

**PENGALIHAN PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
SEKTOR PEDESAAN - PERKOTAAN DAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN DI KOTA CIMAHI TAHUN 2014**

Maria Emelia Retno K.*

Abstrak

Setiap daerah dalam pengertian provinsi, kabupaten/kota di Indonesia melalui Dinas Pendapatan Daerah (DIPENDA)-nya mempunyai kewenangan untuk memungut pajak atas semua objek pajak yang ada di daerahnya. Hal tersebut juga berlaku untuk Kota Cimahi yang pembangunannya tampak semakin berkembang secara pesat seiring dengan berlakunya otonomi daerah. Dengan semakin berkembangnya Kota Cimahi dan semakin maraknya pembangunan perumahan di Kota Cimahi, menunjukkan bahwa semakin banyak terjadi peralihan hak atas tanah dan bangunan, yang tentunya berdampak pada perolehan pajak, Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) dan juga pada perolehan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-PP) bagi Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Cimahi. Pengalihan BPHTB dan PBB-PP menjadi pajak daerah tentunya berkaitan dengan kesiapan aparat/petugas pajak (Kota Cimahi) dalam menanggapi dalam bentuk persiapan dan pelaksanaan pemungutan BPHTB dan PBB-PP tersebut. Dalam penelitian ini, akan diteliti berbagai persoalan yuridis yang muncul dalam persiapan dan pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-PP) yang semula adalah pajak pusat, kemudian dialihkan menjadi pajak daerah, dengan lokasi penelitian di kota Cimahi.

Kata kunci : pengalihan BPHTB, PBB-PP, pajak daerah, pendapatan asli daerah.

Abstract

Every region in terms of province, district/city in Indonesia through Region Income Office (Dinas Pendapatan Daerah - DIPENDA) has the authority to levy a tax on all taxable object in the region. It is also valid for Cimahi is growing rapidly along with the implementation of regional autonomy. With the development of Cimahi and housing construction is increasingly widespread in the city of Cimahi, shows that the more transfer of rights over land and buildings, which would have an impact on tax revenue, Tax on Acquisition of Land and Building (Bea Perolehan Hak Atas Tanah - BPHTB) and also on the revenue of Land and Building Tax (Pajak Bumi dan Bangunan - PBB-PP) for Region Original Income (Pendapatan Asli Daerah - PAD) of Cimahi. The transfer of BPHTB and PBB-PP to be local taxes must be related to the readiness of officers/officials of tax (Cimahi) to respond it in the form of the preparation and execution of collecting BPHTB and PBB-PP. In this research, will be examined various juridical issues that arise in the preparation and execution of collecting Tax on Acquisition of Land and Building (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan

* Fakultas Hukum Universitas Parahyangan, Jl. Ciumbuleuit 94 Bandung, email: emelia@unpar.ac.id.

Bangunan - BPHTB) and Land and Building Tax (Pajak Bumi dan Bangunan - PBB-PP) which initially was the central tax, then transferred to be local taxes, with location of research in Cimahi.

Keywords : *transfer of BPHTB and PBB-PP, local tax, Region Original Income.*

Pendahuluan

Diberlakukannya otonomi daerah di Indonesia pada tahun 2001, membuat setiap daerah dalam pengertian provinsi, kabupaten/kota menjadi organisasi publik yang diberi kewenangan oleh Pemerintah Pusat untuk mengatur pemerintahannya sendiri. Kewenangan Pemerintah Daerah dalam pelaksanaan otonomi daerah tersebut diatur dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah (selanjutnya disebut UU Pemerintahan Daerah), serta Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (selanjutnya disebut UU Perimbangan Keuangan Pusat dan Daerah). Pada intinya, berdasarkan kedua undang-undang tersebut Pemerintah Daerah diberi kebebasan untuk mengatur dan mengurus rumah tangga daerahnya, menetapkan kebijaksanaan sendiri, serta berkewajiban memenuhi pembiayaan keuangan daerahnya. Dengan demikian diharapkan suatu daerah otonom dapat berkembang sesuai dengan kemampuan sendiri dan tidak bergantung kepada Pemerintah Pusat. Oleh karena itu, daerah otonom harus mempunyai kemampuan sendiri untuk mengurus dan mengatur rumah tangganya sendiri dengan mengandalkan sumber-sumber pendapatan yang dimilikinya. Sumber-sumber pendapatan tersebut meliputi semua kekayaan yang dikuasai oleh daerah dengan batas-batas kewenangan yang ada dan selanjutnya digunakan untuk membiayai semua kebutuhan dalam rangka penyelenggaraan rumah tangga daerah tersebut.

Agenda peralihan PBB-PP dan BPHTB oleh Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah telah terakomodir dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (selanjutnya disebut UU PDRD), yang mulai efektif pada tahun 2010. Pemerintah Pusat dan Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) sepakat untuk mengalihkan semua PBB sektor Perdesaan dan Perkotaan pada 2014, sedangkan secara efektif pengalihan BPHTB dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah pada tanggal 1 Januari 2011. Dengan demikian, masa peralihan BPHTB selama 1 tahun dan masa peralihan PBB-PP selama 4 tahun, yang mengharuskan Pemerintah Daerah (termasuk Pemerintah Kota Cimahi) untuk mempersiapkan baik segi yuridisnya untuk pemungutan BPHTB dan PBB-PP.

Pemerintah Kota Cimahi bersama DPRD-nya pada 16 Februari 2011 telah membuat Peraturan Daerah Kota Cimahi Nomor 9 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah yang menjadi dasar hukum pemungutan BPHTB dan PBB-PP. Selanjutnya, Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2011 tersebut diubah dengan Peraturan Daerah Kota Cimahi Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Cimahi Nomor 9 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah. Pengesahan UU PDRD yang sekaligus juga pengalihan BPHTB dan PBB-PP menjadi pajak daerah tidak semata-mata dimaknai sebagai keharusan membuat Peraturan Daerah tentang pajak daerah dan retribusi daerah, melainkan lebih merupakan momentum bagi Pemerintah Kota Cimahi untuk memperkuat *taxing*

power dan mengakselerasi kemandirian keuangan, sehingga dapat lebih meningkatkan kapasitas fiskal atau kemampuan untuk membiayai pembangunan daerah. Dalam penelitian ini diteliti bagaimana Pemerintah Kota Cimahi mempersiapkan dan melaksanakan pengalihan pemungutan BPHTB dan PBB-PP yang sudah menjadi pajak daerah (tahun anggaran 2014).

Sesuai data dari Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA) Kota Cimahi pada tahun 2014 Pemerintah Kota Cimahi menetapkan target penerimaan PBB-PP sebesar 27,7 milyar rupiah, sedangkan target penerimaan BPHTB sebesar 33,8 milyar rupiah. Namun target yang sudah ditetapkan tersebut tidaklah tercapai. Hal ini ditunjukkan dari data DISPENDA bahwa PBB-PP terealisasi sebesar 26,383 milyar rupiah dan untuk BPHTB terealisasi sebesar 27,5 milyar rupiah.¹ Hal tersebut memunculkan kontradiksi, di satu sisi melihat luas wilayah Kota Cimahi yang cukup luas, yaitu 40,25 km² dengan perkembangan pembangunan yang cukup pesat, yang salah satunya tampak dari banyaknya pembangunan kompleks perumahan, kompleks rumah-toko (*rukoko*) untuk berbagai golongan ekonomi. Perkembangan tersebut tentunya berpengaruh pada penerimaan BPHTB maupun PBB-PP. Di sisi lain, target PBB-PP dan BPHTB yang sudah ditetapkan di tahun 2014 ternyata tidak tercapai. Mencermati kondisi seperti diuraikan di atas, penulis melalui penelitian ini hendak mengkaji aspek-aspek yuridis yang dinilai penting dalam pelaksanaan pemungutan PBB-PP dan BPHTB yang saat ini telah menjadi pajak daerah (untuk tahun pajak 2014).

Metode Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu data sekunder yang diperoleh akan dianalisis berdasarkan norma-norma, kaidah-kaidah, doktrin-doktrin hukum dan asas-asas yang dikenal dalam bidang Ilmu Hukum, khususnya Hukum Pajak.² Untuk pengumpulan data akan dilakukan penelitian ke perpustakaan untuk memperoleh data sekunder berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Dalam penelitian ini akan digunakan analisis data yuridis kualitatif, artinya sarana yang digunakan untuk menganalisis data adalah norma-norma, kaidah-kaidah dan asas-asas hukum serta teori-teori yang dikenal dalam bidang Ilmu Hukum (khususnya Hukum Pajak) dengan menggunakan metode penemuan hukum. Analisis ini akan disajikan dalam bentuk uraian-uraian sehingga bersifat kualitatif.

Pembahasan

Pajak adalah perikatan yang timbul karena undang-undang yang mewajibkan seseorang yang memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang (*tatbestand*) untuk membayar sejumlah uang kepada (kas) Negara yang dapat dipaksakan, tanpa mendapatkan suatu imbalan yang secara langsung dapat ditunjuk, yang digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara (rutin dan pembangunan) dan digunakan sebagai alat (pendorong-penghambat) untuk mencapai tujuan di luar bidang keuangan.³

Selanjutnya, dilihat dari lembaga yang memungutnya, pajak dibedakan atas Pajak Pusat dan Pajak Daerah. Pajak Pusat adalah jenis pajak

¹ Laporan Realisasi Penerimaan Pendapatan Daerah, diakses pada 23 Januari 2015.

² Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Cetakan VI, Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2001, hlm.14.

³ Rochmat Soemitro, *Pengantar Singkat Hukum Pajak*, PT. Eresco, Bandung: 1992, hlm.12.

yang dipungut oleh pemerintah pusat yang dalam pelaksanaannya dilakukan oleh Departemen Keuangan cq. Direktorat Jenderal Pajak. Hasil dari pungutan pajak pusat dikumpulkan dan dimasukkan sebagai bagian dari penerimaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN). Sementara itu, pajak daerah adalah jenis pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah yang dalam pelaksanaannya sehari-hari dilakukan oleh Dinas Pendapatan Daerah (Dipenda). Hasil dari pemungutan pajak daerah dikumpulkan dan dimasukkan sebagai bagian dari penerimaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).⁴

Sebagai upaya untuk memenuhi Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD)-nya Kota Cimahi sebagai sebuah daerah otonom dapat menggali dan menerapkan pajak sebagai salah satu sumber penerimaan daerah. Jenis pajak yang baru saja menjadi pajak daerah (semula merupakan pajak pusat, kemudian dialihkan menjadi pajak daerah) adalah PBB-PP dan BPHTB. Pengalihan PBB-PP dan BPHTB 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 (selanjutnya disebut UU PDRD).

Dalam Pasal 1 ayat (6) UU Pemerintahan Daerah dinyatakan bahwa otonomi daerah adalah hak, wewenang, dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri Urusan Pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia. Selanjutnya, berdasarkan pengertian otonomi daerah tersebut memunculkan konsep desentralisasi yang juga telah disebutkan pengertiannya

dalam Pasal 1 ayat (8) UU Pemerintahan Daerah yang menyatakan bahwa desentralisasi adalah penyerahan Urusan Pemerintahan oleh Pemerintah Pusat kepada daerah otonom berdasarkan asas otonomi.

Kemandirian ataupun keleluasaan daerah untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan tertentu sebagai urusan rumah tangganya itu, harus dipahami sebagai ke-mampuan daerah untuk membuat dan menetapkan produk hukum daerah (antara lain dalam bentuk Perda) untuk mengatur penyelenggaraan otonomi daerah, juga kemampuan untuk menangani dan mengelola sejumlah urusan pemerintahan tertentu (yang menjadi wewenangnya) sebagai urusan rumah tangganya sendiri. Untuk dapat mewujudkan kemandirian dan keleluasaan daerah itu, ke-mampuan Sumber Daya Manusia (SDM, *human resources*), Sumber Daya Alam (SDA, *natural resources*), sumber daya manajemen (*management resources*) dan kemampuan keuangan (*financial*) menjadi syarat utama bagi terselenggaranya otonomi daerah.⁵

Kebijakan otonomi daerah atau de-sentralisasi telah memberikan banyak peluang bagi daerah untuk mengatur rumah tangganya, khususnya dalam hal keuangan. Kebijakan otonomi daerah membuat Pemerintah Daerah dapat mengatur rumah tangganya sendiri berdasarkan potensi yang dimiliki daerahnya. Dengan pengalihan pajak ini (desentralisasi fiskal), penerimaan PBB-PP dan BPHTB akan sepenuhnya masuk ke kas Pemerintah Kabupaten/Kota, sehingga diharapkan mampu meningkatkan jumlah pendapatan asli daerah (PAD). Pada saat PBB-PP dan BPHTB dikelola oleh pemerintah pusat, pemerintah kabupaten/kota hanya mendapat bagian untuk PBB-PP sebesar

⁴ Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton, *Hukum Pajak*, Salemba Empat, Jakarta: 2010, hlm.28.

⁵ I. Gde Pantja Astawa, *Problematika Hukum Otonomi Daerah di Indonesia*, PT. Alumni, Bandung: 2008, hlm 98.

64,8% (enam puluh empat koma delapan persen), dan untuk BPHTB sebesar 64% (enam puluh empat persen), tetapi setelah pelimpahan ini, semua pendapatan dari sektor PBB-PP dan BPHTB akan masuk ke dalam kas pemerintah daerah.⁶

Pilihan pelaksanaan desentralisasi (otonomi daerah) merupakan respon dan pilihan strategis negara dalam mengupayakan penyelenggaraan pemerintahan secara demokratis. Dengan mendekatkan kekuasaan kepada rakyat, diharapkan akan terjadi interaksi politik yang baik karena intensnya komunikasi politik yang terbangun antara negara dan rakyat. Selain itu, pemerintah daerah juga mendapatkan hak-haknya sebagai penyelenggara pemerintahan di daerah sehingga memungkinkan terjadinya pengelolaan potensi daerah yang berbasis kultural. Model pemerintahan desentralistik diyakini oleh ilmuwan politik akan dapat memberikan pelayanan umum secara lebih efektif dan tentunya juga efektif dalam meningkatkan kesejahteraan rakyat daerah.

Menurut Pasal 1 ayat (37) UU PDRD, 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. Pada butir 39-nya dijelaskan pengertian bangunan yaitu konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut. Selanjutnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan (sesuai Pasal 1 ayat (41) UU PDRD), sedangkan yang

dimaksud dengan perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan (Pasal 1 ayat (42) UU PDRD). Desentralisasi fiskal (dalam kaitannya dengan pengalihan PBB-PP dan BPHTB) dapat didefinisikan sebagai penyerahan urusan fiskal ke bawah, dimana jenjang pemerintahan yang lebih tinggi menyerahkan sebagian kewenangannya mengenai anggaran dan keputusan-keputusan finansial kepada jenjang yang lebih rendah.⁷

Pembaharuan kebijakan fiskal dirasakan mendesak untuk dilakukan dengan tujuan mendorong daerah-daerah untuk dapat memaksimalkan kemampuan fiskalnya. Sesungguhnya dapat dikatakan bahwa pembaharuan sistem fiskal atau pajak mengandung tiga tujuan pokok, yaitu : (1) menyederhanakan sistem pajak daerah, (2) menaikkan penerimaan dari pajak daerah, agar daerah tidak terlalu banyak bergantung pada bantuan dari Pusat, dan (3) perubahan sistem pajak yang berkaitan dengan wewenang Pemerintah Daerah.⁸

Pelaksanaan desentralisasi fiskal dapat berjalan dengan baik jika didukung beberapa faktor, antara lain: (a) Pemerintah Pusat yang mampu melakukan pengawasan dan *enforcement*, (b) Sumber daya manusia (SDM) yang "kuat" pada Pemerintah Daerah untuk menggantikan peran Pemerintah Pusat, (c) Keseimbangan dan kejelasan dalam pembagian tanggungjawab dan kewenangan dalam melakukan pungutan pajak dan retribusi daerah, (d) Faktor kompetensi. Pengertian kompetensi yang dimaksud dalam butir (d) adalah

⁶ Media Keuangan Vol. V No.40/Desember/2010, hlm.8.

⁷ Yustika, Ahmad Erani,ed, *Desentralisasi Ekonomi di Indonesia, Kajian Teoritis dan Realistas Empiris*, PT. Bayu Media, Jakarta: 2008, hlm.15.

⁸ Haula Rosdiana dan Inayati, *Penguatan Desentralisasi Fiskal Melalui Pengaturan Pajak Daerah : Naskah Akademik Raperda Pajak Daerah Kota Tanjung Pinang*, Artikel tanpa tahun diakses pada 23 Januari 2015].

perilaku dan keterampilan yang dituntut dari seseorang agar dapat memenuhi tuntutan pekerjaan atau secara umum dapat dikatakan sebagai persyaratan agar seseorang dapat melak-sanakan tugas pekerjaannya suatu organisasi. Berdasarkan pengertian tersebut, dapat diberikan pengertian SDM yang kompeten yaitu SDM yang dapat melaksanakan tugasnya sesuai dengan tuntutan pekerjaannya.⁹

Berkaitan dengan kompetensi SDM perpajakan, maka hal ini erat kaitannya dengan pengertian pemungutan pajak yang dalam Pasal 1 Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 213/PMK.07/2010 disebutkan bahwa pemungutan pajak merupakan suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak kepada wajib pajak serta pengawasan penye-torannya. Dalam pemungutan pajak (dalam hal ini pemungutan PBB-PP dan BPHTB Kota Cimahi) tentunya harus memperhatikan asas-asas pemungutan pajak seperti yang dikemukakan oleh Adam Smith, yaitu asas *equity, certainty, convenience of payment, dan economy*.¹⁰

Ditinjau secara teori dan pada praktiknya, pemerintah daerah dapat memperoleh pendapatan dari pajak melalui tiga cara, yaitu *tax sharing, surcharge* dan memungut sendiri. Berkaitan dengan hal tersebut, Tjip menyitir pendapat Davey yang menyatakan bahwa pemerintah dalam memperoleh pendapatan dari pajak melalui tiga cara, yaitu (1) Pertama, pembagian hasil pajak-pajak yang dikenakan dan dipungut oleh pemerintah pusat. (2) Kedua,

pemerintah regional dapat memungut tambahan pajak (*opsen, surcharge*) di atas suatu pajak yang dipungut dan dikumpulkan oleh pemerintah pusat, contohnya pemerintah daerah di Swedia memungut *opsen* atas penghasilan nasional. Di sebagian Amerika Serikat, pemerintah daerah mengenakan *opsen* atas pajak penjualan di tingkat negara bagian. (3) Sumber ketiga dari pemerintah regional untuk memperoleh pendapatan dari pajak adalah pungutan-pungutan yang dikumpulkan dan ditahan oleh pemerintah regional sendiri.¹¹

Pada uraian selanjutnya dipaparkan dan dibahas lebih rinci hasil penelitian, yang diawali dengan uraian mengenai profil wilayah lokasi penelitian, yaitu Kota Cimahi. Cimahi memegang peran sebagai daerah penyangga bagi Kota Bandung yang berjarak sekitar 12 kilometer di sebelah Barat, dan terutama menjadi tempat bermukimnya para pekerja yang mencari nafkah di Kota Bandung (mungkin Jakarta). Kota Cimahi dengan luas 40,25 km² terdiri dari tiga kecamatan, yaitu Kecamatan Cimahi Utara, Kecamatan Cimahi Tengah, dan Kecamatan Cimahi Selatan, dengan 15 kelurahan, dan jumlah penduduk (sampai bulan Februari 2014) sebanyak 561.386 orang.¹²

Kota Cimahi sebagai bagian dari daerah Jawa Barat yang masuk ke dalam Wilayah Koordinasi Pemerintah dan Pembangunan IV (WKPP IV) mengarahkan kebijakan ekonomi daerah yang mendukung kebijakan ekonomi Jawa Barat yang diarahkan untuk memacu pembangunan ekonomi berbasis potensi lokal. Sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Daerah Kota Cimahi Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Cimahi Nomor 8 Tahun 2008 Tentang

⁹ Lembaga Administrasi Negara, *Manajemen Pemerintahan Daerah*, Pusat Kajian Kinerja Otonomi Daerah LAN, Jakarta, 2008, hlm.9

¹⁰ Santoso Brotodihardjo, *Pengantar Hukum Pajak*, PT. Refika Aditama, Bandung: 2003, hlm.25.

¹¹ Tjip Ismail, *Pengaturan Pajak Daerah Di Indonesia*, Yelow Printing, Jakarta: 2007, hlm.216.

¹² Sumber : Database Kependudukan Kota Cimahi.

Dinas Daerah Kota Cimahi, disebutkan bahwa tugas pokok merumuskan dan melaksanakan kebijakan teknis operasional di bidang pengelolaan pendapatan daerah dilaksanakan oleh Dinas Pendapatan Kota Cimahi yang meliputi pajak daerah, pendapatan asli daerah lainnya yang sah, dana perimbangan pajak dan bukan pajak dan pendapatan lain-lain. Berdasarkan peraturan tersebut, Dinas Pendapatan selain mengelola anggaran pendapatan, juga berperan sebagai koordinator seluruh pendapatan Kota Cimahi.

Kota Cimahi sesuai urusannya, diarahkan melalui upaya peningkatan pendapatan daerah sektor pajak daerah, retribusi daerah dan dana perimbangan. Upaya-upaya yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kota Cimahi untuk meningkatkan pendapatan daerah adalah:¹³

1. Memantapkan kelembagaan dan Sistem Operasional Pemungutan Pendapatan Daerah melalui *e-tax*;
2. Intensifikasi dan ekstensifikasi Pendapatan Daerah;
3. Meningkatkan koordinasi secara sinergi di bidang Pendapatan Daerah dengan Propinsi dan Pemerintah Pusat;
4. Meningkatkan kinerja Badan Usaha Milik Daerah dalam rangka meningkatkan kontribusi Pendapatan Daerah;
5. Meningkatkan pengelolaan aset dan keuangan daerah.

Dalam usaha untuk mencapai target kapasitas pajak daerah, usaha-usaha pemerintah daerah untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) yaitu:¹⁴

1. Peningkatan pelayanan pajak dan retribusi kepada masyarakat, yaitu melalui penyerahan sistem dan prosedur administrasi

pemungutan pajak daerah dan retribusi daerah;

2. Peningkatan kesadaran masyarakat untuk membayar pajak dan retribusi daerah, yaitu meningkatkan ketaatan wajib pajak dan pembayar retribusi daerah dengan pendekatan sosialisasi dan penegakkan sanksi peraturan perundang-undangan atau peraturan daerah yang berlaku tentang pemungutan pajak daerah dan retribusi daerah;
3. Intensifikasi dan ekstensifikasi pajak dan retribusi daerah, melalui penataan administrasi objek potensial dan penyusunan rencana pemungutan menyangkut objek potensial tersebut, akibat adanya pertumbuhan ekonomi;
4. Operasionalisasi, monitoring dan evaluasi pelaksanaan peraturan daerah tentang Pajak daerah dan Retribusi Daerah melalui peningkatan pengendalian dan pengawasan atas pemungutan pajak daerah yang diikuti dengan peningkatan kualitas, kemudahan, ketepatan dan kecepatan pelayanan;
5. Mendayagunakan sumber kekayaan daerah yang tidak dipisahkan dan belum dimanfaatkan, untuk dikelola atau dikerjasamakan dengan pihak ketiga dalam rangka meningkatkan PAD;
6. Peningkatan dan penataan prosedur sistem administrasi keuangan, sistem pengadaan barang dan jasa serta sistem administrasi aset daerah sebagai fungsi pengendalian penerimaan dari hasil penggunaan kekayaan daerah yang tidak terpisahkan.

Selanjutnya, mengenai tidak tercapainya target pemungutan BPHTB dan PBB-PP pada tahun 2014 di Kota Cimahi disebabkan oleh beberapa faktor, antara lain faktor penetapan tarif, faktor

¹³ Sumber : Dinas Pendapatan Daerah Kota Cimahi.

¹⁴ *Ibid.*

kelembagaan, faktor organisasi dan sumber daya manusia, faktor infrastruktur dan data. Berkenaan dengan faktor tarif, dapat dikatakan untuk tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tidak terjadi perubahan dengan keadaan pada waktu BPHTB masih menjadi pajak pusat. Dengan kata lain, untuk BPHTB yang terjadi di Kota Cimahi adalah murni pengalihan pemungutan BPHTB dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah, dan Pemerintah Kota Cimahi mengadopsi dan menerapkan melalui peraturan daerahnya, aturan tentang Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) dan aturan tentang tarif BPHTB seperti yang diatur dalam Undang-Undang PDRD. Selain itu, dapat dikatakan bahwa untuk pemungutan BPHTB tidak terjadi masalah karena melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan petugas Badan Pertanahan, sehingga praktis tidak terjadi kesulitan dalam pengelolaan pemungutan BPHTB. Menurut pengamatan yang dilakukan oleh peneliti, target BPHTB yang tidak tercapai pada tahun anggaran 2014 lebih dikarenakan penetapan target yang tinggi dibandingkan dengan transaksi atau perbuatan hukum yang berkaitan dengan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Berbeda dengan pengaturan dan pemungutan PBB-PP di Kota Cimahi. Pemerintah Daerah Kota Cimahi dalam Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2011 dalam Pasal 46 ayat (5)-nya menetapkan: Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak, dan pada Pasal 49-nya menetapkan: Tarif PBB Perkotaan diklasifikasikan sebagai berikut: (a) Untuk NJOP sampai dengan Rp.50.000.000,- (lima puluh juta) ditetapkan sebesar 0,15% (nol koma limabelas persen), (b) untuk NJOP di atas Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sampai dengan Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ditetapkan

sebesar 0,20% (nol koma duapuluh persen); (c) Untuk NJOP di atas Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,25% (nol koma dua puluh lima persen). Mengingat Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB perkotaan di Kota Cimahi sudah tidak ada lagi yang sebesar Rp.50.000.000,- (limapuluh juta rupiah), maka dengan Peraturan Daerah nomor 6 Tahun 2014 diadakan perubahan mengenai Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) dan perubahan mengenai tarif, yaitu pada Pasal 46 ayat (5) yang berisi: Besarnya Nilai Jual Objek pajak Tidak kena Pajak (NJOPTKP) ditetapkan sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) untuk setiap wajib pajak. Perubahan mengenai tarif PBB perkotaan ada pada Pasal 49 yang berisi: Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan diklasifikasikan sebagai berikut: (a) Untuk NJOP sampai dengan Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,11% (nol koma sebelas persen), (b) Untuk NJOP di atas Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,201% (nol koma dua nol satu persen); (c) dihapus.

Perubahan Peraturan Daerah Kota Cimahi seperti disebutkan di atas menunjukkan bahwa akan terjadi kenaikan PBB sebagai akibat dilakukannya penyesuaian NJOP yang menjadi lebih tinggi, yang tentu saja menyebabkan bertambah besarnya PBB terutang yang menjadi kewajiban masyarakat. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa ditinjau dari faktor tarif, pada tahun 2014 terjadi kekeliruan pengenaan tarif dan penetapan NJOP, sehingga target PBB-PP yang sudah ditetapkan tidak tercapai. Untuk kegagalan pencapaian target BPHTB pada tahun 2014, tampaknya faktor tarif dan penetapan NPOPTKP tidak berpengaruh.

Dalam Pasal 48 ayat (2) Peraturan Daerah Kota Cimahi Nomor 9 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah bahwa besarnya NJOP ditetapkan setiap 3 tahun, kecuali untuk objek tertentu dapat ditetapkan

setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya. Apabila penetapan NJOP dilakukan setiap tahun, maka dapat saja wajib pajak banyak yang merasa keberatan dengan beban pajak yang harus dibayarnya, sehingga hal tersebut berdampak Pemerintah Kota Cimahi akan banyak mendapat permintaan atau permohonan keberatan/keringanan pembayaran pajak. Dalam Peraturan Daerah Kota Cimahi Tentang Pajak Daerah, pengaturan yang lebih rinci mengenai hal tersebut sangat diperlukan, mengingat PBB merupakan satu jenis pajak yang rumit. Sebagai contoh, harus ada aturan tentang keberatan atau pengurangan atas PBB terutang, karena hal ini sangat penting untuk diatur mengingat pada prakteknya wajib pajak cukup sering mengajukan keberatan atau permohonan pengurangan PBB terutang. Selain itu, karena persoalan keberatan atau permohonan pengurangan PBB ini merupakan masalah yang *sensitif* bagi wajib pajak, maka perlu diatur dengan cermat agar di satu sisi tidak merugikan hak-hak wajib pajak, tetapi di sisi lain tetap dapat mengamankan penerimaan pemerintah daerah.

Selanjutnya, seperti disebutkan di atas bahwa pencapaian kinerja pengelolaan PBB-PP ditentukan oleh banyak faktor, dan salah satunya adalah ketersediaan dan kompetensi sumber daya manusia (SDM). Dalam hal ini yang dimaksud dengan kompetensi SDM adalah kompetensi teknis yaitu kemampuan kerja setiap pegawai negeri sipil (PNS) yang mencakup aspek pengetahuan, keterampilan, dan sikap kerja yang mutlak diperlukan dalam melaksanakan tugas-tugas jabatannya (Perka BKN Nomor 8 Tahun 2013). Aspek pengetahuan kerja yang dimaksud dalam hal ini adalah pengetahuan yang dimiliki PNS berupa fakta, informasi, keahlian yang diperoleh seseorang melalui pendidikan dan pengalaman, baik teori maupun pemahaman secara praktek, dan berbagai

hal yang diketahui PNS terkait dengan pekerjaannya serta kesadaran yang diperoleh PNS melalui pengalaman suatu fakta atau situasi dalam konteks pekerjaannya. Di Kota Cimahi, kompetensi SDM ini masih menjadi masalah dan sampai penelitian ini dilakukan masih terus ditingkatkan.

Pada kenyataannya di Kota Cimahi ditemui beberapa kendala yang dihadapi dalam pengelolaan pajak daerah (PBB-PP dan BPHTB), antara lain: (a) database yang masih jauh dari standar nasional. Padahal sangat disadari bahwa database sangat menentukan untuk menguji kebenaran mengenai objek pajak, subjek pajak, kebenaran pembayaran pajak yang dilakukan oleh wajib pajak. Selain itu, pandangan masyarakat bahwa banyak dana yang dikumpulkan oleh pemerintah digunakan secara boros atau dikorup, juga berdampak yang pada akhirnya menjadi kendala atau hambatan untuk meningkatkan kepatuhan wajib pajak. (b) lemahnya penegakan hukum (*law enforcement*) atas kepatuhan baik ditinjau dari wajib pajak untuk membayar pajak, maupun ditinjau dari petugas pajak. Penegakan hukum di bidang perpajakan dapat dikatakan masih lemah, hal ini dapat dilihat dari banyaknya wajib pajak (dalam penelitian ini wajib pajak PBB-PP) yang enggan membayar pajak.

Penelitian ini memperoleh data bahwa karena pengawasan melalui prosedur pengisian Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) yang sangat longgar (menurut penilaian peneliti), menyebabkan tidak *up to date*-nya database (data objek pajak dan subjek pajak) di kantor Dispenda, sehingga banyak tagihan PBB-PP yang tidak dapat ditagihkan kepada wajib pajaknya. Menurut pendapat peneliti, hal tersebut terjadi karena pengisian SPOP hanya dilakukan satu kali saja, bukan dilakukan setiap tahun pajak (tahun pajak PBB), sehingga apabila terjadi perubahan subjek pajak dan objek pajak, perubahan tersebut belum

tentu atau bahkan tidak diketahui oleh kantor pajak. Dengan kata lain, database kantor pajak menjadi tidak *up to date*, dan lebih lanjut, tagihan PBB yang sudah ditetapkan dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) menjadi tidak dapat ditagihkan. Akibatnya target PBB yang sudah ditetapkan menjadi tidak tercapai. Selain itu, lemahnya penegakan hukum dalam pemungutan PBB-PP menyebabkan banyak wajib pajak yang mengabaikan kewajibannya. Berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Cimahi tentang Pajak Daerah, yang berisi: Berdasarkan SPOP, Walikota menerbitkan SPPT. Namun dalam prakteknya timbul masalah yang belum dapat dijawab, yaitu apabila SPPT yang diterbitkan didasarkan pada data yang tidak *up to date*, petugas pajak belum dapat menanganinya. Memang disebutkan adanya teknik penyisiran objek pajak, tetapi hal ini belum menjawab permasalahan karena jumlah petugas pajak dan jumlah objek pajak yang harus disisir tidaklah sebanding. Menurut peneliti, perlu diadakan revisi mengenai prosedur pemungutan PBB-PP.

Permasalahan lain yang terjadi di lapangan adalah wajib pajak yang telah menerima SPPT tidak mau membayar pajak karena mereka merasa tidak ada kepentingan yang terkait dengan pembayaran PBB-PP itu (walaupun sesungguhnya ada hal penting yang terkait dengan pelunasan PBB-PP, yaitu apabila wajib pajak yang memiliki objek PBB-PP, dalam hal ini tanah dan rumah ingin menjualnya, maka si wajib pajak tersebut harus melampirkan bukti pembayaran pajak PBB-PP selama 10 (sepuluh) tahun terakhir) dan mereka juga berpendapat bahwa membayar pajak, hasilnya hanya dikorup oleh oknum pajak tertentu. Menyadari permasalahan yang terjadi di lapangan seperti ini yaitu menyangkut sosialisasi perpajakan, maka Dispenda Kota Cimahi mulai meningkatkan sosialisasi perpajakan dengan salah satunya

mengadakan pertemuan dengan seluruh Ketua RT/RW di semua kelurahan di tiga kecamatan yang ada di Kota Cimahi.

Penutup

Pada dasarnya Undang-Undang nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah memberikan *taxing power* yang jauh lebih besar kepada pemerintah daerah, sehingga membuka peluang bagi pemerintah daerah untuk mengoptimalkan pengelolaan sumber pendapatan daerah demi kemandirian anggaran dan pembangunan yang berkelanjutan. Pengalihan kewenangan pemungutan PBB-PP dan BPHTB sudah tentu akan meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD) apabila efektivitas dan efisiensi pemungutannya terjaga. Pada kenyataannya, pemungutan BPHTB dan PBB-PP di Kota Cimahi pada tahun 2014 tidak mencapai target karena adanya beberapa permasalahan yang terjadi, antara lain masalah penetapan tarif, organisasi dan sumber daya manusia, serta masalah kekinian data perpajakan.

Pemerintah Kota Cimahi telah menangani masalah-masalah yang terjadi tersebut di atas dengan cara : (1) mengubah Peraturan Daerah Kota Cimahi Tentang Pajak Daerah, khususnya pasal tentang tarif dan penetapan NJOP pada PBB-PP, (2) melakukan sosialisasi peraturan dan koordinasi dengan Ketua RT/RW di setiap kelurahan yang ada di setiap tiga kecamatan di Kota Cimahi, dan (3) meningkatkan pelayanan administrasi perpajakan kepada masyarakat.

Secara umum, upaya yang perlu dilakukan oleh Pemerintah Kota Cimahi untuk mengatasi kegagalan pencapaian target penerimaan dari BPHTB dan PBB-PP adalah antara lain: (a) lebih sering melakukan sosialisasi tentang PBB-PP dan BPHTB; (b) memperjelas aturan tentang pengajuan keberatan pajak dan penyelesaian permohonan

keberatan pajak tersebut, (c) perlu dipikirkan dan diambil langkah untuk memperbaiki sistem database kantor pajak, sehingga dapat diperoleh data yang terkini menyangkut objek dan subjek pajaknya. Perbaikan tersebut, mungkin dengan mengatur bahwa pengisian SPOP harus dilakukan setiap tahun pajak. (d) menerapkan sanksi yang tegas untuk wajib pajak yang enggan atau bahkan tidak mau membayar pajak (khususnya PBB-PP). Namun sebelum penjatihan sanksi, harus didata kembali wajib pajak yang sudah membayar pajak (sebelum tahun pajak berakhir), sehingga dapat diketahui wajib pajak yang belum melunasi hutang pajaknya (PBB-PP) pada tahun pajak yang bersangkutan.

Daftar pustaka

Buku

- I Gede Pantja Astawa, *Problematika Hukum Otonomi Daerah di Indonesia*, PT. Alumni, Bandung: 2008.
- Lembaga Administrasi Negara, *Manajemen Pemerintahan Daerah*, Pusat Kajian Kinerja Otonomi Daerah LAN, Jakarta: 2008.
- Rochmat Soemitro, *Pengantar Singkat Hukum Pajak*, PT. Eresco, Bandung: 1992.
- Santoso Brotodihardjo, *Pengantar Hukum Pajak*, PT. Refika Aditama, Bandung: 2003.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Cetakan VI, Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2001.
- Tjip Ismail, *Pengaturan Pajak Daerah Di Indonesia*, Yellow Printing, Jakarta: 2007.
- Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton, *Hukum Pajak*, Salemba Empat, Jakarta: 2010.
- Yustika, Ahmad Erani, ed, *Desentralisasi Ekonomi di Indonesia, Kajian Teoritis dan Realistas Empiris*, PT. Bayu Media, Jakarta: 2008.

Jurnal

Haula Rosdiana dan Inayati, *Penguatan Desentralisasi Fiskal Melalui Pengaturan Pajak Daerah: Naskah Akademik Raperda Pajak Daerah Kota Tanjung Pinang*, Artikel tanpa tahun.

Media Keuangan Vol. V No.40/Desember/2010.

Peraturan Perundang-undangan :

- Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah.
- Peraturan Daerah Kota Cimahi Nomor 9 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah.
- Peraturan Daerah Kota Cimahi Nomor 6 tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Cimahi Nomor 9 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah.
- Peraturan Kepala BKN Nomor 8 Tahun 2013 Tentang Pedoman Penyusunan Standar Kompetensi Teknis Pegawai Negeri Sipil.

Sumber Lain

- Laporan Realisasi Penerimaan Pendapatan Daerah.
- Sumber : Database Kependudukan Kota Cimahi.
- Sumber : Dinas Pendapatan Daerah Kota Cimahi.