daerah sebelum ditagihkan ke wajib pajak atas properti tanah dan atau bangunan yang dimiliki atau dikuasai.

Dalam menghadapi pelimpahan wewenangnya pemerintah telah menerbitkan Peraturan Jendral Pajak NOMOR PER - 61/PJ/2010 pasal 3, 4, 5 bab III yang isinya;

Pasal 3

1. Dalam rangka pengalihan kewenangan pemungutan PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1), Kantor Pusat Direktorat Jenderal Pajak (KPDJP) bertugas dan bertanggung jawab melaksanakan kegiatan persiapan, yaitu:

- a. Direktorat Peraturan Perpajakan I mengkompilasi peraturan pelaksanaan PBB-P2 sebagai bahan acuan Pemerintah Daerah dalam menyusun Peraturan Daerah dan Peraturan Kepala Daerah.
- b. Direktorat Transformasi Proses Bisnis mengkompilasi Standard Operating Procedures (SOP) terkait pemungutan PBB-P2 sebagai bahan acuan Pemerintah Daerah dalam menyusun SOP.
- c. Sekretariat Direktorat Jenderal Pajak mengkompilasi struktur organisasi dan tata kerja lingkungan Direktorat Jenderal Pajak yang terkait pemungutan PBB-P2 sebagai bahan acuan Pemerintah Daerah untuk merumuskan struktur organisasi dan tata kerja pemungutan PBB-P2.

d. Direktorat Potensi Kepatuhan dan Penerimaan menyiapkan:

1. konsep adendum Surat Perjanjian Kerjasama antara Direktur Jenderal Pajak dengan Pimpinan Tempat Pembayaran Elektronik (TP Elektronik) untuk pengurangan wilayah pembayaran PBB-P2 sesuai dengan wilayah yang Pemerintah Daerahnya siap untuk melaksanakan pemungutan PBB-P2; dan/atau,
2. konsep pengakhiran Surat Perjanjian Kerjasama antara Direktur Jenderal Pajak dengan Pimpinan TP Elektronik apabila seluruh wilayah yang Pemerintah Daerahnya termasuk dalam ruang lingkup kerjasama siap melaksanakan pemungutan PBB-P2.

e. Direktorat Transformasi Teknologi Komunikasi dan Informasi menyiapkan sistem aplikasi terkait

PBB-P2 beserta source code-nya dan menyerahkan ke Direktorat Teknologi Informasi Perpajakan.

f. Direktorat Teknologi Informasi Perpajakan menyiapkan:

1. basis data terkait PBB-P2 dengan ketentuan:

- a. untuk KPP yang wilayah kerjanya meliputi 1 (satu) atau lebih kabupaten/kota, basis data dimaksud disiapkan per kabupaten/kota;
- b. untuk KPP yang wilayah kerjanya meliputi bagian dari kabupaten/kota, basis data dimaksud disiapkan per KPP.

2. pembatasan Nomor Objek Pajak (NOP) yang dapat dibayar melalui TP Elektronik dan penutupan akses TP Elektronik ke jaringan komunikasi data PBB-P2 pada KPDJP serta penutupan akses TP POS ke jaringan komunikasi data PBB-P2 pada KPP.

2. Hasil kompilasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b, dan huruf c diserahkan oleh Direktur Jenderal Pajak kepada Direktur Jenderal Perimbangan Keuangan paling lambat tanggal 30 November 2010.

3. Sistem aplikasi beserta source code-nya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e dan basis data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f angka 1, disiapkan dalam bentuk media cakram digital oleh Direktorat Teknologi Informasi Perpajakan dan diserahkan ke KPP sesuai wilayah yang Pemerintah Daerahnya siap melaksanakan pemungutan PBB-P2, paling lambat tanggal 31 Desember sebelum Tahun pengalihan.

4. Tata cara pelaksanaan kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) adalah sebagaimana pada Lampiran I Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini.

Pasal 4

1. Dalam rangka pengalihan kewenangan pemungutan PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1), Kanwil DJP bertugas dan bertanggung jawab mengkompilasi Surat Keputusan Menteri Keuangan mengenai penetapan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) yang berlaku dalam kurun waktu 10 (sepuluh) tahun sebelum Tahun Pengalihan.

2. Hasil kompilasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diserahkan ke KPP sesuai wilayah yang Pemerintah Daerahnya siap melaksanakan pemungutan PBB-P2, paling lambat tanggal 15 Desember sebelum Tahun Pengalihan.

3. Tata cara pelaksanaan kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) adalah sebagaimana pada Lampiran II Peraturan

Direktur Jenderal Pajak ini, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini.

Pasal 5

1. Dalam rangka pengalihan kewenangan pemungutan PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1), KPP bertugas dan bertanggung jawab melaksanakan kegiatan persiapan, yaitu:
 - a. melaksanakan back up data PBB-P2 dan mengirimkannya ke Direktorat Teknologi Informasi Perpajakan dalam bentuk cakram digital dengan disertai rincian jumlah objek pajak per kabupaten/kota;
 - b. menerima dan menguji sistem aplikasi beserta source code-nya dan basis data sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3) dari Direktorat Teknologi Informasi Perpajakan dalam bentuk cakram digital;
 - c. menerima kompilasi Surat Keputusan Menteri Keuangan dari Kanwil DJP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2);
 - a. menyiapkan softcopy peta PBB-P2 dalam bentuk cakram digital;
 - b. mengkompilasi:
 1. data piutang PBB-P2 beserta dokumen pendukungnya berupa dokumen ketetapan dan dokumen penagihan PBB-P2; dan
 2. aset sitaan yang terkait, per 31 Desember sebelum Tahun Pengalihan; dan
 - f. mengirimkan surat pemberitahuan pencabutan penunjukan TP POS kepada pimpinan TP POS yang akan dicabut penunjukannya;
 - g. mengkompilasi perubahan data PBB-P2 yang terjadi setelah tanggal cut off data sampai dengan 31 Desember sebelum Tahun Pengalihan;
 2. KPP menyerahkan sistem aplikasi beserta source code-nya dan basis data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, softcopy peta PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, dan kompilasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g, ke Pemerintah Daerah paling lambat tanggal 5 Januari Tahun Pengalihan dengan menggunakan Berita Acara Serah terima.
 3. KPP menyerahkan hasil kompilasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan huruf e, ke Pemerintah Daerah yang siap melaksanakan pemungutan PBB-P2, paling lambat tanggal 31 Januari Tahun Pengalihan dengan menggunakan Berita Acara Serah Terima.
 4. Berita Acara Serah Terima sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dibuat dalam 4 (empat) rangkap, masing-masing untuk:
 - a. KPP;
 - b. Pemerintah Daerah;
 - c. Kanwil DJP; dan
 - d. KPDJP.

5. Dalam hal terdapat lebih dari 1 (satu) KPP dalam 1 (satu) kabupaten/kota, penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dilaksanakan oleh KPP dan dikoordinasikan oleh Kanwil DJP.
6. Tata cara pelaksanaan kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) adalah sebagaimana pada Lampiran III Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini.
Serta tahapan persiapan pengalihan pajak bumi dan bangunan (PBB) perdesaan, perkotaan ada didalam Peraturan Bersama Menteri Keuagandan Menteri Dalam Negeri Nomor 213/PMK.07/2010 dan Nomor 58 Tahun 2010 Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 11, Pasal 12, Pasal 13 sebagai berikut:

Pasal 8

1. Pengalihan kewenangan pemungutan PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) hanya dapat dilakukan pada 1 Januari Tahun Pengalihan.
2. Dalam hal Pemerintah Daerah memungut PBB-P2 sebelum tahun 2014, Pemerintah Daerah harus memberitahukan kepada Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri dalam jangka waktu paling lambat tanggal 30 Juni sebelum Tahun Pengalihan.
3. Penyampaian pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilampiri dengan Peraturan Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf d.

Pasal 9

- Batas waktu penyelesaian persiapan pengalihan kewenangan pemungutan PBB-P2 oleh Direktorat Jenderal Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1), yang berkaitan dengan kompilasi:
- a. peraturan pelaksanaan PBB-P2, paling lambat tanggal 30 November 2010;
 - b. SOP terkait PBB-P2, paling lambat tanggal 30 November 2010;
 - c. struktur, tugas, dan fungsi organisasi Direktorat Jenderal Pajak terkait pemungutan PBB-P2, paling lambat tanggal 30 November 2010;
 - d. data piutang PBB-P2 beserta data pendukungnya, paling lambat tanggal 31 Januari Tahun Pengalihan;
 - e. Surat Keputusan Menteri Keuangan mengenai penetapan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) yang berlaku dalam kurun waktu 10 (sepuluh) tahun sebelum Tahun Pengalihan, paling lambat tanggal 31 Desember sebelum Tahun Pengalihan;
 - f. salinan Peta Desa/Kelurahan, Peta Blok, dan Peta Zona Nilai Tanah dalam bentuk softcopy, paling lama 3 (tiga) bulan sebelum Tahun Pengalihan;

g. hasil penggandaan basis data PBB-P2, paling lama 3 (tiga) bulan sebelum Tahun Pengalihan.¹¹

1. Regulasi (Peraturan dan SOP).

Regulasi yang perlu segera disiapkan adalah berupa peraturan daerah (perda) tentang PBB P2. Perda PBB P2 yang telah disusun perlu dibahas dan disahkan terlebih dahulu oleh DPRD. Kemudian Perda tersebut disampaikan ke Provinsi dan setelah itu dimintakan persetujuan ke Menteri Keuangan, Menteri Dalam Negeri. Setelah perda disetujui selanjutnya pemda akan membuat surat pemberitahuan ke Menkeu. Mendagri tentang permintaan pendaerahan PBB P2 paling lambat 31 Juni sebelum tahun pengalihan.

Perlu diketahui bahwa per tahun pengalihan, seluruh peraturan pendukung dan SOP yang mengatur tentang pengelolaan PBB P2 yang selama ini dipakai oleh pemerintah pusat sudah tidak berlaku sejak diterbitkannya uu no 28 tahun 2009. Oleh karena itu pemda perlu melakukan replikasi aturan-aturan pendukung tersebut kedalam peraturan Bupati/Walikota. Peraturan pendukung yang perlu dibuat minimal menyangkut:

1. Klasifikasi NJOP,
2. Tata cara pendaftaran, pendataan dan penilaian objek dan subjek pajak,
3. Tata cara penerbitan SPPT,
4. Tata cara pembetulan dan pembatalan,
5. Tata cara pengajuan pengurangan, keberatan, banding dan peninjauan kembali atas keputusan keberatan,
6. Tata cara penagihan dengan surat paksa dan pelaksanaan penagihan seketika sekaligus,
7. Tata cara pengembalian kelebihan pembayaran PBB P2,
8. Tata cara pembayaran, penyeteroran, angsuran dan penundaan pembayaran pajak,
9. Tata cara pelayanan,

Organisasi tatalaksana pengelola PBB P2 tentunya akan mengalami perubahan ketika dikelola oleh pemda. Cara paling efisien adalah dengan melakukan *maching* terhadap fungsi-fungsi pengelolaan PBB P2 yang selama ini ada di Dirjen Pajak ke dalam organisasi di pemda itu sendiri.

Fungsi baru yang perlu dibentuk dalam organisasi pemda adalah fungsi pendataan dan penilaian. Sedangkan fungsi lainnya bisa dimaksimalkan dengan fungsi-fungsi organisasi yang selama ini telah ada, tentunya dengan terlebih dahulu melakukan *transfer knowledge* dan *upgrade* ilmu bagi pengelolanya nanti.

2. Organisasi, SDM dan pelatihnannya,

Organisasi tatalaksana pengelola PBB P2 tentunya akan mengalami perubahan ketika dikelola oleh pemda. Cara paling efisien adalah dengan melakukan *maching* terhadap fungsi-fungsi pengelolaan PBB P2 yang selama ini ada di Dirjen Pajak ke dalam organisasi di pemda itu sendiri. Paling tidak organisasi yang akan

dibentuk atau dikembangkan pemda nantinya berisi 5 fungsi,yaitu:

1. Fungsi Pendataan dan penilaian
2. Fungsi penetapan dan pelayanan
3. Fungsi penerimaan dan manajemen IT
4. Fungsi penagihan
5. Fungsi pengawasan

Fungsi baru yang perlu dibentuk dalam organisasi pemda adalah fungsi pendataan dan penilaian. Sedangkan fungsi lainnya bisa dimaksimalkan dengan fungsi-fungsi organisasi yang selama ini telah ada, tentunya dengan terlebih dahulu melakukan *transfer knowledge* dan *upgrade* ilmu bagi pengelolanya.

3. Sarana dan prasarana.

Sarana dan prasara yang perlu disiapkan oleh pemda Kabupaten/Kota paling tidak meliputi 3 aspek antara lain:

1. Tempat Pelayanan yang akan menerima paling tidak 19 jenis pelayanan dan tempat penerima pembayaran PBB P2,
2. ATK yang meliputi blangko SPPT, blangko STTS, blangko DHKP, ribbon HS printer, blangko pendukung lain seperti SPOP, LSPOP dan Pelayanan,
3. Perangkat IT yang meliputi *hardware, software, data dan dokumentasi.*

Keseluruhan sarana dan prasarana tersebut tentunya disesuaikan dengan kebutuhan pemda masing-masing. Kebutuhan tersebut sangat tergantung pada jumlah data yang akan dikelola.

4. Kerja sama dengan pihak terkait

Pemerintah daerah juga Kerjasama dengan pihak-pihak terkait perlu dibangun kembali oleh pemda setempat mengingat kerjasama yang selama ini terjalin antara pihak-pihak tersebut dengan Dirjen Pajak akan segera berakhir seiring dengan beralihnya PBB P2 ke pemerintah daerah. Kerjasama yang perlu dibangun adalah antara lain dengan:

- a) Bank penerima pembayaran, termasuk pembukaan rekening penerimaan PBB P2 di bank yang sehat dan pembukaan *payment point*. Perlu juga dipikirkan untuk tetap dikembangkan *payment online system* (POS) seperti yang selama ini sudah berjalan,
- b) Kas daerah,
- c) BPN,
- d) PPAT Notaris,
- e) Kantor lelang.

5. Sosialisasi

Sosialisasi peralihan pengelolaan perlu sedini mungkin dilakukan terutama kepada pihak-pihak sebagai berikut:

1. Internal Pemda (lurah, camat, petugas pemungut, RT/RW dan petugas lainnya), DPRD, Propinsi,
2. Bank-bank penerima pembayaran,
3. Instansi terkait à BPN, Notaris PPAT, Kantor lelang,
4. Asosiasi properti à REI dll,
5. Asosiasi Notaris,

¹¹ Peraturan bersama menteri keuangan dan mentri dalam negeri NOMOR 213/PMK.07/2010 dan NOMOR 58 TAHUN 2010

6. Developer properti,
7. Pemuka masyarakat,
8. Masyarakat umum.

6. Anggaran.

Bagian yang sangat penting lainnya adalah penganggaran atas seluruh persiapan yang telah direncanakan di atas. Anggaran perlu segera disiapkan dalam APBD pemda masing-masing. Anggaran yang dibutuhkan antara lain untuk keperluan:

1. Pengadaan Sarana Pelayanan,
2. Pengadaan ATK,
3. Pengadaan IT (*hardware* dan *software*),
4. Pengadaan POS,
5. Pelatihan SDM,
6. Sosialisasi dan *launching*.

3.2 Implikasi Terjadinya Pelimpahan Pajak Bumi dan Bangunan Yang Sebelumnya dipegang Oleh Pemerintah Pusat.

Pengalihan pengelolaan PBB P2 ke pemerintah daerah tentunya akan menimbulkan dampak tertentu bagi pemerintah daerah maupun masyarakat yang bersangkutan. Dengan demikian diharapkan dampak yang timbul akan lebih bersifat positif. dengan adanya pengalihan pengelolaan PBB P2 ini maka:

1. Akurasi data objek dan subjek PBB P2 akan semakin meningkat karena pemerintah daerah tentunya lebih menguasai wilayahnya dibandingkan dengan aparat pemerintah pusat,
2. Pemda diharapkan lebih memiliki keberanian dalam melakukan penyesuaian NJOP karena penentuan NJOP yang dilakukan pemerintah pusat selama ini dinilai masih banyak yang *under value*;
3. Pemberdayaan *local taxing power* melalui kewenangan penuh daerah dalam penentuan tarif dan pengelolaan administrasi pemungutan untuk mewujudkan transparansi dan akuntabilitas.

Maka dari itu perlu juga dicermati bahwa dengan PBB P2 yang akan dikelola sendiri oleh pemerintah daerah otomatis pemerintah daerah harus mengeluarkan biaya baik biaya untuk investasi awal maupun biaya operasional per tahun sehingga perlu dilakukan kajian *cost and benefit* yang optimal. Disamping itu dengan tidak adanya lagi pola bagi rata penerimaan keseluruhan wilayah Indonesia kemungkinan kesenjangan penerimaan PBB P2 antar daerah akan semakin melebar terutama antara daerah perkotaan dan pedesaan. Hal ini disebabkan karena disparitas potensi pajak properti antara kota dan desa masih cukup jauh.

Daerah yang semula hanya mengandalkan bagi hasil PBB P2 dari pemerintah pusat akan cenderung mengabaikan pemungutan PBB P2 karena dianggap sistem administrasinya yang sulit, kompleks dan biaya pengeloannya tinggi sedangkan penerimaan pajaknya kecil. Sementara itu untuk daerah perkotaan dan industri akan semakin gencar menggenjot potensi pajak propertinya baik dengan cara menyesuaikan NJOP maupun dengan cara menaikkan tarifnya untuk meningkatkan PAD-nya. Sehingga akan terjadi keberagaman kebijakan antara satu daerah dengan daerah lainnya. Keberagaman tersebut dapat terlihat dari perbedaan penerapan besaran tarif dan NJOPTKP.

Keberagaman penerapan kebijakan tersebut tentunya dapat menimbulkan rasa ketidakadilan bagi masyarakat.

Kita semua tentunya berharap agar proses devolusi ini berjalan baik dan berkesinambungan dengan kebijakan sebelumnya. Artinya konsistensi penerapan kebijakan sebelum dan setelah devolusi harus benar-benar terjaga siapapun yang mengelola, sehingga dapat meminimalisasi terjadinya gejolak sosial di masyarakat. Disamping itu akurasi data objek dan subjek pajak yang sudah ada akan semakin meningkat dan terjaga dengan baik. Kualitas pelayanan terhadap permasalahan penetapan PBB P2 yang mungkin timbul akan semakin baik. Terakhir tentunya stabilitas penerimaan pajak sebagai salah satu penopang PAD daerah akan tetap terjaga.

Pengalihan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah merupakan suatu bentuk tindak lanjut kebijakan otonomi daerah dan desentralisasi fiskal. Bentuk kebijakan tersebut dituangkan ke dalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Hal ini adalah titik balik dalam pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan. Dengan pengalihan ini maka kegiatan proses pendataan, penilaian, penetapan, pengadministrasian, pemungutan/pengalihan dan pelayanan PBB-P2 akan diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah (Kabupaten/Kota).

Adapun tujuan Pengalihan pengelolaan PBB-P2 menjadi pajak daerah sesuai dengan Undang-undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah:

- a. meningkatkan akuntabilitas penyelenggaraan otonomi daerah
- b. memberikan peluang baru kepada daerah untuk mengenakan pungutan baru (menambah jenis pajak daerah dan retribusi daerah),
- c. memberikan kewenangan yang lebih besar dalam perpajakan dan retribusi dengan memperluas basis pajak daerah,
- d. memberikan kewenangan kepada daerah dalam penetapan tarif pajak daerah, dan
- e. menyerahkan fungsi pajak sebagai instrumen penganggaran dan pengaturan pada daerah.

Peralihan PBB perkotaan dan pedesaan dari pajak pusat menjadi pajak daerah yang diatur dalam UU 28 Tahun 2009, akan memberi dampak terhadap keuangan negara dan keuangan daerah. Pada prinsipnya secara administrasi terjadi perpindahan pencatatan hasil pemungutan PBB, jika sebelumnya penerimaan PBB tercatat pada keuangan negara (APBN) dalam penerimaan perpajakan, kemudian setelah mekanisme peralihan berjalan akan masuk dalam PAD khususnya pajak daerah.

Dampak terhadap Keuangan Negara. Dampak peralihan PBB dari pajak pusat menjadi pajak daerah terhadap keuangan negara diperkirakan tidak terlalu besar, karena sebelum dialihkan PBB tercatat dalam penerimaan perpajakan namun juga dibagi-hasilkan ke daerah lewat mekanisme Dana Bagi Hasil (DBH). Selain

itu bila dilihat dari proporsinya, PBB pedesaan dan perkotaan memberi sumbangan yang relatif tidak besar dibanding PBB pertambangan.

Dengan asumsi pertumbuhan ekonomi yang sama untuk tahun-tahun selanjutnya, perkiraan realisasi tahun selanjutnya didapatkan dari hasil perkalian perkiraan realisasi tahun sebelumnya dengan pertumbuhan ekonomi tersebut.

Beberapa dampak terhadap keuangan Pusat yang diamati akibat peralihan PBB perkotaan dan pedesaan tersebut adalah:

1. Penerimaan negara Peralihan PBB tetap mengurangi penerimaan perpajakan. Berpindahnya administrasi PBB ke daerah, diperkirakan akan mengakibatkan berkurangnya penerimaan perpajakan tahun 2010-2014 rata-rata sebesar 0,79 persen. Bila sebelum dialihkan, rata-rata proyeksi penerimaan perpajakan adalah sebesar Rp 1.035.627,92 miliar, setelah PBB pedesaan dan perkotaan dialihkan rata-ratanya menjadi sebesar Rp 1.027.457,31 miliar. Sementara pendapatan dan hibah akan turun rata-rata sebesar 0,64 persen dari proyeksinya.
2. Surplus/Defisit Anggaran Peralihan PBB pedesaan dan perkotaan berkontribusi tidak terlalu besar terhadap penerimaan negara, namun cukup berarti dalam mempengaruhi besarnya defisit APBN. Kebijakan tersebut, diperkirakan akan meningkatkan defisit pada tahun 2010-2014 dari proyeksi yang telah dilakukan, rata-rata sebesar 8,30 persen. Walaupun bila dilihat dari persentase akan terjadi peningkatan defisit, namun bila dibandingkan dengan defisit tahun 2009 yang sebesar Rp 129.844,9 miliar, maka proyeksi nilai defisit APBN tahun 2010-2014 cenderung makin kecil, yaitu berkisar antara Rp 48.051,6 – 166.021,6 miliar, atau rata-rata sebesar Rp 106.614,67 miliar.

Bahwa dari sisi belanja negara seharusnya nilai DBH sedikit berkurang karena komponen DBH Pajak telah dikurangi oleh PBB terutama PBB perkotaan dan pedesaan. Sehingga proyeksi yang dilakukan terhadap defisit APBN, nilainya akan lebih kecil dari yang telah disebutkan.

Dampak terhadap Keuangan Daerah Peralihan PBB terhadap keuangan daerah dampaknya bisa beragam. Terhadap provinsi tentunya akan mengurangi penerimaan, karena peralihan PBB menyebabkan provinsi tidak mendapatkan 16,8 persen penerimaan PBB, kecuali DKI Jakarta yang memungut sendiri PBB-nya. Bagi kabupaten/kota dapat berdampak penambahan atau pengurangan penerimaan, penambahan karena semua penerimaan PBB masuk rekening kabupaten/kota, sedangkan pengurangan mungkin terjadi karena tidak ada lagi 6,5 persen bagian Pusat yang dibagikan secara merata kepada kabupaten/kota.

Hal tersebut sejalan dengan simulasi yang disusun ADB (2010) menggunakan data tahun 2005-2008 untuk menggambarkan dampak peralihan PBB. Simulasi tersebut berasumsi bahwa PBB pedesaan dan perkotaan dilimpahkan ke PAD tanpa adanya perubahan dalam dukungan DAU. Dalam jangka pendek, pelimpahan PBB ke kabupaten/kota tidak akan menambah potensi tingkat PBB yang

dikumpulkan oleh Pemda, dengan asumsi bahwa wilayah properti, nilai dan tarif pajak tetap sama.

Tenggat Waktu

Dalam UU PDRD pada Pasal 182, Pusat memberikan tenggang waktu sampai dengan 31 Desember 2013 untuk peralihan PBB. Artinya, Pemda harus menerima pengalihan PBB beserta seluruh aspeknya, mulai dari pengiriman Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) sampai dengan penerbitan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), penagihan, pemenuhan hak Wajib Pajak dan seterusnya.

Dalam jangka waktu tersebut, daerah yang belum mampu memungut sendiri, dapat melihat contoh di daerah lain yang sudah melaksanakan peralihan PBB menjadi pajak daerah. Bagi daerah yang merasa potensi PBB-nya kurang memadai sehingga memutuskan untuk tidak memungut, maka PBB masih akan menjadi pajak pusat sampai dengan 31 Desember 2013.

Implikasi sosial dan ekonomi. Peralihan PBB dari pajak pusat menjadi pajak daerah mempunyai implikasi sosial dan ekonomi sebagai berikut:

1. Menjamin ketersediaan anggaran untuk pembangunan dan/atau pemeliharaan jalan serta peningkatan modal dan sarana transportasi umum.
2. Meningkatkan kepastian hukum.
3. Meningkatkan pelayanan publik, dengan syarat masyarakat tidak dipungut secara berlebihan.
4. Menciptakan iklim investasi yang kondusif (business friendly).

Kemudian, agar terciptanya kelancaran dalam pengelolaan PBB-P2, pemerintah kabupaten/kota harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

1. Kebijakan NJOP agar memperhatikan konsistensi, kesinambungan dan keseimbangan antar wilayah
2. Kebijakan tarif PBB, agar tidak menimbulkan gejolak di masyarakat
3. Menjaga kualitas pelayanan kepada WP, dan
4. Akurasi data subjek dan objek pajak dalam SPPT tetap terjaga

Tugas Para Pihak dalam Pengelolaan PBB dan BPHTB Pihak-pihak yang berperan dalam persiapan pengalihan PBB-P2 seperti tercantum pada Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri adalah Kementerian Keuangan, Kementerian Dalam Negeri, dan Pemerintah Daerah. Tugas dan tanggung jawab masing-masing pihak dijabarkan sebagai berikut:

1. Pemerintah Pusat (DJP dan DJPK)

Tugas dan tanggung jawab Pemerintah Pusat dipikul bersama oleh Direktorat Jenderal Pajak (DJP) dan Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan (DJPK). DJP bertugas dan bertanggung jawab dalam memberikan Pemerintah Daerah hasil kompilasi berupa:

- a. Peraturan Pelaksanaan PBB-P2,
- b. Standard Operating Procedure (SOP) terkait PBB-P2,
- c. Struktur, tugas, dan fungsi organisasi Direktorat Jenderal Pajak terkait pemungutan PBB-P2,
- d. Data piutang PBB-P2 beserta data pendukungnya,
- e. SK Menkeu mengenai Nilai Jual Objek Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) yang berlaku dalam kurun waktu 10 tahun sebelum tahun pengalihan,

- f. Salinan Peta Desa/Kelurahan, Peta Blok, dan Peta Zona Nilai Tanah dalam bentuk softcopy,
- g. Salinan basis data PBB-P2 sebelum Tahun Pengalihan,
- h. Salinan Sistem Aplikasi terkait PBB-P2 beserta source code-nya.

Terkait dengan tugas dan tanggung jawab DJP tersebut, DJP telah melakukan langkah-langkah sebagai berikut:

- a. menyampaikan salinan Peraturan PBB-P2
- b. menyampaikan Standard Operating Procedures Pengelolaan PBB-P2
- c. menyampaikan Struktur, Tugas dan Fungsi Pengelolaan PBB-P2
- d. menyampaikan Data Tunggal PBB-P2
- e. menyampaikan Data NJOP, NJOPTKP, NPOPTKP, Peta, SISMIOP
- f. Aplikasi SISMIOP dan sourcecode
- g. sosialisasi ke Stakeholder (Wajib Pajak, Kantor Pertanahan, Kantor Lelang, Bank, Pemerintah Daerah)
- h. asistensi ke Pemerintah Daerah

Kemudian, tugas dan tanggung jawab DJPK adalah:

- a. menggandakan hasil kompilasi tersebut untuk kemudian diserahkan kepada Pemerintah Daerah,
- b. melakukan pemantauan dan pembinaan pelaksanaan pengalihan kewenangan pemungutan PBB-P2 ke Pemerintah Daerah.

2. Kementerian Dalam Negeri

Tugas dan tanggung jawab Kementerian Dalam Negeri dilaksanakan bersama oleh Sekretariat Jenderal, Direktorat Jenderal Keuangan Daerah, dan Badan Pendidikan dan Pelatihan Kementerian Dalam Negeri. Tugas dan tanggung jawab tersebut dilakukan dalam bentuk:

- a. penyiapan pedoman struktur organisasi dan tata kerja pemerintah daerah,
- b. pemberian bimbingan, konsultasi, pendidikan dan pelatihan teknis, dan
- c. pelaksanaan supervisi dalam rangka pengalihan kewenangan pemungutan PBB-P2.

3. Pemerintah Daerah

Pemerintah Daerah bertugas dan bertanggung jawab menyiapkan:

- a. sarana dan prasarana,
- b. struktur organisasi dan tata kerja,
- c. sumber daya manusia,
- d. Peraturan Daerah, Peraturan Kepala Daerah, dan SOP,
- e. kerja sama dengan pihak terkait, antara lain, Kantor Pelayanan Pajak, perbankan, Kantor Pertanahan, dan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan
- f. pembukaan rekening penerimaan PBB-P2 pada bank yang sehat.¹²

Sehubungan dengan persiapan tersebut, Pemerintah Daerah dapat mengadopsi beberapa hal dimiliki dan telah dilakukan oleh Pemerintah Pusat (DJP) sebagai berikut:

- a. Sistem administrasi PBB (pendataan, penilaian, penetapan, pengadministrasian, pemungutan/penagihan dan pelayanan),
- b. Kebijakan/peraturan dan SOP pelayanan,

- c. Peningkatan keahlian Sumber Daya Manusia (Aparatur) melalui pelatihan,
- d. Sistem manajemen informasi objek pajak.

Bagi daerah yang belum siap menjalankan pengalihan pengelolaan PBB-P2 dan BPHTB pada akhir tahun 2013, daerah tersebut akan berpotensi kehilangan salah satu sumber pendapatan asli daerah karena pada saat itu pemerintah pusat sudah tidak boleh melakukan pemungutan terhadap kedua jenis pajak tersebut, sesuai dengan amanat pada pasal 180 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Oleh karena itu, menjelang pelaksanaan penuh pengalihan pengelolaan PBB-P2, daerah dituntut untuk mempersiapkan diri.

Keuntungan yang dapat diperoleh akibat pelimpahan wewenang Pemerintah Pusat yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan PBB kepada Pemerintah Daerah mengenai pengadministrasian Pajak Bumi dan Bangunan, antara lain:

1. Proses pendataan dan penilaian Obyek dan Subyek PBB akan lebih baik. Hal ini dikarenakan Kantor Kelurahan akan lebih aktif melakukan pendataan. Keadaan ini dimungkinkan karena kelurahan lebih mudah memonitor penambahan dan mutasi obyek maupun subyek pajak PBB yang ada di daerahnya. Disamping itu pejabat penilai PBB akan lebih mudah melakukan proses penilaian. Apalagi bila prestasi pendataan dan penilaian PBB merupakan bagian dari penilaian kinerja yang dilakukan oleh Kantor Kelurahan setempat.
2. Penentuan target penerimaan PBB lebih mencerminkan potensi daerah dan sesuai dengan target penerimaan dalam APBD yang disetujui oleh DPRD. Kondisi ini akan menyebabkan peranserta masyarakat dalam pembayaran PBB akan dapat lebih dioptimalkan sehingga akan lebih meminimalkan tunggakan yang bakal terjadi. Disamping itu akan lebih mudah memonitor penerimaan PBB di setiap tempat pembayaran, yaitu dengan lebih meningkatkan koordinasi aparat kelurahan dengan bank tempat pembayaran (BPD) dan Kantor Dispenda.
3. Penetapan PBB akan lebih mudah dan terarah. Hal ini dikarenakan dengan hasil pendataan dan penilaian yang andal dan baik akan menjamin penetapan subyek PBB yang terarah/tepat sasaran. Dengan demikian dapat diminimalkan adanya dobel ketetapan atau salah penetapan. Disamping itu penetapan PBB kosong (Mr X) tidak bakal terjadi lagi. Dengan demikian proses keberatan dan pengurangan juga dapat diminimalkan.
4. Penentuan tarif dan Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) lebih fleksibel dan dengan mudah dapat dimutakhirkan setiap waktu. Hal ini dikarenakan penentuan tarif dan NJKP dengan Peraturan Daerah (Perda) lebih mudah diganti dan diperbaharui. Disamping itu penentuan tarif dan NJKP ini dapat ditentukan fleksibel sesuai peruntukan zona tanah, kondisi dan potensi daerah.

¹²Opcit, erly suandi, hal 34-37

5. Pelayanan terhadap wajib pajak dapat lebih efektif dan efisien. Hal ini disebabkan dengan proses pendataan, penilaian, penetapan dan penentuan target penerimaan PBB yang lebih baik dan andal akan menjamin peningkatan pelayanan wajib pajak. Pelayanan yang baik ini akan menjamin peran serta masyarakat yang lebih tinggi. Sehingga pada gilirannya akan lebih meningkatkan penerimaan dan tertib administrasi.
6. Peningkatan koordinasi dan kinerja pegawai. Adanya pelimpahan sumber daya manusia ini proses pembinaan dan peningkatan karir bagi pegawai akan lebih mudah dilakukan. Kondisi ini berdampak terhadap peningkatan etos kerja dan koordinasi. Dengan demikian prestasi dan kinerja pegawai juga dapat lebih ditingkatkan dan pada gilirannya akan meningkatkan pengadministrasian Pajak Bumi dan Bangunan.
7. Efisiensi belanja dan anggaran negara. Adanya pelimpahan wewenang pengelolaan PBB dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah akan dapat menghemat DIK dan DIP dari anggaran negara. Dengan demikian anggaran yang ada dapat digunakan untuk kegiatan lain yang lebih berdaya guna bagi kesejahteraan masyarakat.

Penutup

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian pada bab-bab sebelumnya dalam kaitannya dengan pokok permasalahan yang ada, maka dapat diambil beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Setelah terbitnya UU No.28 Tahun 2009 pemerintah daerah mendapatkan pelimpahan wewenang yang sebelumnya dipegang oleh pemerintahan pusat, dan pada tanggal 17 desember 2010 Direktur jendral pajak telah menerbitkan aturan jendral pajak NOMOR PER – 61/PJ/2010 tentang pelimpahan wewenang pemerintah, pemerintah daerah harus siap dalam menghadapi pelimpahan wewenang tersebut, sebelum tanggal 1 januari 2014 pemerintah daerah harus sudah siap atau menjalankan wewenang tersebut karena kalau sudah melewati batas waktu pemerintah daerah akan kehilangan sumber pendapatan daerah.
2. Dalam peralihan PBB P2 dari pajak menjadi pajak daerah mempunyai implikasi sosial dan ekonomi dan pihak pihak yang berperan adalah pemerintahan pusat (DJP dan DJPK), kementerian dalam negeri, pemerintah daerah, seras dampak dari pelimpahan wewenang berkurangnya pendapatan negara, sumbangan yang diberikan PBB pembangunan memberikan sumbangan yang relatif kecil dibandingkan PBB pertambangan.

B. Saran

Bertitik tolak kepada permasalahan yang ada dan dikaitkan dengan kesimpulan yang telah dikemukakan di atas, maka dapat saya berikan saran :

Hendaknya dengan adanya pelimpahan pajak maka pemerintahan bisa menyejahterakan masyarakat dan bisa

meningkatkan sarana prasarana didaerah, supaya perkotaan dan perdesaan sama rata dalam hal pembangunan, mudah pembayaran pajak, dan jangan dikorupsi iuran pajak dari masyarakat.

Daftar Bacaan

1. Bachsan Mustafa, **Sistem Hukum Indonesia Terpadu**, Citra Adyta Bakti, Bandung, 2003
2. Erly Suandy , **Hukum Pajak**, Penerbit Salemba 4, Yogyakarta, 2011
3. Gunadi, **Pajak Penghasilan**, Rineka Cipta, Yogyakarta, 2004
4. Mario Teguh, **Menuju Puncak Prestasi**, Yogyakarta : Kanisius, 2011.
5. Mohammad Taufik Makarao, **Hukum Pemerintah Daerah di Indonesia**, Jakarta, Rineka Cipta, 2012
6. Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2010.hlm 35.
7. Peter Mahmud Marzuki, **Penelitian Hukum**, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010\
8. Ronny Hanitijo Soemitro, **Metode Penelitian dan Jurimetri**, Jakarta; Rinneka Cipta, 1988
9. Sadjijono, **Fungsi Kepolisian dalam Pelaksanaan Good Governance**, Laksbang Pressindo, Yaogyakarta, 2005
10. Sujanto, **Otonomi Daerah yang Nyata dan Bertanggungjawab**, Jakarta, 2003.
11. Sumber internet www.ortax.com dalam tulisan artikel *Pelimpahan pajak bumi dan bangunan, perdesaan, perkotaan, dan bphtb.*, diunduh 13 juli 2013