



## **Dampak Pengalihan PBB-P2 menjadi Pajak Daerah Peluang dan Tantangan<sup>1</sup>**

**Siti Munawaroh, Roliah Nuryantika E., Santy Rahayu,  
Shanty Puspita Sari, Sri Rustiyangingsih**

*Prodi Akuntansi, Fakultas Ekonomi  
Universitas Katolik Widya Mandala Madiun*

### **ABSTRACT**

*Minister of Finance and Minister of Domestic Affairs to establish rules jointly the regulation from Minister of Finance no.213/PMK.07/2010 and regulation from Minister of Domestic Affairs no. 58 of 2010 on the preparation stage of the transfer of Land and Building Tax the Region and Urban areas where taxes are included in Law no. 28 of 2009 on Local Taxes and Charges (LTC) to be valid on 15 September 2009, apply from 01 January 2010 as substitute of Law no. 34 of 2000 about LTC as the legal basic to formulate a PBB-P2 transfer to local taxes. Local taxes are the main source of local own revenue that must be managed optimally so that the construction goes smoothly. This article aims to determine the impact of PBB-P2 transfer to the local tax opportunities and challenges for local governments. With the impact that, the tax payers are expected to understand and to obey regulations that have been there and can feel the service of PBB-P2.*

*Keywords: PBB-P2, LTC, Local Own Revenue.*

### **PENDAHULUAN**

Artikel ini membahas bagaimana dampak peralihan PBB-P2 menjadi pajak daerah, apa tantangan dan kendala yang dihadapi oleh pemerintah daerah dalam persiapan dan pelaksanaan implementasi UU tersebut. Dasar hukum pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah UU No.12 tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan UU No.12 tahun 1994, peraturan pemerintah No.25 tahun 2002 tentang penetapan besarnya persentase nilai jual kena pajak untuk pajak bumi dan bangunan, keputusan menteri keuangan No.201/KMK.04/2002 tentang penyesuaian besar Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) sebagai dasar penghitungan pajak bumi dan bangunan, dan keputusan Menteri Keuangan No.552/KMK.04/2002 tentang perubahan atas keputusan Menteri Keuangan No.82/KMK.04/2002 tentang pembagian hasil penerimaan pajak bumi dan bangunan antara pemerintah pusat dan daerah.

Kemudian Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri menetapkan peraturan bersama yaitu PMK No.213/PMK.07/2010 dan Permendagri No. 58 tahun 2010 tentang tahapan persiapan pengalihan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan sebagai pajak daerah yang tertuang dalam Undang-undang No.28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang merupakan pokok pembahasan artikel ini adalah peluang dan tantangan yang muncul dari pengalihan tersebut. Persiapan pengalihan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan sebagai pajak daerah dilakukan mulai tanggal 1 Januari 2011 dan paling lambat tanggal 1 Januari 2014.

Peralihan tersebut diharapkan dapat memberikan pelayanan yang lebih baik, karena pemerintah daerah lebih mengenal karakteristik wilayah dan wajib pajaknya. Oleh sebab itu,

---

<sup>1</sup> artikel ini menang hibah PKM-AI Tahun 2010

perubahan dalam perpajakan terus dilakukan pemerintah yang meliputi perumusan dan pembuatan peraturan perundang-undangan dan penyempurnaan administrasi perpajakan yang memudahkan pelayanan bagi wajib pajak (Sri Rustiyangsih, 2011).

Peralihan PBB-P2 dari pajak pusat menjadi pajak daerah menunjukkan bahwa pelaksanaan otonomi daerah semakin mapan karena pemerintah daerah diharapkan lebih mandiri yang ditunjukkan dengan kemampuan fiskal daerah meningkat seiring peningkatan pendapatan asli daerah melalui PBB-P2. Pendapatan kabupaten/ kota menerima 100% pendapatan PBB yang semula hanya 64,8% berdasar hasil bagi PBB untuk kabupaten/kota. Tentu kebijakan ini direspon positif oleh pemerintah daerah melalui berbagai persiapan terkait kewenangan tugas dan tanggung jawab tersebut.

Dalam rangka menerima pengalihan kewenangan pemungutan PBB-P2 pemerintah daerah bertugas dan bertanggung jawab menyiapkan:

1. Sarana dan prasarana;
2. Struktur organisasi dan tata kerja;
3. Sumber daya manusia;
4. Peraturan daerah, peraturan kepala daerah dan SOP;
5. Kerja sama dengan pihak terkait, antara lain kantor pelayanan pajak, perbankan, kantor pertanahan, dan notaris/ pejabat pembuat akta tanah;
6. Pembukaan rekening penerimaan PBB-P2 pada bank yang sehat.

## PEMBAHASAN

### **Pajak Bumi dan Bangunan**

Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan, pedalaman, (termasuk rawa-rawa,tambak perairan) serta laut wilayah republik Indonesia. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/ atau perairan untuk tempat tinggal, tempat usaha, dan tempat yang diusahakan.

Termasuk dalam pengertian bangunan adalah:

1. Jalan lingkungan dalam satu kesatuan dengan kompleks bangunan.
2. Jalan tol.
3. Kolam renang.
4. Tempat olah Raga
5. Galangan kapal, dermaga.
6. Taman mewah.
7. Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak.
8. Fasilitas lain yang memberikan manfaat.

Pengertian Pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) dalam peraturan Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri No.213/PMK.07/2010 dan No.58 tahun 2010 adalah pajak atas bumi dan bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

### *Subjek Pajak PBB-P2*

Subjek pajak atau wajib pajak PBB-P2 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.

### *Objek Pajak PBB-P2*

Objek pajak PBB-P2 adalah bumi dan bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

Objek pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan yang dikecualikan:

1. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum dan tidak untuk mencari keuntungan, antara lain:
  - a. Dibidang keagamaan, seperti masjid, gereja, wihara dll.
  - b. Dibidang sosial, seperti panti asuhan.
  - c. Dibidang kesehatan, seperti rumah sakit, puskesmas.
  - d. Dibidang pendidikan, seperti museum, candi.
  - e. Dibidang kebudayaan nasional, seperti madrasah, pesantren, sekolah.
2. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala atau yang sejenis dengan itu,
3. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak,
4. Digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik
5. Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh menteri keuangan.

### Perbandingan PBB-P2 sebelum dan sesudah adanya perubahan Kebijakan PDRD

Berikut ini perbandingan PBB-P2 sebelum dan sesudah perubahan:

No.	PBB-P2 sebelum perubahan	PBB-P2 setelah Perubahan
1.	PBB-P2 ditetapkan sebagai PAJAK PUSAT	PBB-P2 ditetapkan sebagai PAJAK DAERAH
2.	kebijakan PBB-P2 ditetapkan oleh pemerintah pusat;	Kebijakan PBB-P2 ditetapkan oleh daerah.
3.	penerimaan PBB-P2 dibagi hasilkan, dengan imbalan sebagai berikut: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. 90% bagian daerah:               <ul style="list-style-type: none"> <li>• 16,2% untuk provinsi</li> <li>• 64,8% untuk kabupaten /kota</li> <li>• 9% untuk biaya pemungutan</li> </ul> </li> <li>b. 10% bagian pusat, dibagikan kepada:               <ul style="list-style-type: none"> <li>• 65% dibagikan merata ke seluruh kabupaten/kota</li> <li>• 35% dibagikan sebagai insentif kepada kabupaten/kota yang melampaui target penerimaan</li> </ul> </li> </ol>	Daerah dapat tidak memungut pajak daerah apabila: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Potensi tidak memadai</li> <li>b. Disesuaikan dengan kebijakan daerah</li> </ol>
4.	PBB-P2 yang dibagi hasilkan kepada daerah tidak termasuk dalam komponen PAD.	Seluruh penerimaan PBB-P2 menjadi PAD
5.	Daerah tidak memiliki tanggung jawab atas optimalisasi pemungutan PBB-P2.	Daerah bertanggung jawab sepenuhnya atas pemungutan PBB-P2: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Legal</li> <li>b. Teknis operasional</li> <li>c. Pemanfaatan</li> </ol>
		Masyarakat daerah terlibat dalam proses perumusan kebijakan PBB-P2 dan dapat mengontrol penggunaan penerimaannya.

### Dampak peluang yang mungkin dapat dirasakan dari pengalihan PBB-P2 menjadi Pajak Daerah

Beberapa dampak yang dirasakan dari pengalihan PBB-P2 menjadi pajak daerah, antara lain:

1. Penyeimbangan kepentingan *budgeter dan regularent* karena diskresi ada di kabupaten/kota (tarif, fasilitas dll).

Pendapatan yang diperoleh dari PBB-P2 dapat digunakan untuk pembiayaan pengeluaran-pengeluaran daerah serta dapat digunakan untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi pemerintah daerah yang terkait dalam pengambilan keputusan.

2. Penggajian potensi penerimaan yang lebih optimal karena jaringan birokrasi yang lebih luas.  
Dengan pengalihan PBB-P2 menjadi pajak daerah maka pendapatan asli daerah meningkat yang berpengaruh terhadap potensi penggajian sehingga kesejahteraan pegawai meningkat.
3. Peningkatan kualitas pelayanan kepada wajib pajak.  
Upaya peningkatan kualitas pelayanan dapat dilakukan dengan cara peningkatan kualitas dan kemampuan teknis pegawai dalam bidang perpajakan, perbaikan infrastruktur seperti perluasan tempat pelayanan terpadu (TPU), penggunaan sistem informasi dan teknologi untuk dapat memberikan kepada wajib pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakan.
4. Peningkatan akuntabilitas penggunaan penerimaan PBB-P2.  
Dalam pengelolaan penggunaan dana dari penerimaan PBB-P2 diharapkan pemerintah daerah harus lebih mengutamakan transparansi. Hal ini dapat dilakukan dengan menciptakan sistem kontrol yang memadai, sebab pendelegasian wewenang tanpa kontrol akan mengakibatkan timbulnya penyalahgunaan wewenang.
5. Penerimaan PAD menjadi meningkat yang akan mempengaruhi APBD.  
Dengan pengalihan PBB-P2 diharapkan PAD meningkat, sehingga peningkatan ini berpengaruh terhadap APBD yang digunakan untuk pembiayaan pengeluaran-pengeluaran daerah guna mensejahterakan masyarakatnya.

### **Tantangan pengalihan PBB-P2 untuk pemerintah kabupaten/kota**

Beberapa tantangan yang dihadapi pemerintah daerah dalam pengalihan PBB-P2 menjadi pajak daerah, antara lain:

1. Kesiapan kabupaten/kota pada masa awal pengalihan yang belum optimal, sehingga dapat berdampak pada penurunan pelayanan, penerimaan dll.  
Pengalihan PBB-P2 dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah membutuhkan kesiapan yang optimal baik dari segi kualitas dan kuantitas SDM, organisasi yang sesuai dengan beban tugas, kualitas dan kuantitas sarana dan prasarana, data dan sistem teknologi informasi serta implikasi kebijakan. Dengan berfokusnya pemerintah daerah terhadap pengalihan PBB-P2, hal ini dapat mengakibatkan penurunan kualitas pelayanan.
2. Disparitas kebijakan PBB-P2 antar kabupaten/kota.  
Karena adanya perbedaan upah antara pegawai di kota/kabupaten menyebabkan pemerintah sulit untuk menerapkan kebijakan PBB-P2.
3. Hilangnya potensi penerimaan provinsi (16,2% PBB) dan bagi kabupaten/kota (bagi rata dan insentif PBB) untuk kabupaten/kota yang penerimaannya rendah.  
Seiring peningkatan pendapatan asli daerah melalui PBB-P2, pendapatan kota/kabupaten menerima 100% dari PBB. Sehingga, penerimaan provinsi akan menghilang 16,2% dari PBB dan untuk kota/kabupaten penerimaannya akan meningkat 35,2%.
4. Beban biaya pemungutan PBB-P2 yang cukup tinggi terutama untuk kabupaten/kota dengan potensi penerimaan rendah.  
Setiap kabupaten/kota akan dikenai biaya pemungutan PBB-P2 yang cukup tinggi. Terutama untuk kabupaten/kota dengan potensi penerimaan yang rendah justru akan menyulitkan kabupaten/kota tersebut.

Dari peluang yang mungkin terjadi bisa menjadi tolok ukur keberhasilan dari pengalihan PBB-P2, yaitu diantaranya:

1. Proses pengalihan PBB-P2 berjalan *Smooth* dengan *Cost* yang rendah.  
Salah satu yang menjadi alat ukur yang efektif untuk menilai suatu kegiatan adalah kegiatan tersebut berjalan mulus atau lancar dengan biaya yang serendah mungkin demi penekanan pada pengeluaran daerah yang lainnya untuk masyarakat.
2. Stabilitas penerimaan PBB-P2 tetap terjaga dengan tingkat deviasi yang dapat diterima.

Seluruh kegiatan yang memerlukan dana dari penerimaan PBB-P2 harus disesuaikan dengan kebutuhan kegiatan tersebut, tidak hanya membuat APBD yang sebesar-besarnya tapi untuk realitanya tidak sesuai dengan anggaran yangtelah dibuat. Sehingga penerimaan akan tetap stabil dengan pengelolaan yang tepat.

3. Wajib pajak tidak merasakan adanya penurunan kualitas layanan yang dikarenakan adanya peralihan PBB-P2.

Meskipun adanya pengalihan PBB-P2 oleh pemerintah, tidak akan mengurangi atau merubah kualitas pelayanan pajak terhadap wajib pajak. Kepuasan wajib pajak merupakan tolok ukur suatu kegiatan, sehingga perbaikan-perbaikan perlu dilakukan yang bertujuan agar dapat meningkatkan kepuasan dan kepatuhan wajib pajak.

## KESIMPULAN

Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri menetapkan peraturan bersama yaitu PMK No.213/PMK.07/2010 dan Permendagri No. 58 tahun 2010 tentang tahapan persiapan pengalihan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan sebagai pajak daerah yang tertuang dalam Undang-undang No.28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Peralihan tersebut diharapkan dapat memberikan pelayanan yang lebih baik. Karena pemerintah daerah lebih mengenal karakteristik wilayah dan wajib pajaknya dan diharapkan lebih mandiri karena kemampuan fiskal daerah meningkat seiring peningkatan pendapatan asli daerah melalui PBB-P2.

Kabupaten/ kota menerima 100% pendapatan PBB yang semula hanya 64,8% berdasar hasil bagi PBB untuk kabupaten/kota. Tentu kebijakan ini direspon positif oleh pemerintah daerah melalui berbagai persiapan terkait kewenangan tugas dan tanggung jawab tersebut.

Pembandingan antara PBB-P2 sebelum dan sesudah adanya perubahan kebijakan PDRD akan memudahkan dalam pemahaman mengenai pembagian pajak. Kemudian dampak dan peluang yang muncul akan merubah cara pandang wajib pajak dan aparat bahwa pajak PBB-P2 100% masuk pada pemerintah daerah yang akan digunakan untuk mensejahterakan masyarakat.

## DAFTAR PUSTAKA

- Direktorat Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dkk. 2011. *Modul Sosialisasi Pengalihan PBB-P2 dan BPHTP menjadi Pajak Daerah*. Jakarta.
- Resmi, Siti. 2009. *Perpajakan Teori dan Kasus*. Salemba Empat. Jakarta.
- Rustiyansih, Sri. 2011. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Wajib Pajak. *Jurnal Widya Warta No.02 tahun XXXV/Juli*. Madiun.
- Supadmi, Ni Luh. 2006. Meningkatkan Kepatuhan Wajib Pajak melalui Kualitas Pelayanan. <http://ejournal.unud.ac.id/abstrak/ok%20supadpdf>. Diunduh 7 Mei 2011.



Hak Kপি (copy right) atas Jurnal Riset Manajemen dan Akuntansi ada pada penerbit dengan demikian isinya tidak diperkenankan untuk dikopi atau di-email secara masal atau dipasang diberbagai situs tanpa ijin tertulis dari penerbit. Namun demikian dokumen ini dapat diprint diunduh, atau di-email untuk kepentingan atau secara individual.