

---

**KONTRIBUSI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN  
PERKOTAAN (PBB-P2) BAGI PENINGKATAN PENDAPATAN ASLI  
DAERAH DI KABUPATEN SIDOARJO**

Surendro Nurbawono

(S2 Sains Hukum dan Pemerintahan Universitas Airlangga)

**ABSTRAK**

Tujuan penelitian ini adalah pertama, untuk mengetahui dan menganalisis kondisi permasalahan yang timbul dari adanya pelimpahan kewenangan pengelolaan PBB-P2 dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah di Kabupaten Sidoarjo. Kedua, untuk mengetahui dan menganalisis kontribusi pelimpahan kewenangan pengelolaan PBB-P2 dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah di Kabupaten Sidoarjo. Metode yang digunakan dalam penelitian ini dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan pertama, kondisi permasalahan pelimpahan kewenangan pengelolaan PBB-P2 dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah di Kabupaten Sidoarjo diantaranya inkonsistensi regulasi terkait limpahan piutang kepada pemerintah Kabupaten Sidoarjo. Kedua, kontribusi pelimpahan kewenangan pengelolaan PBB-P2 dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah di Kabupaten Sidoarjo diantaranya meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang berasal PBB-P2 (100% masuk dalam kas PAD), penyeimbangan kepentingan budgeter karena diskresi kebijakan ada di kabupaten/kota, penggalan potensi penerimaan yang lebih optimal karena jaringan birokrasi yang lebih luas, peningkatan kualitas pelayanan kepada wajib pajak, serta peningkatan akuntabilitas penggunaan penerimaan PBB.

Kata kunci : PBB-P2, pendapatan asli daerah, pelimpahan, kewenangan

***CONTRIBUTION OF LAND AND BUILDING TAX OF RURAL AND  
URBAN FOR IMPROVEMENT LOCAL REVENUE IN THE SIDOARJO  
REGENCY***

***ABSTRACT***

*The purpose of this study first, to determine and analyze the problems in delegating authority management of land and building tax of rural and urban from central government to the Sidoarjo Regency governments. Second, determine*

*and analyze the contribution of land and building tax of rural and urban for improvement local revenue in the Sidoarjo Regency. The research method used qualitative approach. The results showed first, the problem condition concluded inconsistencies related regulations in delegating credit to the Sidoarjo Regency government. Second, the contribution of its authority delegation increased revenue until 100%, balancing the interests of budgetary for discretionary policies in the regency/city, explored potential revenue for a wider network of bureaucracy, improved the quality of services to taxpayers, as well as improved accountability for the use of land and building tax of rural and urban.*

*Keywords: PBB-P2, local revenue, delegation, authority*

## **PENDAHULUAN**

Pemberlakuan Undang-Undang nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang menggantikan Undang-Undang nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi daerah sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 34 Tahun 2000, telah memberikan peluang kepada daerah Kabupaten dan Kota untuk memperluas basis pajak bagi daerah karena memberikan kemungkinan yang lebih besar bagi daerah untuk meningkatkan Pendapatan asli Daerah (PAD).

Dalam pelaksanaan Undang-Undang tentang pajak dan retribusi daerah yang lama, masih banyak daerah kabupaten/kota yang belum optimal dalam penggalan PAD-nya. Belum optimalnya penggalan PAD selama ini terutama disebabkan oleh belum mampunya daerah dalam mengestimasi besar potensi pajak yang dimilikinya, besarnya potensi pajak inilah yang kemudian menjadi dasar dalam penentuan target penerimaan per jenis pajak bagi daerah, meskipun secara teoritis potensi dihitung dengan cara sederhana yakni mengalikan besarnya tarif dengan dasar pengenaan pajak, namun pada kenyataannya tidaklah sesederhana itu.

Sudah sejak dahulu Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), menjadi salah satu sumber penerimaan daerah. Meskipun PBB adalah penerimaan pajak pusat tetapi daerah mendapatkan Dana Bagi Hasil (DBH), yang mana dalam struktur APBD dikelompokkan dalam penerimaan daerah dari bagi hasil pajak. Pemda perlu berhati-hati dalam menentukan tarif ini karena setiap daerah diberikan kebebasan untuk menetapkan besaran tarif tersebut, sehingga ke depannya kemungkinan besar akan ditemui variasi tarif PBB-P2 antar daerah satu dengan daerah lainnya. 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 dilaksanakan. 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, Pemerintah Kabupaten Sidoarjo akhirnya menetapkan tarif 0,105 % untuk NJOP di bawah 1 Milyar serta 0,225% untuk NJOP di atas atau sama dengan 1 Milyar.

Sebelum dinilai dan ditentukan NJOP-nya, setiap objek berupa tanah dan bangunan yang dimiliki, dikuasai atau dimanfaatkan oleh subjek pajak perlu didata terlebih dahulu. Proses pendataan berupa pengumpulan data yang berkenaan dengan objek dan subjek pajak dimaksud dituangkan dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPOP) dan Lampiran Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (LSPOP). Proses pendataan ini dapat dilakukan secara langsung oleh petugas pajak yang dalam hal ini pegawai Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset (DPPKA) Kabupaten Sidoarjo maupun wajib pajak yang datang sendiri dan melaporkannya ke kantor DPPKA Kabupaten Sidoarjo.

Setelah ketiga variabel tersebut dapat ditentukan barulah ketetapan PBB per objek pajak dapat dihitung dan ditetapkan dalam surat ketetapan yang disebut dengan Surat Pembertahuan Pajak Terhutang (SPPT). Pajak yang terhutang berdasarkan SPPT tersebut harus dilunasi selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh Wajib Pajak. Berdasarkan latar belakang diatas, peneliti merumuskan beberapa rumusan masalah sebagai berikut: (1) Bagaimanakah kondisi permasalahan yang timbul dari adanya pelimpahan kewenangan pengelolaan PBB-P2 dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah di Kabupaten Sidoarjo? (2) Apa sajakah kontribusi pelimpahan kewenangan pengelolaan PBB-P2 dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah di Kabupaten Sidoarjo?

Tujuan penelitian ini adalah pertama, untuk mengetahui dan menganalisis kondisi permasalahan yang timbul dari adanya pelimpahan kewenangan pengelolaan PBB-P2 dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah di Kabupaten Sidoarjo. Kedua, untuk mengetahui dan menganalisis kontribusi pelimpahan kewenangan pengelolaan PBB-P2 dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah di Kabupaten Sidoarjo.

## **LANDASAN TEORETIS**

### **Pajak Bumi dan Bangunan**

Pajak Bumi dan Bangunan sebelumnya diatur dengan Undang-Undang Nomor 12 tahun 1994 merupakan penyempurnaan Undang-Undang Nomor 12 tahun 1985. Dalam Undang-Undang tersebut objek PBB dibagi dalam 5 (lima) sektor yaitu :

---

1. Perdesaan
2. Perkotaan
3. Pertambangan
4. Perhutanan/Kehutanan
5. Perkebunan

Namun semenjak dibelakukannya Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU No. 28 tahun 2009), PBB sektor Perdesaan dan Perkotaan beralih menjadi pajak daerah. Pelimpahan Kewenangan Pemungutan PBB-P2 merupakan amanat Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang kemudian ditindak lanjuti dengan Keputusan Bersama Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.07/ 2010 dan Menteri Dalam Negeri Nomor 58 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Sebagai Pajak Daerah

Variabel yang bisa langsung dikontrol sendiri oleh pemerintah Kabupaten/Kota adalah dalam hal menetapkan besarnya NJOP tanah dan bangunan. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah suatu harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. NJOP ini ditetapkan sebagai dasar untuk pengenaan PBB-P2 terhadap suatu objek bumi dan atau bangunan. Apabila tidak diperoleh harga transaksi jual beli, maka NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP Pengganti. Adapun pengertian dari ketiga variabel tersebut adalah :

1. Perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis, adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu obyek pajak dengan cara membandingkannya dengan obyek pajak lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya,
2. Nilai perolehan baru, adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu obyek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh obyek tersebut pada saat penilaian dilakukan, yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik obyek tersebut.
3. Nilai jual pengganti, adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu obyek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi obyek pajak tersebut.

Selama ini penentuan besarnya NJOP dan klasifikasinya sebagai dasar pengenaan PBB diatur melalui Peraturan (Keputusan) Menteri Keuangan, dan yang berlaku hingga saat ini adalah Keputusan Menteri Keuangan Nomor 523/KMK.04/1998. Namun karena ketentuan ini sudah sangat lama, dan sudah tidak memadai lagi untuk dijadikan sebagai dasar dalam pengenaan PBB, maka Menteri Keuangan mengeluarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor

---

150/PMK.03/2010 tanggal 27 Agustus 2010 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.

Berdasarkan ketentuan ini Klasifikasi NJOP Bumi sektor P2 dibagi menjadi 100 Klas, dengan nilai Klas tertinggi yaitu Klas 001 dengan NJOP sebesar Rp 68.545.000/m<sup>2</sup> dan nilai Klas terendah yaitu Klas 100 dengan NJOP sebesar Rp 140/m<sup>2</sup>. Sedangkan Klasifikasi NJOP Bangunan sektor P2 menurut ketentuan ini dibagi menjadi 40 Klas, dengan nilai Klas tertinggi yaitu Klas 001 dengan NJOP sebesar Rp 15.250.000/m<sup>2</sup> dan nilai Klas terendah yaitu Klas 40 dengan NJOP sebesar Rp 50.000/m<sup>2</sup>. Tentunya setelah menjadi pajak daerah apabila masih menginginkan metode perhitungan NJOP yang sama, ketentuan klasifikasi NJOP ini menjadi tidak berlaku lagi dan pemda perlu mencontoh dan menuangkan aturan tersebut kedalam Peraturan Bupati, dalam hal ini Pemerintah Kabupaten Sidoarjo menerbitkan Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 64 tahun 2012 tentang Klasifikasi Dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Di Kabupaten Sidoarjo.

Adapun alur pembuatan regulasi atau 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 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.

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 lagi seiring matinya UU PBB. Oleh karena itu pemda perlu melakukan replikasi aturan-aturan pendukung tersebut kedalam peraturan Kepala Daerah. 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, penyetoran, angsuran dan penundaan pembayaran pajak,
9. Tata cara pelayanan.

Dalam UU 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi daerah disebutkan bahwa PBB-P2 Paling lambat tanggal 1 Januari 2014 harus sudah dikelola oleh kabupaten/kota, namun bila sebelum tahun 2014 kabupaten/kota sudah siap untuk mengelola PBB-P2, yang dibuktikan dengan telah disahkannya Perda yang mengatur tentang PBB-P2, maka kabupaten/kota dimaksud dapat mengelola PBB-P2 mulai tahun tersebut. Dalam hal ini Kabupaten Sidoarjo telah melaksanakan Pemungutan PBB-P2 sejak tahun 2012 Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan diatur pada Pasal 34 yang menyebutkan bahwa Pemungutan PBB-P2 mulai ditangani Pemerintah Kabupaten Sidoarjo sejak 1 Januari 2012, ditandai dengan ditandatanganinya berita acara serah terima Sistem Aplikasi, Basis Data PBB-P2, Softcopy Peta PBB, Dan Surat Keputusan Menteri Keuangan, Nomor : BA-01 /WPJ.24/2012 pada tanggal 4 Januari 2012 oleh Kepala Kantor Wilayah DJP Jawa Timur II dan Bupati Sidoarjo.

Dengan disahkannya Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 11 tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan ditandatanganinya Berita acara serah terima tersebut, maka Pemerintah pusat telah mengalihkan semua kewenangan terkait pengelolaan PBB-P2 kepada Pemerintah Kabupaten Sidoarjo. Kewenangan tersebut antara lain proses pendataan, penilaian, penetapan, pengadministrasian, pemungutan/penagihan dan pelayanan. Perhitungan ketetapan PBB-P2 dalam UU PDRD ini sedikit berbeda dibandingkan dengan UU PBB lalu. 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 yang NJOP-nya lebih kecil dari 1 miliar rupiah dan 0,2% apabila NJOP-nya lebih besar atau sama dengan 1 miliar rupiah.

## **METODE PENELITIAN**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif analitis. Pendekatan yang dapat dipakai dalam kajian masalah ini dilakukan dengan cara pendekatan yuridis normatif yaitu pendekatan dalam arti menelaah kaedah-kaedah atau norma-norma dan aturan-aturan yang berhubungan dengan masalah yang akan dibahas. Data yang digunakan dalam menunjang penelitian adalah data

---

sekunder yang didapat dari bahan-bahan kepustakaan, peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan teori-teori yang ada dalam literatur-literatur yang berkaitan dengan Reformasi Birokrasi, Hukum Administrasi Negara dan Etika Administrasi Negara. Pengumpulan data dilakukan dengan cara mengadakan studi kepustakaan (*Library Research*). Selanjutnya data sekunder tersebut diolah, diteliti dan dievaluasi, kemudian diklasifikasikan sesuai dengan materi pembahasan masalah. Sebagai tindak lanjut dari pengumpulan dan pengolahan data, dilakukan analisis data secara kualitatif dengan memberikan arti dan kemudian diuraikan dengan kalimat perkalimat secara jelas serta dihubungkan untuk menjawab permasalahan yang ada untuk ditarik kesimpulan sehingga dapat memberikan gambaran secara umum terhadap permasalahan yang dibahas.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Kondisi Permasalahan Pelimpahan Kewenangan Pengelolaan PBB-P2 Dari Pemerintah Pusat Kepada Pemerintah Daerah Di Kabupaten Sidoarjo**

#### **Tunggakan PBB**

Peralihan kewenangan PBB-P2 dari Pusat ke Daerah bukan tanpa masalah, hal tersebut karena yang menjadi perhatian utama adalah masalah tunggakan PBB tahun sebelumnya ketika masih ditangani DJP, dalam hal ini Pemerintah Kabupaten Sidoarjo mendapatkan limpahan piutang sejak tahun 1994, sedangkan menurut Ketentuan Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 11 Tahun 2011 Tentang PBB-P2 Penagihan Pajak menjadi kadaluwarsa setelah melebihi 5 Tahun, dalam hal ini terjadi inkonsistensi regulasi, kemudian Informasi Tunggakan PBB-P2 yang diberikan tidak bisa ditelusuri satu per satu, dan setelah ditelusuri ada indikasi ketetapan ganda dan objeknya tidak ada, dengan kata lain objeknya tidak valid.

Gambaran diatas adalah permasalahan yang dihadapi oleh Pemerintah daerah dalam pengelolaan PBB-P2 yang harus diantisipasi dengan baik sehingga tidak menimbulkan permasalahan. Sebagai informasi pada tahun 2013 ada 105 kabupaten/kota di Indonesia yang menyatakan siap mengelola PBB-P2. Sebelumnya tahun 2011 kota Surabaya sebagai satu-satunya kota yang mengelola PBB-P2 untuk pertama kalinya. Sedangkan pada tahun 2012 sebanyak 17 kabupaten / kota termasuk di antaranya Kabupaten Sidoarjo, dan sisanya sebanyak 369 kabupaten / kota pada tahun 2014. Masyarakat tidak terlalu peduli dengan siapa yang mengelolanya apakah pemerintah pusat atau pemerintah daerah. Bagi masyarakat yang terpenting adalah pelayanan berjalan baik, tidak terjadi gejolak di masyarakat, serta bagi pemerintah daerah terkumpulnya dana dari sektor pajak ini dapat menjaga keberlangsungan penyelenggaraan pemerintahan. Selain itu,

---

diperlukan adanya sosialisasi jika ada kenaikan pajak, sehingga masyarakat dapat mempersiapkannya. Demikian juga, jangan sampai PBB-P2 ini dijadikan sebagai alat politik saat kampanye.

### **Kontribusi Pelimpahan Kewenangan Pengelolaan PBB-P2 Dari Pemerintah Pusat Kepada Pemerintah Daerah Di Kabupaten Sidoarjo**

Sesuai amanat UU 28 tahun 2009 tentang PDRD, dalam rangka memperluas basis perpajakan daerah guna meningkatkan PAD, ada 2 jenis pajak yang semula merupakan jenis pajak Pusat dialihkan menjadi pajak daerah kabupaten/kota, yaitu BPHTB yang dialihkan mulai tahun 2011 dan PBB Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) yang dialihkan paling lambat tahun 2014. Pengalihan PBB-P2 diindikasikan akan mampu mendorong peningkatan PAD, Sehubungan dengan persiapan tersebut, Pemerintah Daerah dapat mengadopsi beberapa hal dimiliki dan telah dilakukan oleh Pemerintah Pusat (DJP) sebagai berikut:

1. Sistem administrasi PBB (pendataan, penilaian, penetapan, pengadministrasian, pemungutan/penagihan dan pelayanan),
2. Tarif Efektif
3. Kebijakan/peraturan dan SOP pelayanan,
4. Peningkatan keahlian Sumber Daya Manusia (Aparatur) melalui pelatihan,
5. Sistem manajemen informasi objek pajak.

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. Dengan pengalihan ini maka kegiatan proses pendataan, penilaian, penetapan, pengadministrasian, pemungutan/penagihan 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:

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 pengalihan ini, penerimaan PBB-P2 akan sepenuhnya masuk ke pemerintah daerah 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 maupun BPHTB akan masuk ke dalam kas pemerintah daerah. Pemerintah Kabupaten Sidoarjo setelah pengalihan kewenangan PBB-P2 mendapatkan pendapatan yang signifikan pada sektor PAD, dapat dilihat dari Tabel 1. berikut ini:

**Tabel 1.**

**Perbandingan Pendapatan dari sektor PBB-P2 Sebelum Dan Sesudah Pengalihan dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Sidoarjo**

NO	TAHUN	PBB-P2			
		TARGET	REALISASI	%	DBH (64,8%)
1	2010	94.106.791.224,00	100.980.625.563,00	107,30	65.435.445.364,82
2	2011	94.106.791.224,00	106.851.324.336,00	113,54	69.239.658.169,73
3	2012	107.816.000.000,00	111.326.978.118,00	103,26	
4	2013	139.000.000.000,00	147.187.993.871,00	105,89	
5	2014	153.000.000.000,00	157.683.880.579,00	103,06	

*Sumber: Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Kabupaten Sidoarjo tahun 2014 (data sudah diolah)*

Dari tabel di atas, bisa dilihat bahwa pelimpahan kewenangan PBB-P2 bila dilihat dari Jumlah nominal uang yang masuk maupun pencapaian target jauh lebih baik ketika telah ditangani oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Sidoarjo, diambil data 2 tahun terakhir sebelum tahun pengalihan terlihat bahwa target yang dipasang oleh DJP pada tahun 2010 adalah Rp. 94.106.791.224,- dan realisasinya sebesar Rp. 100.980.625.563,- atau sebesar 107,30 % dan Kabupaten Sidoarjo mendapatkan bagi hasil 64,8%-nya atau sebesar Rp. 65.435.445.364,82 kemudian pada tahun terakhir pengalihan yaitu pada tahun 2011 Target yang dipasang oleh DJP sebesar Rp. 94.106.791.224,- dan realisasinya sebesar Rp. 106.851.324.336,- atau 113,54% dan Pemerintah Kabupaten Sidoarjo masih tetap mendapatkan Dana Bagi Hasil 64,8 % atau sebesar Rp. 69.239.658.169,73. Setelah dilakukannya peralihan kewenangan PBB-P2 pada tahun pertama atau lebih tepatnya tahun 2012 target penerimaan PBB-P2 meningkat menjadi Rp. 107.816.000.000,-

dengan realisasi pendapatan sebesar Rp. 111.326.978.118,- atau sebesar 103,26% dari target, dan pada tahun 2013 Target meningkat menjadi Rp.139.000.000.000,- dengan realisasi pendapatan sebesar Rp. 147.187.993.871,- atau sebesar Rp. 105,89% dari target, kenaikan target Penerimaan pada tahun 2013 ini naik sangat signifikan dari semula tahun 2012 Rp. 107.816.000.000 menjadi Rp. 139.000.000.000,- atau naik sebesar Rp. 31.184.000.000,- hal ini terjadi karena pada tahun tersebut Pemerintah Kabupaten Sidoarjo melakukan penyesuaian NJOP berupa kenaikan kelas tanah pada Zona Nilai Tanah dengan kenaikan yang beragam dari 1 kelas hingga 4 kelas, selain itu melakukan penyesuaian beberapa Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB) dengan harga komponen bangunan yang ada di pasaran sehingga NJOP yang tercantum di SPPT juga mengalami penyesuaian. Kemudian pada tahun 2014 target penerimaan PBB-P2 naik menjadi 153.000.000.000,- dengan realisasi sebesar Rp. 157.683.880.579,- atau 103,06 %. Bila dilihat besaran target maupun realisasi penerimaan dari tahun ke tahun semakin meningkat, maka kontribusi Pengalihan PBB-P2 terhadap PAD sangat besar sekali. Hal ini bisa dilihat pada tabel berikut ini, dimana PAD Kabupaten Sidoarjo sejak peralihan PBB-P2 semakin meningkat sangat signifikan dari tahun ke tahun :

**Tabel 2.**

**Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten dari tahun 2010 sampai 2014**

Uraian	APBD TA. 2010	APBD TA. 2011	APBD TA. 2012	APBD TA 2013	APBD TA 2014
Pendapatan Asli Daerah	288,731,706,905	393,766,320,496	597,756,023,660	721,794,682,744	919,706,117,539
Hasil Pajak Daerah	140,050,000,000.	206,666,000,000.	352,562,000,000	431,236,459,600	546,300,000,000
Hasil Retribusi Daerah	44,756,339,324.	60,276,251,000	76,020,043,060	87,806,457,078	91,103,084,300
Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah yang Dipisahkan	8,010,286,695.	9,593,672,056	17,388,750,000	26,150,000,000	26,876,875,065
Lain-lain Pendapatan Asli Daerah yang Sah	95,915,080,886	117,230,397,440	151,785,230,600	176,601,766,066	255,426,158,174

*Sumber: Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Kabupaten Sidoarjo tahun 2014 (data sudah diolah)*

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa PAD Kabupaten Sidoarjo mengalami kenaikan yang signifikan utamanya pasca peralihan PBB-P2 dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah Kabupaten Sidoarjo. Namun demikian perlu juga dicermati bahwa dengan PBB-P2 yang akan dikelola sendiri oleh pemda maka otomatis pemda 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 keseluruh wilayah Indonesia maka 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.

### **Manfaat Yang Dapat Diperoleh Oleh Pemerintah Daerah Dengan Pengalihan PBB-P2**

Manfaat secara umum diterapkannya UU 28 tahun 2009 yang mengatur tentang Pajak Daerah dan Retribusi daerah adalah untuk meningkatkan *local taxing power* pada kabupaten/kota, seperti:

1. Memperluas objek pajak daerah dan retribusi daerah
2. Menambah jenis pajak daerah dan retribusi daerah (termasuk pengalihan PBB Perdesaan dan Perkotaan dan BPHTB menjadi Pajak Daerah)
3. Memberikan diskresi penetapan tarif pajak kepada daerah
4. Menyerahkan fungsi pajak sebagai instrumen penganggaran dan pengaturan pada daerah

Sedangkan manfaat secara khusus dengan pengalihan PBB-P2 :

1. Penyeimbangan kepentingan budgeter karena diskresi kebijakan ada di kabupaten/kota.
2. Penggalian potensi penerimaan yang lebih optimal karena jaringan birokrasi yang lebih luas
3. Peningkatan kualitas pelayanan kepada WP
4. Peningkatan akuntabilitas penggunaan penerimaan PBB

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

---

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.

### **Penetapan NJOP dan tarif PBB-P2 Pemerintah Kabupaten Sidoarjo**

Penentuan NJOP setelah berlakunya UU PDRD jika tidak terkontrol dengan baik maka akan menimbulkan bias yang sangat besar antar daerah kabupaten atau kota di seluruh Indonesia terutama daerah yang berbatasan langsung, dan jika dikaitkan dengan potensi penerimaan lain dari sektor PBB yaitu BPHTB bagi Pemerintah Daerah, dan bagi Pemerintah Pusat mempunyai kewenangan pemungutan PPh maupun PPN yang terutang atas transaksi properti maka akan menjadi suatu *potential loss* yang besar bagi penerimaan pajak. Sebagaimana diketahui bahwa atas transaksi properti terdapat pajak yang masih dikelola Pemerintah pusat sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 71 tahun 2008 yaitu PPh Final bagi penjual sebesar 5% dari jumlah bruto nilai pengalihan, dan Kabupaten maupun Kota seluruh Indonesia masih mendapatkan Dana Bagi Hasil dari sektor ini. Semua potensi pajak tersebut tentunya akan dapat ditekan apabila NJOP sudah mencerminkan Harga Pasar Wajar atau Harga Real, diperlukan keberanian dari Pemerintah Daerah dalam menetapkan NJOP, walaupun kemungkinan terjadi gejolak di masyarakat dalam menyikapi kenaikan NJOP ini sangat besar, namun Pemerintah Kabupaten bisa menyiasati dengan menurunkan tarif pengenaan PBB-P2, dalam hal ini Pemerintah Kabupaten Sidoarjo yang sekarang mengenakan Tarif 0,105% bagi NJOP dibawah 1 Milyar dan 0,225 % bagi NJOP 1 Milyar ke atas bisa mengubahnya, tentunya dengan merangkul pihak legislatif karena ketentuan tarif tersebut tercantum pada Peraturan Daerah.

### **SIMPULAN DAN SARAN**

1. Simpulan
    - a. Kondisi permasalahan pelimpahan kewenangan pengelolaan PBB-P2 dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah di Kabupaten Sidoarjo diantaranya inkonsistensi regulasi terkait limpahan piutang pemerintah Kabupaten Sidoarjo sejak tahun 1994, sedangkan menurut Ketentuan
-

Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 11 Tahun 2011 Tentang PBB-P2 Penagihan Pajak menjadi kadaluwarsa setelah melebihi 5 Tahun.

- b. Pelimpahan Kewenangan PBB-P2 Dari Pemerintah Pusat Kepada Pemerintah Kabupaten Sidoarjo Dengan dilimpahkannya Kewenangan Pemungutan PBB-P2 dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Kabupaten Sidoarjo berdampak pada penerimaan dari sektor ini seluruhnya masuk ke Kas Daerah Pemerintah Kabupaten Sidoarjo atau dengan kata lain Penerimaan PBB-P2 yang semula didapat dari Dana bagi Hasil sebesar 64,8%, sekarang 100% masuk Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari sektor Pajak Daerah. Beberapa kontribusi dari adanya pelimpahan kewenangan atas PBB-P2 ini antara lain: penyeimbangan kepentingan budgeter karena diskresi kebijakan ada di kabupaten/kota, penggalan potensi penerimaan yang lebih optimal karena jaringan birokrasi yang lebih luas, peningkatan kualitas pelayanan kepada wajib pajak, serta peningkatan akuntabilitas penggunaan penerimaan PBB.

## 2. Saran

- a. Regulasi Penghapusan Piutang

Diperlukan adanya Regulasi tentang Pengelolaan Piutang yang merupakan limpahan dari DJP kepada Pemerintah Daerah, baik dalam hal piutang yang terjadi karena ketetapan ganda dan harus dihapus maupun piutang yang terjadi karena tidak ada objek di lapangan. Selain itu pihak-pihak yang berwenang dalam proses penelusuran piutang tersebut harus disebutkan dengan jelas seperti apa kewenangannya serta mengatur hal-hal lain yang diperlukan dalam proses pengelolaan piutang ini, sehingga pemerintah daerah bisa melakukan tindakan yang tidak menyalahi aturan atau memiliki dasar hukum dalam penghapusan piutang yang setiap tahunnya selalu menjadi pertanyaan dari Badan Pemeriksa Keuangan (BPK).

- b. Penyesuain NJOP dan tarif PBB-P2

Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB) maupun Zona Nilai Tanah (ZNT) dalam SISMIOP yang digunakan untuk menentukan NJOP nilainya sangat rendah, sehingga NJOP tidak mencerminkan Nilai Pasar Wajar setiap obyek PBB, oleh karena itu dengan mengoptimalkan tenaga Fungsional Penilai yang ada, diharapkan dapat selalu meng-update nilai pasar wajar properti yang mana informasi data harga pasar suatu properti sekarang lebih mudah didapatkan baik melalui iklan media, jual-beli online, brosur-brosur, agen-agen properti dan lainnya. Dengan instrumen SK Klasifikasi Nilai Pasar Wajar Properti yang selalu ter-update baik per-

---

semester atau per-tahunnya, memberikan jalan bagi Daerah untuk dapat mengoreksi baik transaksi jual-beli properti atau transaksi sewa properti.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

Keputusan Bersama Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.07/ 2010 dan Menteri Dalam Negeri Nomor 58 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Sebagai Pajak Daerah.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.03/2010 tanggal 27 Agustus 2010 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.

Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

Undang-Undang Nomor 12 tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi daerah.

---