

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Pajak Bumi dan Bangunan adalah penerimaan pajak pusat yang sebagian besar hasilnya diserahkan kepada pemerintah daerah. Pembagian penerimaan PBB diatur dalam pasal 18 UU No. 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan serta melalui PP nomor 16 Tahun 2000 tanggal 10 Maret 2000 dan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia nomor 82/KMK.0412000 tanggal 21 Maret 2000 tentang Pembagian Hasil Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan antara Pemerintah Pusat dan Daerah, yaitu untuk Pemerintah Pusat sebesar 10 % dan untuk Pemerintah Daerah sebesar 90%. Dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD), penerimaan PBB tersebut dimasukkan dalam kelompok penerimaan Bagi Hasil Pajak.

Dalam menyelenggarakan urusan rumah tangganya, pemerintah daerah harus mempunyai sumber sendiri, sehingga tidak perlu selalu tergantung pada sumber-sumber dari Pemerintah Pusat. Di Indonesia, salah satu kebijakan pajak dari pemerintah pusat yang mempunyai pengaruh cukup signifikan terhadap APBD yaitu PBB. Oleh karena itu dalam merumuskan kebijakan PBB, Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah senantiasa melakukannya dengan penuh kehati-hatian karena PBB terkait dengan berbagai aspek lainnya yang sangat sensitive terutama secara ekonomi. PBB jika dirancang dengan baik dapat menjadi sumber penerimaan yang besar, stabil, dan elastis. Kadar elastisitas tergantung pada sampai seberapa jauh tanah bersangkutan dapat ditaksir dengan teratur dan dapat dinilai menurut harga pasar yang berlaku. PBB

dapat juga memperkuat peranan pemerintah daerah, karena membuka peluang dasar pajak yang lebih luas bagi penerimaan pemerintah daerah. PBB yang efektif akan menciptakan sumber penerimaan yang kuat bagi pemerintah daerah dan memperkecil kebutuhan akan

PBB termasuk jenis pajak yang sulit dalam pengadministrasiannya dan mempunyai efisiensi pemungutan yang rendah karena jumlah obyek pajaknya yang cukup banyak. Akan tetapi bukan kebetulan apabila wacana Untuk menjadikan PBB sebagai pajak daerah muncul ke permukaan sebagai bagian dari desentralisasi fiskal bersamaan dengan berlakunya UU No. 12 Tahun 2008 Tentang Pemerintahan Daerah dan UU No. 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan antara Pusat dan Daerah.

Dalam bidang perpajakan, PBB terkait dengan beberapa pajak lainnya yaitu PPh final atas penjualan properti, serta Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas hak yang telah diterima oleh pembeli. Dasar penilaian PBB adalah NJOP (Nilai Jual Obyek Pajak), yang telah dimanfaatkan untuk berbagai kepentingan dalam perhitungan PBB. NJOP sebagai dasar pengenaan PBB juga menjadi dasar perhitungan. Bahkan masyarakat dan institusi tertentu juga menggunakan NJOP sebagai dasar dalam penghitungan kegiatan kredit perbankan, gadai, penilaian asset swasta dan pemerintah, dan kegiatan lainnya.

Berdasarkan Pasal 185 UU No. 28 Tahun 2009 tentang PDRD, maka sejak tanggal 1 Januari 2010, Pemerintah Kabupaten/Kota sudah diperbolehkan untuk menerima pengalihan PBB. Sedangkan tahapan pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) oleh menteri keuangan bersama dengan menteri dalam negeri.

Pengalihan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah tersebut 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 Pajak Bumi dan Bangunan. Dengan pengalihan ini maka kegiatan proses pendataan, penilaian, penetapan, pengadministrasian, pemungutan/penagihan dan pelayanan PBB akan diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah (Kabupaten/Kota).

Pengalihan PBB menjadi pajak daerah merupakan kebijakan yang tepat karena dapat meningkatkan akuntabilitas penyelenggaraan otonomidaerah yang dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Untuk itu diperlukan peran dari kedua pihak terkait di satu pihak pemerintah daerah harus siap secara teknis dan personil, disisi lain pemerintah pusat harus siap membantu pemerintah daerah agar pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dapat diselenggarakan dengan lancar.

Untuk memudahkan wajib pajak membayarkan Pajak Bumi Bangunan Pedesaan Perkotaan (PBB-P2), Pemerintah Provinsi (Pemprov) DKI Jakarta menambah empat bank pelayanan pembayaran. Empat bank itu adalah Bank Internasional Indonesia (BII), Bank Central Asia (BCA), Bank Mandiri Syariah, dan Bank Negara Indonesia (BNI). Pelayanan empat bank itu menyusul tiga bank pembayaran sebelumnya, yaitu Bank DKI, Bank Rakyat Indonesia (BRI), dan Bank Mandiri. Selain oleh bank, pembayaran PBB-PP juga telah dilaksanakan bersama PT Pos Indonesia. Penerimaan PAD dari PBB-PP telah mencapai sekitar Rp 3,2 triliun. Masih ada kekurangan sekitar Rp 400 miliar dari target akhir tahun sebesar Rp 3,6 triliun. Sesuai Undang-Undang Nomor 12 tahun 1985, PBB dipungut oleh pemerintah pusat melalui Direktorat Jenderal Pajak. Pemerintah provinsi DKI menjadi provinsi pertama yang melaksanakan pemungutan PBB dan akan disusul oleh kota lain di

Indonesia. Melalui aturan lama itu, Pemerintah provinsi DKI mendapatkan dana bagi hasil dari Dirjen Pajak hasil pembayaran PBB warga Jakarta<sup>1</sup>

Masa transisi pengalihan PBB ditetapkan selama 1 (satu) tahun sejak berlakunya UU Nomor 28 Tahun 2009 dan mulai efektif menjadi pajak daerah pada tanggal 1 Januari 2011. PBB masih tetap dikelola oleh Direktorat Jenderal Pajak paling lama sampai dengan 31 Desember 2013. Selama masa transisi, Pemerintah melakukan berbagai kegiatan untuk mempersiapkan daerah menerima pengalihan PBB dari pemerintah pusat. Hampir seluruh instansi terkait, utamanya jajaran Kementerian Keuangan dan Kementerian Dalam Negeri, memberikan kontribusi yang signifikan dalam memperlancar pemungutan PBB oleh daerah. Namun demikian, persiapan yang matang dan partisipasi aktif dari pemerintah daerah dalam mengimplementasikan UU Nomor 28 Tahun 2009 merupakan faktor penentu kelancaran pengalihan PBB menjadi pajak daerah. Dalam hal ini peneliti akan melakukan penelitian mengenai Pengalihan kewenangan pemungutan PBB dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah dalam rangka meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

---

<sup>1</sup> <http://megapolitan.kompas.com> diakses 24 Maret 2014, pukul 19.30

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut di atas, maka rumusan masalah yang akan dibahas dalam penulisan karya ilmiah ini adalah :

1. Bagaimana Pengaruh Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan PBB-P2 DKI Jakarta yang Diterima oleh Pemerintah Daerah?
2. Berapa pencapaian Pendapatan Asli Daerah (PAD) DKI Jakarta tahun 2012-2013 yang bersumber dari Pajak Daerah setelah adanya pengalihan kewenangan Pajak Bumi dan Bangunan kepada pemerintah daerah?

## **C. Tujuan Dan Manfaat Penulisan**

### **1. Tujuan Penulisan**

Tujuan dari penulisan ini adalah untuk mengetahui lebih luas lagi peraturan pemerintah mengenai pengalihan pajak bumi dan bangunan menjadi pajak daerah yang bertujuan untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

### **2. Manfaat Penulisan**

#### **a. Bagi Penulis**

- 1) Untuk mengetahui pengaruh pengalihan pajak bumi dan bangunan kepada pemerintah daerah terhadap pencapaian pendapatan asli daerah di daerah Menteng.
- 2) Untuk memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan studi pada program Akuntansi Fakultas Ekonomi UNJ Jakarta.

#### **b. Bagi UPPD DKI Jakarta**

Untuk memberikan masukan kepada Unit Pelayanan Pajak Daerah DKI Jakarta agar dapat lebih mensosialisasikan tentang pajak daerah termasuk pajak bumi dan bangunan kepada masyarakat agar penerimaan pajak bumi dan bangunan bisa lebih dioptimalkan sehingga berpengaruh pula terhadap peningkatan penerimaan pajak daerah yang merupakan sumber utama dari pendapatan asli daerah.

#### **c. Bagi Fakultas**

Penelitian ini dapat digunakan sebagai referensi bagi mahasiswa akuntansi Universitas Negeri Jakarta untuk mengetahui lebih lanjut mengenai pengaruh pengalihan pajak bumi dan bangunan kepada pemerintah daerah terhadap peningkatan pendapatan asli daerah.

d. Bagi Peneliti Selanjutnya

Diharapkan dapat digunakan sebagai informasi dan masukan untuk memberikan gambaran dalam penelitian yang lebih mendalam mengenai pengalihan pajak bumi dan bangunan pada peningkatan pendapatan asli daerah.