

BAB III

DASAR PERTIMBANGAN HUKUM PERSIAPAN PELIMPAHAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN OBJEK PERKOTAAN DAN PEDESAAN DARI PEMERINTAH PUSAT KEPADA PEMERINTAH DAERAH

F. Pertimbangan Politik Hukum Penyerahan PBB Objek Perkotaan Dan Pedesaan Dari Pemerintah Pusat Kepada Pemerintah Daerah

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak negara yang dikenakan terhadap bumi dan atau bangunan berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994. PBB adalah pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi / tanah dan atau bangunan. Keadaan subjek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besarnya pajak.

Pajak bumi dan bangunan adalah pajak yang bersifat kebendaan dan besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek atau bumi, tanah dan atau bangunan. Keadaan subjek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besar pajak. Pajak Bumi dan Bangunan adalah penerimaan pajak pusat yang sebagian besar hasilnya diserahkan kepada daerah. Dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD), penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan tersebut dimasukkan dalam kelompok penerimaan bagi hasil pajak.⁷¹

⁷¹ Hasil wawancara dengan Subagjo, pegawai Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Yogyakarta.

Seiring dengan muncul dan berlakunya UU PDRD yang menjadi landasan hukum pemungutan PBB sektor perdesaan dan perkotaan yang menjadi wewenang pemerintah daerah kabupaten/kota, maka untuk hasil pemungutan PBB-PP itu sepenuhnya masuk ke pendapatan asli daerah (PAD) tidak lagi bagi hasil antara pusat dan daerah.

Dari pengertian tentang Pajak Bumi dan Bangunan diatas maka dapat disimpulkan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan adalah penerimaan negara yang berasal dari rakyat atas kebendaan objek atau bumi, tanah dan atau bangunan yang hasilnya diserahkan kepada daerah masing-masing untuk meningkatkan pendapatan daerah tersebut.

Ladatan hukum PBB, adalah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Subyek Pajak Bumi dan Bangunan menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata:

1. Mempunyai suatu hak atas bumi, dan atau;
2. Memperoleh manfaat atas bumi, dan atau;
3. Memiliki bangunan, dan atau;
4. Menguasai bangunan, dan atau;
5. Memperoleh manfaat atas bangunan

Menurut ketentuan undang-undang, Wajib Pajak adalah Subyek Pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak. Dengan demikian maka yang

wajib membayar Pajak Bumi dan Bangunan bukan saja pemilik tanah dan atau bangunan tetapi juga penyewa atau siapa saja yang memanfaatkan tanah dan atau bangunan misalnya penghuni rumah dinas suatu instansi.⁷²

Objek pajak bumi dan bangunan diatur dalam pasal 2 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, yaitu “Bumi dan atau bangunan”. Bumi meliputi permukaan bumi (tanah dan perairan) dan tubuh bumi yang ada di pedalaman serta laut wilayah Indonesia. Sedangkan bangunan adalah konstruksi teknis yang ditanam atau diletakkan secara tepat pada tanah dan atau perairan. Contoh: rumah tempat tinggal, bangunan tempat usaha, gedung bertingkat, pusat perbelanjaan, emplacement, pagar mewah, dermaga, taman mewah, fasilitas lain yang member manfaat, jalan tol, kolam renang, anjungan minyak lepas pantai, dll.⁷³

1. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan, seperti masjid, gereja, rumah sakit pemerintah, sekolah, panti asuhan, candi, dll.
2. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu.

⁷² Hasil wawancara dengan Subagjo, pegawai Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Yogyakarta.

⁷³ Hasil wawancara dengan Subagjo, pegawai Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Yogyakarta.

3. Merupakan hutan lindung, 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 berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
5. Digunakan oleh badan dan perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan, berdasarkan UU PDRD:⁷⁴

1. Bumi : Permukaan bumi (tanah dan perairan) dan tubuh bumi yang ada dipedalaman serta laut wilayah Indonesia
Contoh: sawah, ladang, kebun, tanah, pekarangan, tambang, dll.
2. Bangunan : Konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan. Contoh: rumah tempat tinggal, bangunan tempat usaha, gedung bertingkat, pusat perbelanjaan, emplasemen, pagar mewah, dermaga, taman mewah, fasilitas lain yang memberi manfaat, jalan tol, kolam renang, anjungan minyak lepas pantai, dll.

⁷⁴ Hasil wawancara dengan Subagjo, pegawai Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Yogyakarta.

Menurut Pasal 1 angka 37 UU PDRD menegaskan bahwa: “Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah pajak atas bumi dan/ atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/ atau dimanfaatkan oleh orang atau pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.”

Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan masih dikenakan Pajak Pusat paling lambat sampai dengan 31 Desember 2013 sampai ada ketentuan Peraturan Daerah tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang terkait dengan Perdesaan dan Perkotaan yang diberlakukan di daerah masing-masing.

Sebagaimana diketahui bahwa PBB yang dikelola oleh pemerintah pusat terbagi atas lima sektor yaitu Sektor Perdesaan, Perkotaan, Perkebunan, Perhutanan, dan Pertambangan. Namun dari ke-5 sektor tersebut, berdasarkan UU PDRD, yang dilimpahkan pengelolaannya kepada pemerintah daerah hanya PBB sektor Perdesaan dan Perkotaan saja (PBB-PP). Dalam jurnal yang ditulis oleh Enid Slack bahwa, *Almost all local governments worldwide rely, at least to some extent, on property taxation to pay for local services. Economists have long argued that the property tax is a good tax for local government because it is fair (in relation to the benefits received from local services), it is difficult to evade, and it promotes local autonomy and accountability.* Hampir semua pemerintah daerah di seluruh dunia bergantung, setidaknya sampai batas tertentu, pada pajak properti untuk membayar layanan lokal. Para ahli ekonomi berpendapat bahwa PBB adalah pajak yang baik diterapkan bagi pemerintah daerah karena hal ini sewajarnya dilakukan (dalam

hubungannya dengan keuntungan yang didapat dari pelayanan lokal), objek PBB sulit untuk dipindahkan, dan PBB meningkatkan otonomi daerah dan meningkatkan pertanggungjawaban Pemerintah daerah.

Tujuan dari pengalihan tersebut adalah untuk meningkatkan *local taxing power* pada kabupaten/kota, yaitu: memperluas objek pajak daerah dan retribusi daerah, menambah jenis pajak daerah dan retribusi daerah, memberikan diskresi penetapan tarif pajak kepada daerah, menyerahkan fungsi pajak sebagai instrumen penganggaran dan pengaturan pada daerah.

Terdapat beberapa alasan yang menjadikan PBB-PP saja yang dilimpahkan pengelolaannya kepada pemerintah daerah yaitu:⁷⁵

1. Objek PBB-PP tersebut lokasinya berada di suatu daerah kabupaten/kota, dan aparat pemerintah daerah jelas lebih mengetahui dan lebih memahami karakteristik dari objek dan subjeknya;
2. Lokasi objek PBB sektor Perkebunan, Perhutanan, dan Pertambangan dapat bersifat lintas batas kabupaten dalam arti objek tersebut kemungkinan besar berada di dalam lebih dari satu kabupaten sehingga perlu koordinasi yang lebih intensif dalam menentukan NJOP perbatasan antar kabupaten yang bersangkutan. Koordinasi bisa tidak berjalan efektif apabila timbul sentimen kedaerahan, sehingga dapat menimbulkan ketidakharmonisan penentuan NJOP daerah yang berbatasan;
3. Objek PBB-PP terdiri dari berjuta-juta objek yang tersebar diseluruh wilayah Republik Indonesia dengan berbagai permasalahan yang cukup

⁷⁵ Hasil wawancara dengan Subagjo, pegawai Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Yogyakarta.

menyita perhatian pengelola PBB-PP tersebut, dengan kata lain pemerintah pusat ingin lebih berkonsentrasi dalam pemenuhan target penerimaan pajak pusat tanpa dibebani hal-hal yang mungkin sepele yang ditimbulkan oleh PBB-PP.

G. Persiapan Perangkat Hukum Dan Teknis Pemerintah Kota/Kabupaten Dalam Menerima Pelimpahan Kewenangan Menyangkut PBB Objek Perkotaan Dan Pedesaan Di DIY

Dirjen Pemerintahan Umum Kementerian Dalam Negeri, Bapak Made Suwandhi dalam wawancara dengan Majalah Kota Kita terbitan bulan maret 2013, “mengakui bahwa masih banyak daerah yang belum siap melakukan pemungutan PBB-P2, karena daerah menghadapi banyak kendala. Salah satu kendala adalah keterbatasan sumber daya manusia. Keterbatasan sumber daya manusia baik dari sisi jumlah maupun kompetensinya. Karena itu, daerah masih membutuhkan waktu untuk menyiapkan SDM. Sebab, selain harus menambah jumlah pegawai, pemerintah daerah juga masih harus mempersiapkan SDM dari segi kompetensi”.

Hal yang sama juga dijelaskan oleh Direktur Ekstensifikasi dan Penilaian Ditjen Pajak Kementerian Keuangan, Bapak Hartoyo, dalam wawancara dengan Majalah Kota Kita terbitan bulan maret 2013. Sejak awal pemerintah pusat sudah menyadari akan adanya berbagai kendala semacam itu. Sebab di lingkungan dinas pendapatan daerah (Dispenda), para pegawainya memang belum ada yang memiliki pengalaman mengelola dan memungut PBB.

Artinya, dari sisi kompetensi daerah memang belum menguasai masalah pengelolaan PBB-P2, karena itu kami dari pusat memberikan asistensi untuk pendidikannya. Menurut perhitungan Hartoyo yang berdasarkan pada pengalaman Ditjen Pajak dalam mengelola dan memungut PBB, di suatu daerah dibutuhkan sekitar 20-30 pegawai dalam satu unit kerja (SKPD) yang khusus bertugas mengelola PBB-P2. Jika di ambil angka rata-rata (25 orang per pemda), maka dari 450 pemerintah kabupaten/ kota di seluruh Indonesia, berarti dibutuhkan paling tidak sekitar 10 ribu pegawai yang secara khusus bertugas mengelola dan memungut PBB-P2. Menambah SDM sebanyak itu bukan perkara gampang. Kalaupun dari sisi jumlah bisa terpenuhi, soal kompetensinya bisa menjadi masalah tersendiri. Karena itulah selama proses persiapan pengalihan, sejak tahun 2011 banyak pegawai pemda diikutkan program pendidikan penilaian PBB di Sekolah Tinggi Akuntansi Negara (STAN) maupun kursus-kursus singkat yang berkaitan dengan pengelolaan PBB-P2. Agar dari sisi kompetensi, SDM daerah siap menerima pengalihan.

Organisasi tatalaksana unit pengelola PBB-P2 tentunya akan mengalami perubahan ketika dikelola oleh pemda. Cara yang paling efisien adalah dengan melakukan matching terhadap fungsi-fungsi pengelolaan PBB-P2 yang selama ini ada di Ditjen Pajak ke dalam organisasi di Pemda itu sendiri. Paling tidak organisasi yang akan dibentuk atau dikembangkan pemda nantinya berisi 5 fungsi. 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 of knowledge* dan *upgrade* ilmu bagi pengelolanya nanti. Kecepatan daerah dalam mengadopsi pengelolaan PBB-P2 tidak lepas dari kegigihan, kerja keras, ketekunan SDM di lingkungan pemerintah daerah yang bersangkutan, dan pembinaan yang secara terus menerus dilakukan oleh Kanwil Pajak dan Kantor Pelayanan Pajak setempat.

Banyak hal yang harus dipersiapkan oleh pemerintah daerah dalam proses pengambilalihan PBB-P2 ini, serta adanya batasan waktu dalam persiapan tersebut, maka pemerintah daerah perlu menyusun perencanaan yang baik dan matang guna menjamin agar persiapan pengalihan PBB-P2 dapat berjalan dengan baik, lancar dan tepat waktu.

Selain soal SDM, masalah infrastruktur berupa sarana dan prasarana masih merupakan masalah bagi pemerintah daerah. PBB-P2 pada dasarnya adalah pajak atas objek berupa tanah dan atau bangunan. Berbeda dengan BPHTB yang lebih bersifat self assessment 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. 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.

Perhitungan ketetapan PBB-P2 dalam UU PDRD ini sedikit berbeda dibandingkan dengan UU PBB yang terdahulu. Perbedaan terlihat terutama

pada penerapan tarif (maksimal 0.3%) dan NJOPTKP (minimal 10 juta rupiah). Tarif efektif yang dulu berlaku ada 2 yaitu 0.1% untuk objek pajak dahulu yang NJOP-nya lebih kecil dari 1 miliar rupiah dan 0.2% apabila NJOP-nya lebih besar atau sama dengan 1 miliar rupiah¹³. Pemda perlu hati-hati dalam menentukan tarif ini karena setiap daerah diberikan kebebasan untuk menetapkan besaran tarif tersebut, sehingga ke depan kemungkinan besar akan ditemui variasi tarif PBB-P2 antar daerah. Diperlukan kajian yang sangat mendalam untuk menentukan berapa besar tarif PBB P2 yang akan diterapkan agar pokok ketetapan PBB-P2 yang dimiliki selama ini tidak mengalami penurunan dan masyarakat tidak bergejolak setelah ketetapan PBB-P2 diluncurkan. Untuk menetapkan kedua variabel ini tentunya pemerintah Kabupaten/Kota tidak bisa bekerja sendiri, perlu membicarakannya dengan DPRD sebagai pihak legislator yang kemudian dituangkan dalam bentuk Perda. Untuk dapat mengelola PBB-P2 tersebut pemerintah daerah Kabupaten/Kota perlu melakukan persiapan yang matang. Beberapa hal yang harus segera disiapkan antara lain:

1. Regulasi (Peraturan dan SOP).

Regulasi yang perlu segera disiapkan adalah berupa peraturan daerah (perda) tentang PBB-P2. Perda tentang 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 cq. Menteri Dalam Negeri. Setelah perda disetujui selanjutnya pemda akan membuat surat pemberitahuan ke Menkeu cq.

Mendagri tentang permintaan pendaerahan PBB-P2 paling lambat 31 Juni sebelum tahun pengalihan. Ada dua masalah yang berkaitan dengan penyusunan perda, yaitu masalah teknis dan politis. Dari sisi teknis, tidak semua pejabat di daerah, baik eksekutif maupun legislatif, menguasai dengan baik perihal penyusunan perda yang berkaitan dengan perpajakan, termasuk PBB-P2. Di saat yang sama, penyusunan perda tersebut seringkali menjadi masalah politis. Misalnya, terjadi tarik-menarik kepentingan antara DPRD dengan kepala daerah dan jajarannya. Perlu diketahui bahwa per tahun pengalihan, seluruh peraturan pendukung dan SOP (standar operasional prosedur) yang mengatur tentang pengelolaan PBB-P2 yang selama ini dipakai oleh pemerintah pusat sudah tidak berlaku lagi, seiring dengan tidak berlakunya UU Nomor 12 Tahun 1994 tentang PBB. Oleh karena itu pemda perlu melakukan replikasi aturan-aturan pendukung tersebut ke dalam peraturan Bupati/Walikota. Peraturan pendukung yang perlu dibuat minimal menyangkut:⁷⁶

- a. Klasifikasi NJOP;
- b. Tata cara pendaftaran, pendataan dan penilaian objek dan subjek pajak;
- c. Tata cara penerbitan SPPT;
- d. Tata cara pembetulan dan pembatalan;
- e. Tata cara pengajuan pengurangan, keberatan, banding dan peninjauan kembali atas keputusan keberatan;

⁷⁶ Hasil wawancara dengan Subagjo, pegawai Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Yogyakarta.

- f. Tata cara penagihan dengan surat paksa dan pelaksanaan penagihan seketika sekaligus;
 - g. Tata cara pengembalian kelebihan pembayaran PBB P2;
 - h. Tata cara pembayaran, penyetoran, angsuran dan penundaan pembayaran pajak;
 - i. Tata cara pelayanan.
2. Sarana dan prasarana.

Sarana dan prasarana yang perlu disiapkan oleh pemerintah daerah Kabupaten/Kota paling tidak meliputi 3 aspek antara lain:⁷⁷

- a. Tempat pelayanan yang akan menerima berbagai jenis pelayanan pajak daerah dan tempat penerima pembayaran PBB-P2,
- b. ATK yang meliputi blangko SPPT (surat pemberitahuan pajak terutang), blangko STTS (surat tanda terima setoran), blangko DHKP, ribbon HS printer, blangko pendukung lain seperti SPOP, LSPOP dan Pelayanan,
- c. Perangkat IT yang meliputi hardware, software, data dan dokumentasi.

Keseluruhan sarana dan prasarana tersebut tentunya disesuaikan dengan kebutuhan pemerintah daerah masing-masing. Kebutuhan tersebut sangat tergantung pada jumlah data yang akan dikelola. Proses selanjutnya pada unit pelaksana teknis (UPT) yang akan disertai/ ditugaskan mengelola PBB-P2 adalah tinggal menunggu penyerahan data SISMIOP dari pemerintah pusat (KPP Pratama setempat), kemudian memasukkan ke

⁷⁷ Hasil wawancara dengan Subagjo, pegawai Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Yogyakarta.

dalam server dan kemudian mencetak secara massal dan di edarkan/ di serahkan kepada wajib pajak.

3. Kerjasama dengan pihak terkait.

Kerjasama dengan pihak-pihak terkait perlu dibangun kembali oleh pemda setempat mengingat kerjasama yang selama ini terjalin antara pihak-pihak tersebut dengan Ditjen Pajak akan segera berakhir seiring dengan beralihnya PBB-P2 ke pemda. Kerjasama yang perlu dibangun adalah antara lain dengan:⁷⁸

- 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.

4. Sosialisasi.

Sosialisasi peralihan pengelolaan perlu sedini mungkin dilakukan terutama kepada pihak-pihak sebagai berikut:⁷⁹

- a. Internal Pemda (lurah, camat, petugas pemungut, RT/RW dan petugas lainnya), DPRD, Propinsi,

⁷⁸ Hasil wawancara dengan Subagjo, pegawai Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Yogyakarta.

⁷⁹ Hasil wawancara dengan Subagjo, pegawai Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Yogyakarta.

- b. Bank-bank penerima pembayaran,
 - c. Instansi terkait; BPN, Notaris PPAT, Kantor lelang,
 - d. Asosiasi properti; REI dll,
 - e. Asosiasi Notaris,
 - f. Developer properti,
 - g. Pemuka masyarakat,
 - h. Masyarakat umum.
5. 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:⁸⁰

- a. Pengadaan Sarana Pelayanan,
- b. Pengadaan ATK,
- c. Pengadaan IT (hardware dan software),
- d. Pengadaan POS (payment on line system),
- e. Pelatihan SDM,
- f. Sosialisasi dan launching.

H. Perbedaan Teknis Pelaksanaan Pemungutan PBB Objek Perkotaan Dan Pedesaan Sebelum Dan Sesudah 1 Januari 2014

⁸⁰ Hasil wawancara dengan Subagjo, pegawai Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Yogyakarta.

Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) merupakan pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan (Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 pasal 1). Bumi adalah permukaan bumi beserta tubuh bumi yang ada didalamnya. Sedangkan bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan. Subjek Pajak dan 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.

Dasar atas pengenaan PBB-P2 adalah Nilai jual Objek Pajak (NJOP). NJOP merupakan harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar dan bila tidak terjadi transaksi jual beli. Penetapan besarnya NJOP murni dikelola oleh Pemerintah Daerah dan disahkan oleh Kepala Daerah melalui Peraturan Bupati atau Peraturan Walikota (Perbup/Perwali). Selain NJOP, faktor penting dalam penetapan PBB-P2 adalah tarif dan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP). Berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009, tarif atas PBB-P2 ditetapkan paling tinggi sebesar 0,3%, hal ini memberikan kewenangan

kepada setiap Pemerintah Daerah untuk menentukan tarif yang sesuai dengan daerahnya.⁸¹

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, pengalihan pengelolaan PBB-P2 kepada seluruh Pemerintah Kabupaten/Kota dimulai paling lambat 01 Januari 2014. Pengalihan pengelolaan ini dilakukan secara bertahap, diawali dengan masa transisi pengalihan sejak 01 Januari 2010 sampai dengan 31 Desember 2013. Selama masa transisi, setiap daerah diwajibkan menetapkan Perda terlebih dahulu. Setelah langkah awal tersebut dilakukan, Pemerintah Daerah wajib menyiapkan beberapa hal yang tercantum dalam peraturan-peraturan pendukung atas pengalihan PBB-P2. Selama Pemerintah Kabupaten/Kota belum menetapkan Perda, maka Pemerintah Kabupaten/Kota tidak diperbolehkan untuk memungut PBB-P2. Dalam peraturan bersama menteri keuangan dan menteri dalam negeri, setiap daerah diminta menyiapkan beberapa hal yaitu:⁸²

1. Sarana dan prasarana pendukung,
2. Struktur organisasi dan tata kerja,
3. Peraturan Daerah, Peraturan Kepala Daerah dan SOP,
4. Kerjasama dengan pihak-pihak terkait, dan
5. Pembukaan rekening penerimaan PBB-P2 pada bank yang sehat.

Sebelum diterapkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, pemungutan PBB masih tunduk pada Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994

⁸¹ Hasil wawancara dengan Subagjo, pegawai Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Yogyakarta.

⁸² Hasil wawancara dengan Subagjo, pegawai Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Yogyakarta.

tentang PBB atas perubahan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985. Undang-Undang tentang PBB tersebut menyebutkan bahwa hasil penerimaan pajak merupakan penerimaan negara yang dibagi antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dengan metode bagi hasil sekurang-kurangnya 90% untuk Pemerintah Provinsi sebagai pendapatan daerah yang bersangkutan.

Diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, Pemerintah Pusat tidak lagi melakukan pembagian atas penerimaan PBB kepada Pemerintah Daerah. Adanya pengalihan pengelolaan PBB-P2 maka penerimaan PBB-P2 sepenuhnya akan masuk ke Pemerintah Kabupaten/Kota, hal tersebut diharapkan mampu meningkatkan jumlah PAD. Pada saat PBB-P2 dikelola oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Kabupaten/Kota hanya mendapatkan dana bagi hasil sebesar 64,8%, setelah pengalihan ini, semua pendapatan dari sektor PBB-P2 (100%) akan masuk ke dalam kas Pemerintah Daerah.

Pengalihan wewenang atas Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah telah dilaksanakan oleh Pemerintah Kota Yogyakarta sejak tahun 2013. Diawali dengan terbentuknya bidang PBB dan BPHTB pada struktur organisasi dan tata kerja Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) Kota Yogyakarta pada akhir tahun 2011 sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 6 tahun 2011 tentang Organisasi Perangkat Daerah Kota Yogyakarta, selanjutnya diikuti dengan persiapan terkait pembentukan Peraturan Daerah Nomor 6 tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan. Perda tersebut dibuat

sebagai landasan hukum sesuai Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-61/PJ/2010 yang dilandasi oleh Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009. Terkait Peraturan Daerah Nomor 06 Tahun 2012, Pemerintah Daerah Kota Yogyakarta juga menerbitkan beberapa produk hukum sebagai penunjang Perda dalam pelaksanaan pengalihan, yaitu Peraturan Walikota Nomor 40 Tahun 2012, Peraturan Walikota Nomor 50 Tahun 2013 serta Peraturan Walikota Nomor 01 Tahun 2012. Tidak hanya pemenuhan atas peraturan saja, persiapan yang dilakukan selama tahun 2012 juga melingkupi pemenuhan atas adanya basis data PBB-P2, SOP, sarana dan prasarana, penyediaan SDM, serta beberapa kerjasama dengan pihak terkait.⁸³

Dispenda selaku pelaksana pengalihan pemungutan PBB-P2 mengaku telah menjalankan perannya dengan baik. Menurut beberapa Wajib Pajak, adanya pengalihan ini, mempermudah mereka dalam melakukan pembayaran PBB-P2. Kemudahan yang didapatkan Wajib Pajak tersebut berdampak pada penerimaan pendapatan PBB-P2, hal ini didukung dengan data dari target dan realisasi penerimaan PBB-P2 tahun anggaran 2014, realisasi penerimaan terkait PBB-P2 mencapai Rp.26.544.211.046,00 dengan persentase 126,40% dari total target penerimaan sebesar Rp.21.000.000.000,00. Apabila penerimaan tersebut dapat terus ditingkatkan, maka kontribusi penerimaan PBB-P2 terhadap PAD dapat meningkat pula, dengan demikian pembiayaan atas pembangunan daerah dapat terpenuhi dengan maksimal.

⁸³ Hasil wawancara dengan Subagjo, pegawai Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Yogyakarta.

Sejauh ini mekanisme pengelolaan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kota Yogyakarta telah berjalan sesuai dengan pedoman yang dianjurkan oleh Pemerintah Pusat. Dalam hal perencanaan, pemerintah telah melakukan beberapa persiapan berupa peraturan sebagai landasan terlaksananya pengelolaan; kerjasama dengan beberapa pihak terkait seperti KPP Pratama, pihak konsultan, Bank BPD, kecamatan dan kelurahan; pembentukan Bidang PBB dan BPHTB sebagai penambahan dalam struktur organisasi dan tata kerja Dispenda; pemenuhan beberapa hal berupa pendanaan atas pengelolaan PBB-P2 yang diambil dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah, pemenuhan kuantitas dan kualitas SDM, serta sarana dan prasarana pendukung pengelolaan PBB-P2. Dalam hal pemungutan dan/atau pembayaran PBB-P2, sementara ini, Dispenda menerapkan tiga cara, yaitu melalui petugas pemungut yang merupakan Aparatur desa, Bank BPD di seluruh wilayah Kota Yogyakarta serta Drive Thru pada kantor Dispenda.⁸⁴

Selama hampir tiga tahun pendaerahan PBB-P2 dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah Kota Yogyakarta, tentunya selalu dilakukan evaluasi sebagai proses akhir dalam mekanisme pengelolaan di setiap tahunnya. Evaluasi tersebut menghasilkan penelaahan terhadap kendala dan juga solusi untuk mengatasi kendala tersebut. Kemunculan kendala dalam pelaksanaan pengelolaan PBB-P2 yang masih terjadi sampai saat ini yaitu kurang maksimalnya penerimaan pendapatan atas potensi PBB-P2, adanya dana

⁸⁴ Hasil wawancara dengan Subagjo, pegawai Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Yogyakarta.

talangan yang masih menjadi ritual rutin atas pembayaran PBB-P2, serta adanya tunggakan atas piutang PBB-P2.⁸⁵

Terkait beberapa hal tersebut juga telah dilakukan evaluasi yang menghasilkan solusi berupa upaya-upaya dalam mengatasi faktor atas kendala yang telah dihadapi. Upaya tersebut berupa upaya yang telah dilakukan sebelumnya, namun diberikan beberapa inovasi, serta upaya baru yang nantinya akan direalisasikan. Upaya terhadap penggalan potensi PBB-P2 tetap dilakukan melalui intensifikasi maupun ekstensifikasi pajak, secara intensifikasi, Pemerintah daerah menaikkan tarif maupun NJOP disesuaikan dengan harga pasar yang berlaku.

Secara ekstensifikasi, melakukan pembaharuan data yang dilakukan secara bertahap, terutama di daerah berkembang dan padat penduduk, hal ini dilakukan untuk menjaring objek pajak baru. Upaya dalam bentuk pemberian pelayanan kepada masyarakat selain dengan cara mendatangi secara langsung Bidang PBB dan BPHTB, masyarakat juga dapat menikmati pelayanan administrasi berupa mutasi objek/subjek pajak, pendaftaran objek pajak baru, dan lainnya, melalui mobil keliling pelayanan administrasi PBB-P2.

Selain itu, dalam hal mempermudah pembayaran PBB-P2, terdapat penambahan Drive Thru melalui kerjasama dengan Bank BPD, hal ini dilakukan agar pelayanan PBB-P2 dapat menjangkau wilayah Kota Yogyakarta bagian selatan. Penambahan tempat pembayaran juga sedang diusahakan, hal ini dilakukan agar pembayaran PBB-P2 juga dapat melalui

⁸⁵ Hasil wawancara dengan Subagjo, pegawai Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Yogyakarta.

Kantor Pos. Kerjasama dengan PT Pos dilakukan untuk menjangkau wajib pajak yang berada di luar Kota Yogyakarta, pembayaran melalui Kantor Pos akan dikenakan tambahan biaya administrasi sebesar Rp.3300,- dan selanjutnya, pembayaran tetap disetor melalui Bank Jatim.⁸⁶

Tidak hanya kerjasama dengan PT Pos, upaya dalam hal mempermudah pembayaran juga dilakukan dengan menjangkau sistem pembayaran online. Sistem pembayaran online untuk saat ini sedang dikaji agar segera terlaksana, selain itu adanya upaya pemberian insentif sebesar Rp.3.000,00 per SPPT kepada petugas pemungut, nilai tersebut disesuaikan dengan biaya yang juga berlaku di Kantor Pos, hal tersebut dilakukan dengan harapan dapat meningkatkan kinerja petugas pemungut.⁸⁷

⁸⁶ Hasil wawancara dengan Subagjo, pegawai Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Yogyakarta.

⁸⁷ Hasil wawancara dengan Subagjo, pegawai Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Yogyakarta.