

# **PBB–P2 DIALIHKAN SECARA BERTAHAP DARI PEMERINTAH PUSAT KE PEMERINTAH DAERAH**

**Tri Sulistyani**

Program Studi Manajemen Perpajakan Fakultas Ekonomi

Universitas Pancasakti Tegal

E-mail : [sulistyani.tri@gmail.com](mailto:sulistyani.tri@gmail.com)

## **ABSTRACT**

Land and Building Tax (PBB) is a state tax imposed on the land and or buildings. Under Article 185 of Law No.. 28 of 2009 on Regional Taxes and Levies, since January 1, 2010, the management of land and building tax Rural and Urban Sector (PBB P-2) was transferred from central government to local governments, or from previously classified as central taxes to the local tax . The transfer of the management of PBB-P2 throughout the county / city begin no later than January 1, 2014. The transfer of the management of land and building tax Rural and Urban Sector (PBB-P2) is done in stages. With this transfer, all income from the PBB-P2 (100%) will go into local government.

Keywords: Tax on Land and Building Rural and Urban Sector

## **PENDAHULUAN**

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak negara yang dikenakan terhadap bumi dan atau bangunan berdasarkan Undang-undang No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994. Pajak bumi dan bangunan adalah pajak yang bersifat kebendaan, dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan obyek yaitu bumi/tanah dan/atau bangunan. Keadaan subyek pajak (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besarnya pajak.

Pajak Bumi dan Bangunan bukan merupakan sesuatu yang asing bagi masyarakat Indonesia, karena masyarakat kita sudah akrab dengan jenis pajak ini,

dimana setiap tahun masyarakat yang mempunyai tanah dan atau bangunan yang nilainya di atas NJOPTKP akan dikenai kewajiban membayar PBB.

Direktur Jenderal Pajak mengelompokkan objek PBB menjadi beberapa sektor yaitu sektor perkebunan, kehutanan, dan pertambangan, serta sektor perdesaan dan perkotaan. Dalam perjalanannya, Undang-undang PBB dan aturan pelaksanaannya telah mengalami berbagai perubahan untuk menyesuaikan dengan perkembangan masyarakat. Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan yang kemudian disingkat menjadi PBB-P2 adalah salah satu sektor dari Pajak Bumi dan Bangunan yang mengalami perubahan, dari yang sebelumnya tergolong pajak pusat, sekarang dialihkan menjadi pajak daerah.

## **MENGAPA PBB P2 DIALIHKAN ?**

UU No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 12 Tahun 1994 menyatakan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan tergolong sebagai pajak pusat. Walaupun sebagai pajak pusat, tetapi penerimaan pajak tersebut, secara mayoritas, diserahkan kembali kepada daerah kabupaten/kota. Cara seperti ini lebih disukai oleh banyak pemerintah kabupaten/kota. Mereka tidak perlu mengeluarkan biaya untuk memungut pajak tersebut, tetapi hanya menerima bagi hasilnya saja. Pemerintah Daerah sebenarnya tidak ingin menerima pengalihan tersebut, tetapi mengapa pemerintah pusat lebih suka untuk mengalihkan PBB-P2 ke pemerintah daerah.

Pengalihan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah adalah 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 (UU PDRD). Berdasarkan Pasal 185 UU No. 28 Tahun 2009 tentang PDRD, sejak tanggal 1 Januari 2010, Pemerintah Kabupaten/Kota sudah diperbolehkan untuk menerima pengalihan PBB P2. Dengan pengalihan ini maka kegiatan proses pendataan, penilaian, penetapan, pengadministrasian, pemungutan/penagihan dan pelayanan PBB-P2 akan diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah (Kabupaten/Kota).

Pemerintah pusat mengalihkan PBB-P2 ke pemerintah daerah, dikarenakan adanya beberapa kenyataan sebagai berikut :

1. Kebanyakan negara maju menyerahkan urusan pajak properti (jika di Indonesia adalah PBB) menjadi urusan pemerintah daerah;
2. Migas (minyak bumi dan gas bumi) sudah tidak bisa lagi diandalkan sebagai sumber pendapatan bagi APBN (anggaran dan pendapatan belanja negara), mengingat Indonesia tidak lagi menjadi negara pengekspor minyak bumi, tetapi sebaliknya sebagai suatu negara yang mengimpor minyak bumi. Akibatnya, sumber utama pendapatan bagi APBN bergeser dari penerimaan migas kepada penerimaan pajak. Dengan demikian, pajak menempati posisi strategis dalam APBN. Sebagai gambarannya adalah penerimaan APBN 2010 adalah Rp 992-an Triliun yang mana penerimaan pajak adalah Rp 743-an Triliun;
3. Dari penerimaan pajak sebesar Rp 743-an Triliun tersebut, maka penerimaan PBB (seluruh sektor) adalah Rp 26-an Triliun. Namun demikian, hampir seluruh penerimaan PBB tersebut diserahkan kepada pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten dan pemerintah kota. Landasan hukumnya adalah PMK No. 34/PMK.03/2005 tanggal 23 Mei 2005 tentang Pembagian Hasil Penerimaan PBB antara Pemerintah Pusat dan Daerah, artinya bahwa, memang sejak awal penerimaan PBB sudah menjadi bagian dari pemerintah daerah. Dengan dialihkannya PBB P2 (yang penuh dengan permasalahannya karena berjuta-juta jumlah objek pajaknya) menjadi pajak daerah, maka Ditjen Pajak akan lebih berkonsentrasi dalam pemenuhan target penerimaan pajak pusat.

## **TUJUAN PENGALIHAN PENGELOLAAN PBB-P2 DARI PEMERINTAH PUSAT KE PEMERINTAH DAERAH**

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.
5. Menyerahkan fungsi pajak sebagai instrumen penganggaran dan pengaturan pada daerah.

## **TAHAPAN PENGALIHAN PENGELOLAAN PBB-P2**

Berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pengalihan pengelolaan PBB-P2 ke seluruh pemerintahan kabupaten/kota dimulai paling lambat 1 Januari 2014. Pengalihan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dilakukan secara bertahap.

Kota Surabaya merupakan kota pertama yang menerima pengalihan pengelolaan PBB-P2 pada tahun 2011. Kota ini merupakan satu-satunya kota yang telah siap melakukan pengelolaan PBB dari sektor P2 tersebut. 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.

Untuk tahun 2012, 17 kabupaten/kota telah menyatakan diri siap untuk mengelola PBB dari sektor P2. Kemudian, sebanyak 105 kabupaten/kota telah menyatakan kesiapannya dalam mengelola PBB sektor P2 pada tahun 2013. Dan pada tahap terakhir, diharapkan seluruh kabupaten/kota yang belum menerima pengalihan pengelolaan PBB sektor P2 (sebanyak 369 kabupaten/kota) sudah mempersiapkan diri untuk menerima pengalihan tersebut, sehingga diharapkan pada tahun 2014 seluruh kabupaten/kota di Indonesia sudah sepenuhnya melakukan pengelolaan PBB sektor P2 nya masing-masing.

Tabel 1. Jumlah Kab./Kota Penerima Pengalihan Pengelolaan PBB-P2 Tahun 2011-2014

Tahun	2011	2012	2013	2014
<b>Jumlah Kab./Kota</b>	1	17	105	369
<b>Keterangan</b>	Kota Surabaya	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kota Depok</li> <li>2. Kab. Bogor</li> <li>3. Kota Palembang</li> <li>4. Kota Bandar Lampung</li> <li>5. Kota Gorontalo</li> <li>6. Kota Medan</li> <li>7. Kab. Deli Serdang</li> <li>8. Kota Palu</li> <li>9. Kota Pekanbaru</li> <li>10. Kota Balikpapan</li> <li>11. Kota Samarinda</li> <li>12. Kota Pontianak</li> <li>13. Kab. Sidoarjo</li> <li>14. Kab. Gresik</li> <li>15. Kota Semarang</li> <li>16. Kab. Sukoharjo</li> <li>17. Kota Yogyakarta</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kota Banda Aceh</li> <li>2. Kab. Bengkulu Utara</li> <li>3. Kab. Lampung Tengah</li> <li>4. Kab. Way Kanan</li> <li>5. Kab. Tulang Bawang Barat</li> <li>6. Kota Metro</li> <li>7. Kab. Mukomuko</li> <li>8. Kab. Muaro Jambi</li> <li>9. Kab. Batang Hari</li> <li>10. Kota Tanah Datar</li> <li>11. Kab. Merangin</li> <li>12. Kota Padang</li> <li>13. Kab. Belitung Timur</li> <li>14. Kab. Musi Banyuasin</li> <li>15. Kota Pangkalpinang</li> <li>16. Kota Binjai</li> <li>17. Kab. Serdang Bedagai</li> <li>18. Kab. Asahan</li> <li>19. Kab. Batubara</li> <li>20. Kab. Labuhanbatu Utara</li> <li>21. Kab. Simalungun</li> <li>22. Kota Pematangsiantar</li> <li>23. Kab. Sibolga</li> <li>24. Kota Tanjungpinang</li> <li>25. Kota Batam</li> <li>26. Kab. Indragiri Hulu</li> <li>27. Kab. Kuantan Singingi</li> <li>28. Kab. Kampar</li> <li>29. Kab. Rokan Hulu</li> <li>30. Kab. Rokan Hilir</li> <li>31. Kota Dumai</li> <li>32. Kab. Pelalawan</li> <li>33. Kab. Siak</li> <li>34. Provinsi DKI Jakarta</li> <li>35. Kab. Pandeglang</li> <li>36. Kota Bandung</li> <li>37. Kota Tasikmalaya</li> <li>38. Kab. Bandung</li> <li>39. Kab. Bandung Barat</li> <li>40. Kota Cimahi</li> <li>41. Kota Banjar</li> <li>42. Kab. Sukabumi</li> <li>43. Kab. Karawang</li> <li>44. Kab. Bekasi</li> <li>45. Kota Bogor</li> <li>46. Kab. Majalengka</li> <li>47. Kota Cirebon</li> <li>48. Kota Bekasi</li> <li>49. Kab. Bantul</li> <li>50. Kab. Sleman</li> <li>51. Kab. Demak</li> <li>52. Kab. Batang</li> <li>53. Kota Rembang</li> <li>54. Kab. Grobogan</li> <li>55. Kab. Semarang</li> <li>56. Kota Tegal</li> <li>57. Kab. Tegal</li> <li>58. Kota Pemalang</li> <li>59. Kota Pekalongan</li> <li>60. Kab. Pekalongan</li> <li>61. Kab. Kudus</li> <li>62. Kab. Banyumas</li> <li>63. Kab. Klaten</li> <li>64. Kab. Wonosobo</li> <li>65. Kab. Temanggung</li> <li>66. Kota Surakarta</li> <li>67. Kab. Cilacap</li> <li>68. Kota Magelang</li> <li>69. Kab. Magelang</li> </ol>	Sisanya

			70. Kab. Purworejo	
			71. Kab. Karanganyar	
			72. Kab. Kebumen	
			73. Kab. Boyolali	
			74. Kota Mojokerto	
			75. Kab. Mojokerto	
			76. Kab. Bojonegoro	
			77. Kab. Tuban	
			78. Kab. Ponorogo	
			79. Kab. Jember	
			80. Kota Kediri	
			81. Kota Malang	
			82. Kab. Pasuruan	
			83. Kota Pasuruan	
			84. Kab. Kediri	
			85. Kota Batu	
			86. Kab. Banyuwangi	
			87. Kota Probolinggo	
			88. Kab. Badung	
			89. Kota Denpasar	
			90. Kab. Jembrana	
			91. Kab. Tabanan	
			92. Kab. Lombok Barat	
			93. Kota Mataram	
			94. Kab. Kubu Raya	
			95. Kota Tarakan	
			96. Kota Bontang	
			97. Kab. Berau	
			98. Kab. Kutai Barat	
			99. Kota Banjarmasin	
			100. Kab. Katingan	
			101. Kab. Gowa	
			102. Kab. Kolaka	
			103. Kota Makassar	
			104. Kab. Mimika	
			105. Kab. Fak Fak	

Sumber: Data Direktorat Jenderal Pajak

Dengan pengalihan ini, agar tercipta kelancaran dalam pengelolaan PBB-P2, pemerintah kabupaten/kota diharuskan 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.
4. Akurasi data subjek dan objek pajak dalam SPPT tetap terjaga.

### **PERBANDINGAN PBB-P2 PADA UU PBB DENGAN UU PDRD**

Dengan diterbitkannya Undang-undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, beberapa perubahan dilakukan pada Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Perubahan-perubahan tersebut antara lain adalah :

Tabel 2. Perbandingan PBB pada Undang-undang PBB dengan Undang-undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

	<b>UU PBB</b>	<b>UU PDRD</b>
<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>NJOPTKP</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>
<p><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.</p>		

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

Untuk NJOPTKP (Nilai Jual Obyek Pajak Tidak Kena Pajak) berdasarkan UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, besaran NJOPTKP dirubah dari sebelumnya ditetapkan setinggi-tingginya Rp. 12.000.000,00, menjadi paling rendah Rp. 10.000.000,00 per objek pajak berdasarkan UU NO. 28 Tahun 2009.

Pada tahun 2011 seiring dengan perkembangan ekonomi, moneter, dan harga umum objek pajak, Menteri Keuangan telah melakukan penyesuaian terhadap besarnya NJOPTKP PBB dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 67/PMK.03/2011 tentang Penyesuaian Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak Pajak Bumi dan Bangunan. Besarnya NJOPTKP PBB berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan tersebut, untuk tahun 2012 ditetapkan maksimal sebesar Rp. 24.000.000,00.

## **MANFAAT PENGALIHAN PBB-P2**

Pasal 18 UU PBB menyebutkan bahwa hasil penerimaan pajak merupakan penerimaan negara yang dibagi antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah dengan imbalan pembagian sekurang-kurangnya 90% untuk pemerintah provinsi sebagai pendapatan daerah yang bersangkutan. Bagian penerimaan pemerintah daerah sebagian besar diberikan kepada pemerintah kabupaten/kota. Hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dibagi untuk pemerintah pusat dan daerah dengan imbalan sebagai berikut :

1. 10% untuk pemerintah pusat, dibagikan kepada seluruh daerah kabupaten dan kota yang didasarkan atas realisasi penerimaan PBB tahun anggaran berjalan, dengan imbalan sebagai berikut :
  - a. 65% dibagikan secara merata kepada seluruh daerah kabupaten dan kota.
  - b. 35% dibagikan secara insentif kepada daerah kabupaten dan kota yang realisasi tahun sebelumnya mencapai/melampaui rencana penerimaan sektor tertentu.
2. 90% untuk pemerintah daerah, dibagi dengan rincian sebagai berikut :
  - a. 16,2% untuk Daerah Provinsi yang bersangkutan.
  - b. 64,8% untuk Daerah Kabupaten/Kota yang bersangkutan.
  - c. 9% untuk Biaya Pemungutan yang dibagikan kepada Direktorat Jenderal Pajak dan Daerah.

Dengan pengalihan pengelolaan PBB-P2 dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah, maka penerimaan PBB-P2 sepenuhnya akan 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 (100%) akan masuk ke dalam kas pemerintah daerah.. Salah satu contoh daerah yang mengalami kenaikan pendapatan asli daerah pasca pengalihan PBB-P2 adalah kota Surabaya. Walikota Surabaya, Ir. Tri Rismaharini, MT. menyatakan bahwasanya pada tahun 2010, PAD kota Surabaya hanya Rp.1 Triliun. Di tahun 2011, PAD kota Surabaya akan menjadi Rp.2 Triliun. Beliau menambahkan bahwa penyebab kenaikan PAD tersebut berasal dari PBB dan BPHTB. (Media Keuangan Vol. V No. 40/Desember/2010, hal. 8).

## **PENUTUP**

Berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dialihkan dari pemerintah pusat ke seluruh pemerintahan kabupaten/kota dimulai paling lambat 1 Januari 2014. Kemudian 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 P2. Pengalihan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) tersebut dilakukan secara bertahap.

Dengan pengalihan ini maka kegiatan proses pendataan, penilaian, penetapan, pengadministrasian, pemungutan/penagihan dan pelayanan PBB-P2 akan diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah (Kabupaten/Kota). Pemerintah Daerah Kota/Kabupaten dengan segala kemampuan dan keterbatasannya harus menyiapkan diri menghadapi pengalihan ini. Untuk dapat memungut PBB P2, salah satu hal yang harus dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kota/Kabupaten adalah menyiapkan Peraturan Daerah dan peraturan pelaksanaannya. Beberapa daerah yang sudah menerima pengalihan pengelolaan PBB-P2

tersebut terbukti sudah melengkapi dengan peraturan daerah dan peraturan pelaksanaan yang dibutuhkan.

Bagi daerah yang belum siap menjalankan pengalihan pengelolaan PBB-P2 pada akhir tahun 2013, daerah tersebut akan berpotensi kehilangan salah satu sumber pendapatan asli daerah karena pada saat itu pemerintah pusat sudah tidak boleh melakukan pemungutan terhadap kedua jenis pajak tersebut, sesuai dengan amanat pada pasal 180 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Oleh karena itu, menjelang pelaksanaan penuh pengalihan pengelolaan PBB-P2 dan BPHTB, daerah dituntut untuk mempersiapkan diri.

## DAFTAR PUSTAKA

Eddi Wahyudi. Online. <http://eddiwahyudi.com/2012/07/19/memahami-pengelolaan-pbb-p2-dan-menyiapkan-peraturan-pendukungnya>. ( 19 Juli 2012 )

Heru Supriyanto. 2010. **Cara Menghitung PBB, BPHTB, dan Bea Meterai**. Jakarta : PT. Index.

\_\_\_\_\_. Online. <http://www.bppk.depkeu.go.id/webpajak/index.php/artikel/ok-pbb/1080-rahasia-di-balik-pbb-p2-a-bphtb>

Kementerian Keuangan Republik Indonesia – Direktorat Jenderal Pajak. Online. <http://www.pajak.go.id/content/pengalihan-pbb-perdesaan-dan-perkotaan>. ( 5 Desember 2012)

Mardiasmo. 2008. **Perpajakan**. Yogyakarta : Penerbit Andi.

Marihot Pahala Siahaan. 2009. **Pajak Bumi dan Bangunan di Indonesia – Teori dan Praktik**. Yogyakarta : Graha Ilmu.

Media Keuangan. Online. <http://www.setjen.depkeu.go.id/data/mkeuangan/exe/MK%20Desember%202010.pdf>. (20 Desember 2010)