

**DAMPAK PENGALIHAN PENGELOLAAN PBB-P2 TERHADAP  
PENERIMAAN PBB DI KELURAHAN CINTA RAJA  
KECAMATAN SAIL KOTA PEKANBARU**

**Kurniawaty Fitri**

Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Riau  
Kampus Bina Widya Km 12,5 Simpang Baru, Pekanbaru

**ABSTRAK**

*Berlakunya UU No. 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah meng"harus"kan daerah untuk siap menerima pengalihan pengelolaan PBB sektor pedesaan dan perkotaan yang selama ini menjadi bagian dari pajak pusat. Adanya pengalihan ini menjadikan kegiatan proses pendataan, penilaian, penetapan, pengadministrasian, pemungutandan pelayanan akan diselenggarakan oleh daerah.*

*Pengalihan ini sebenarnya dilakukan pemerintah pusat secara bertahap, diantaranya dengan melihat kesiapan masing-masing daerah dan kota Pekanbaru menerima pengalihan pengelolaan PBB pada tahun kedua yaitu tahun 2012.*

*Penelitian ini bertujuan untuk melihat bagaimana implikasi pengalihan pengelolaan PBB-P2 terhadap realisasi penerimaan PBB pada Kecamatan Cintaraja Kecamatan Sail Kota Pekanbaru.*

*Kecamatan Cintaraja merupakan salah satu kecamatan dikota Pekanbaru yang selama ini selalu berhasil mencapai target penerimaan PBB.*

***Kata Kunci : PBB , Kelurahan Cintaraja***

**PENDAHULUAN**

Pengalihan pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan 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/penagihan dan pelayanan PBB-P2 akan diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah (Kabupaten/Kota).

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

1. Meningkatkan akuntabilitas penyelenggaraan otonomi daerah
2. Memberikan peluang baru kepada daerah untuk mengenakan pungutan baru (menambah jenis pajak daerah dan retribusi daerah),
3. Memberikan kewenangan yang lebih besar dalam perpajakan dan retribusi dengan memperluas basis pajak daerah,
4. Memberikan kewenangan kepada daerah dalam penetapan tarif pajak daerah, dan
5. Menyerahkan fungsi pajak sebagai instrumen penganggaran dan pengaturan pada daerah.

Dengan terbitnya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pemerintah Daerah kini mempunyai tambahan sumber pendapatan asli daerah (PAD) yang berasal dari Pajak Daerah, sehingga saat ini Jenis Pajak Kabupaten/Kota terdiri dari sebelas jenis pajak, yaitu Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Reklame, Pajak Penerangan Jalan, Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan, Pajak Parkir, Pajak Air Tanah, dan Pajak Sarang Burung Walet, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, dan Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Kelurahan Cinta Raja Kecamatan Sail merupakan salah satu kecamatan yang berada di Kota Pekanbaru dengan penduduk yang cukup padat dan kegiatan pembangunan didaerah ini memungkinkan terjadinya perubahan terhadap nilai objek Pajak Bumi dan Bangunan yang dimiliki masyarakat.

Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan bagi daerah Kelurahan merupakan salah satu penerimaan yang cukup berarti. Untuk mengetahui lebih jelas terkait dengan besarnya realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Cinta Raja selama tahun 2010 sampai 2012 dan dapat dilihat pada tabel berikut :

**Tabel 1 : Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Kelurahan Cinta Raja Kecamatan Sail Dalam tahun 2010 s/d 2012**

NO	TAHUN PAJAK	TARGET ( Rp )	REALISASI ( Rp )	PERSENTASE ( % )
1	2010	558.282.030,00	841.287.500,00	150.54
2	2011	501.782.100,00	592.821.203,00	118.14
3	2012	260.930.001,00	316.392.045,00	121,26

*Sumber: Kantor Lurah Cinta Raja, 2013*

Berdasarkan tabel diatas,diketahui bahwa selama kurun waktu tahun pajak 2010 hingga tahun pajak 2012, penerimaan PBB di Kelurahan Cinta Raja selalu melampaui target yang ditetapkan, terutama pada tahun 2010 dengan pencapaian hingga 150,54% dari target berkisar pada nilai Rp. 550 juta. Namun untuk tahun 2012, terjadi penurunan target penerimaan PBB walaupun secara umum terjadi peningkatan dalam prosentase penerimaan PBB dibandingkan dengan tahun 2011.

Dalam pelaksanaannya Pajak Bumi dan Bangunan dikenakan pada 5 (lima) sektor yaitu :

- a. Perkebunan
- b. Pertambangan
- c. Kehutanan
- d. Perdesaan
- e. Perkotaan

Namun hanya PBB sektor pedesaan dan perkotaan saja yang pengelolaannya dialihkan kepada pemerintah daerah berdasarkan UU No.34/2009, sehingga hal ini berdampak kepada bertambahnya jenis pajak Kabupaten/kota seperti yang terlihat pada tabel berikut :

**Tabel 2 : Perbedaan Jenis Pajak Kabupaten/Kota pada UU No.34/2000 dengan UU No. 28/2009**

UU 34/2000	UU 28/2009
1. Pajak Hotel	1. Pajak Hotel
2. Pajak Restoran	2. Pajak Restoran
3. Pajak Hiburan	3. Pajak Hiburan
4. Pajak Reklame	4. Pajak Reklame
5. Pajak Penerangan Jalan (PPJ)	5. Pajak Penerangan Jalan
6. Pajak Parkir	6. Pajak Parkir
7. Pajak Pengambilan Bahan Galian Gol. C	7. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan (perubahan nomenklatur)
	8. Pajak Air Tanah (pengalihan dari Prov)
	9. Pajak Sarang Burung Walet (baru)
	10. PBB Pedesaan & Perkotaan (baru)
	11. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (baru)

**Sumber : Materi Presentasi "Pengalihan PBB-P2 dan BPHTB sebagai Pajak Daerah," Direktorat Jenderal Pajak. Agustus 2011**

Berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pengalihan pengelolaan BPHTB dilaksanakan mulai 1 Januari 2011 dan pengalihan pengelolaan PBB-P2 ke seluruh pemerintahan kabupaten/kota dimulai paling lambat 1 Januari 2014 dengan tahapan yang dimulai sejak tahun 2011.

Kota Surabaya merupakan kota pertama yang menerima pengalihan pengelolaan PBB-P2. Dengan demikian Pemerintah Kota Surabaya menjadi *pilot project* bagi pelaksanaan pengalihan pengelolaan penerimaan dari sektor PBB-P2. Keberhasilan pemerintah Kota Surabaya dalam mengelola penerimaan dari sektor PBB-P2 dapat menjadi contoh dan acuan bagi pemerintah kabupaten/kota lainnya.

Sehingga dengan demikian, berlakunya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah mengakibatkan PBB-P2 menjadi bagian dari penerimaan daerah dengan beberapa perubahan sebagai mana yang terlihat pada pada tabel berikut :

**Tabel 3 : Perbandingan PBB pada Undang-undang PBB dengan Undang-undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah**

	UU PBB	UU PDRD
<b>Subjek</b>	Orang atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai dan/atau memanfaatkan atas bangunan ( <b>Pasal 4 Ayat 1</b> )	Sama ( <b>Pasal 78 ayat 1 &amp; 2</b> )
<b>Objek</b>	Bumi dan/atau bangunan ( <b>Pasal 2</b> )	Bumi dan/atau bangunan, <u>kecuali</u> kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan ( <b>Pasal 77 Ayat 1</b> )
<b>Tarif</b>	Sebesar 0,5% ( <b>Pasal 5</b> )	Paling Tinggi 0,3% ( <b>pasal 80</b> )
<b>NJKP</b>	20% s.d. 100% (PP 25 Tahun 2002 ditetapkan sebesar 20% atau 40%) ( <b>Pasal 6</b> )	Tidak Dipergunakan
<b>NJOPT KP</b>	Setinggi-tingginya Rp12 Juta ( <b>Pasal 3 Ayat 3</b> )	Paling Rendah Rp10 Juta ( <b>Pasal 77 Ayat 4</b> )
<b>PBB Terutang</b>	Tarif x NJKP x (NJOP-NJOPTKP) 0,5% x 20% x (NJOP-NJOPTKP) atau 0,5% x 40% x (NJOP-NJOPTKP) ( <b>Pasal 7</b> )	Max: 0,3% x (NJOP-NJOPTKP) ( <b>Pasal 81</b> )
<b>Keterangan:</b> DJP masih bertanggung jawab melaksanakan PBB P2 <u>sampai 31 Desember 2013</u> sepanjang tidak dilaksanakan oleh Kab/Kota berdasarkan Perda. Namun mulai <u>tahun 2014 pengelolaan</u> PBB menjadi tanggung jawab Kab/Kota.		

**Sumber :** Materi Presentasi “Pengalihan PBB-P2 dan BPHTB sebagai Pajak Daerah,” Direktorat Jenderal Pajak. Agustus 2011.

### **Manfaat Pengalihan Pengelolaan PBB-P2 dan BPHTB**

Dengan pengalihan ini, penerimaan PBB-P2 akan sepenuhnya masuk ke pemerintah kabupaten/kota sehingga diharapkan mampu meningkatkan jumlah pendapatan asli daerah. Pada saat PBB-P2 dikelola oleh pemerintah pusat, pemerintah kabupaten/kota hanya mendapatkan bagian sebesar 64,8 % . Setelah pengalihan ini, semua pendapatan dari sektor PBB-P2 akan masuk ke dalam kas pemerintah daerah sehingga secara signifikan dapat meningkatkan PAD daerah tersebut.

### **Tahapan pengalihan pengelolaan PBB-P2**

Pengalihan Pengelolaan PBB-P2 pada prinsipnya dilaksanakan secara bertahap untuk seluruh wilayah Kabupaten/Kota yang ada di Indonesia, dengan berbagai pertimbangan diantaranya kesiapan daerah tersebut menerima pengalihan dimaksud.

Pada tahun 2011 hanya Kota Surabaya yang telah mendapatkan pengalihan atas pengelolaan PBB dari sektor perkotaan dan perdesaan. Kota ini merupakan satu-satunya kota yang telah siap melakukan pengelolaan PBB dari sektor P2 tersebut.

Untuk tahun 2012, 17 kab./kota telah menyatakan diri siap untuk mengelola PBB dari sektor P2. Kemudian, pada tahun 2013 sebanyak 105 kab./kota telah menyatakan kesiapannya dalam mengelola PBB sektor P2.

Dan pada tahap terakhir, diharapkan seluruh kab./kota yang belum menerima pengalihan pengelolaan PBB sektor P2 (sebanyak 369 kab./Kota) sudah mempersiapkan diri untuk menerima pengalihan tersebut sehingga diharapkan pada tahun 2014 seluruh kab./kota di Indonesia sudah sepenuhnya melakukan pengelolaan PBB sektor P2 nya masing-masing.

Kota Pekanbaru telah menerima pengalihan pengelolaan PBB-P2 pada tahun pajak 2012, sehingga terlihat jelas pada perubahan target penerimaan PBB untuk tahun pajak 2012 tersebut.

### **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 :

**a. 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; (1). Peraturan Pelaksanaan PBB-P2, (2) Standard Operating Procedure (SOP) terkait PBB-P2, (3) Struktur, tugas, dan fungsi organisasi Direktorat Jenderal Pajak terkait pemungutan PBB-P2, (4) Data piutang PBB-P2 beserta data pendukungnya,(5) SK Menkeu mengenai Nilai Jual Objek Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) yang berlaku dalam kurun waktu 10 tahun sebelum tahun pengalihan, (6) Salinan Peta Desa/Kelurahan, Peta Blok, dan Peta Zona Nilai Tanah dalam bentuk *softcopy*, (7) Salinan basis data PBB-P2 sebelum Tahun Pengalihan, (8) 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 BPBHTB dan PBB-P2, b) Menyampaikan *Standard Operating Procedures* Pengelolaan BPHTB dan PBB-P2, c) Menyampaikan Struktur, Tugas dan Fungsi Pengelolaan BPBHTB dan PBB-P2, d) Menyampaikan Data Tunggal BPHTB dan 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,.

**b. Kementerian Dalam Negeri,**

Tugas dan tanggung jawab 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.

**c. 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.

**PEMBAHASAN**

Pada tahun pajak 2010 dan 2011 penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Cintaraja Kecamatan Sail Kota masih merupakan bagian dari bagi hasil antara pemerintah pusat dan daerah, namun berbeda untuk tahun pajak 2012.

Dimana untuk tahun pajak 2012 bagian PBB yang menjadi bagian penerimaan hanya merupakan PBB sektor pedesaan dan perkotaan, hal ini terjadi sebagai akibat adanya peralihan pengolahan PBB sektor perkotaan dan pedesaan dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No 28 tahun 2009,

Pada prinsipnya, secara administrasi terjadi perpindahan pencatatan hasil pemungutan PBB, jika sebelumnya penerimaan PBB tercatat pada keuangan Negara (APBN) dalam penerimaan Perpajakan, namun setelah mekanisme peralihan berjalan, maka penerimaan PBB dimasukkan dalam APBD khususnya pajak daerah serta target penerimaan juga di tetapkan oleh Dispenda Kota Pekanbaru (terlihat adanya penurunan target PBB untuk tahun pajak 2012)

Selama kurun waktu tahun pajak 2010 hingga tahun 2012 penerimaan pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Cintaraja Kecamatan Sail selalu melebihi target penerimaan yang di tetapkan oleh pemerintah. Hal ini menjadi indikasi bahwa upaya-upaya yang telah dilaksanakan pihak-pihak yang terkait telah memberikan hasil yang memuaskan karena mendapat dukungan dari sebagian besar masyarakat di Kelurahan Cinta Raja Kecamatan Sail Kota Pekanbaru.

Penurunan target Pajak Bumi dan Bangunan untuk tahun 2012 yaitu sebesar 260.931.000, namun secara nominal tentu terjadi peningkatan dalam penerimaan PBB bagi APBD Provinsi Riau, karena tidak perlu sharing penghasilan dengan pemerintah pusat. Tinggal bagaimana penerimaan PBB ini setiap tahunnya dapat mengalami peningkatan secara terus – menerus diantaranya dengan memaksimalkan semua potensi PBB yang mungkin selama ini belum digali. Misalnya mendata objek-objek PBB baru dan meng-*up date* data objek PBB akibat adanya perubahan bangunan dan sebagainya.



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

## KESIMPULAN DAN SARAN

### Kesimpulan

- a. Berlakunya UU No. 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah membawa konsekuensi kepada bertambahnya jenis Pajak Kabupaten/Kota.
- b. Hanya 2 sektor PBB yang pengelolaannya dialihkan dari pemerintah pusat keperintah daerah, yaitu sektor pedesaan dan sektor pedesaan
- c. Manfaat pengalihan pengelolaan PBB-P2 diharapkan mampu meningkatkan PAD terkait dengan keseluruhan pendapatan masuk ke kas Pemda.

### Saran

Agar penerimaan PBB dapat terus meningkat, diharapkan pemerintah dapat melaksanakan hal-hal sebagai berikut:

- a. Melakukan sosialisasi kepada masyarakat secara intensif sehingga pemahaman dan kesadaran masyarakat membayar Pajak Bumi dan Bangunan dapat ditingkatkan. .
- b. Melakukan operasi sisir dalam rangka kegiatan penagihan dari rumah ke rumah.
- c. Meningkatkan disiplin dan kemampuan kerja aparat teknis melalui bimbingan serta penyuluhan yang terus menerus, dan meningkatkan pengawasan dengan memanfaatkan hasil pemeriksaan aparat pengawas fungsional.
- e. Pemberian sanksi tegas terhadap wajib pajak yang lari dari kewajiban membayar Pajak Bumi dan Bangunan
- f. Membangun kerja sama dengan semua pihak yang terkait dengan pengalihan PBB- P2 dan BPHTB seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN), Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan Dispenda dari tingkat kota sampai dengan kelurahan, serta Kantor Wilayah Pajak dan Kantor Pelayanan Pajak yang ada : Menyiapkan Sumber Daya Manusia dengan *training* dan memagangkan staf-stafnya secara bergantian, dari tingkat kota sampai dengan tingkat kelurahan, dan dari sisi sarana dan prasarana, Pemda diharapkan melakukan pengadaan peralatan dan pengadaan barang percetakan, serta menyiapkan aplikasi pendataan yang *online* dengan data yang dimiliki oleh BPN dan notaris PPAT.

**PERATURAN TERKAIT DAN DAFTAR PUSTAKA**

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Peraturan Bersama Menteri Keuangan 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.

Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-61/PJ/2010 tentang Tata Cara Persiapan Pengalihan PBB Perdesaan dan Perkotaan sebagai Pajak Daerah.

Peraturan Pemerintah No. 16 tahun 2000 tentang Pembagian Hasil Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan, antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah

<https://www.google.com/search?q=jurnal+pengelolaan+PBB+sektor+pedesaan+dan+perkotaan&ie=utf-8&oe=utf-8&aq=t&rls=org.mozilla:en-US:official&client=firefox-beta&channel=sb>, tanggal unduh 15 Januari 2014