

## **PENGARUH PENGALIHAN BPHTB & PBB-P2 SEBAGAI PAJAK DAERAH TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH KOTA TANGERANG SELATAN**

**Intan Cynara Valentina Putri**

**Program Studi Akuntansi, Fakultas Ekonomi, Universitas Nurtanio Bandung**

**Jalan Pajajaran No. 219 Bandung**

**intancynara@gmail.com**

---

### **ABSTRACT**

*The transfer of management of Land and Building Acquisition (BPHTB) and Property Tax Rural and Urban areas (PBB-P2) from the Central Government to the Regional Government is a form of follow-up to the policy of Regional Autonomy and fiscal decentralization. The successful transfer of BPHTB to local taxes is inseparable from the government's active role in providing understanding, persuasion, providing guidance and training and providing the support and facilitation required by the regions.*

*Keywords : BPHTB, PBB-P2, Local Tax*

### **ABSTRAK**

Pengalihan pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah tersebut merupakan suatu bentuk tindak lanjut kebijakan Otonomi Daerah dan desentralisasi fiskal. Keberhasilan pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah tidak terlepas dari peran aktif pemerintah dalam memberikan pemahaman, melakukan persuasi, memberikan bimbingan dan pelatihan serta memberikan dukungan dan fasilitasi yang diperlukan oleh daerah.

Kata Kunci : BPHTB, PBB-P2, Pajak Daerah.

### **LATAR BELAKANG**

Sebagai salah satu bentuk *continuous improvement*, Pemerintah secara konsisten berupaya memperkuat dan menyempurnakan kebijakan desentralisasi fiskal untuk mendukung tercapainya peningkatan layanan publik di Daerah.

Konsistensi tersebut diwujudkan tidak hanya melalui penguatan desentralisasi fiskal dari sisi pengeluaran, tetapi juga dari penerimaan berupa perluasan *local taxing power*. Salah satu wujud nyata komitmen tersebut adalah dengan mengalihkan BPHTB dan PBB-P2 menjadi pajak

Daerah. Pengalihan kedua pajak tersebut merupakan langkah fundamental yang dilakukan dalam rangka memperbaiki struktur keuangan daerah.

Apabila dilihat dari karakteristiknya, yakni kepada siapa sebagian besar penerimaannya diserahkan, kedua jenis pajak tersebut merupakan pajak daerah. Namun, dalam hal penentuan basis pajak, pentarifan, pemberian hasil penerimaan (*tax sharing*) dan pengelolaan administrasinya masih berada pada pemerintah pusat. Dengan diberlakukannya Undang-undang No 28 Tahun 2009, maka seluruh kewenangan dalam pemungutan diserahkan kepada Pemda. Dengan demikian BPHTB dan PBB-P2 diharapkan bisa menjadi salah satu sumber PAD yang potensial bagi daerah, dibandingkan dengan keseluruhan penerimaan pajak-pajak daerah yang ada selama ini. 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 dan BPHTB. Sedangkan tahapan pengalihan PBB-P2 dan BPHTB diatur oleh Menteri Keuangan bersama dengan Menteri Dalam Negeri (UU PDRD Pasal 182).

Pengalihan pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah tersebut merupakan suatu bentuk tindak lanjut kebijakan Otonomi Daerah dan desentralisasi fiskal. Bentuk kebijakan tersebut dituangkan kedalam Undang-Undang No 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Hal ini adalah titik balik dalam pengelolaan Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (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).

Dilihat dari berbagai aspek, pengalihan BPHTB dan PBB-P2 menjadi pajak daerah merupakan kebijakan yang tepat. Untuk kelancaran pengalihannya diperlukan perencanaan yang matang, implementasi rencana yang konsisten, serta monitoring dan evaluasi yang berkesinambungan sebagai dasar untuk melakukan penyempurnaan. Kebijakan pengalihan BPHTB dan PBB-P2 menjadi

pajak daerah dilakukan melalui suatu proses pembahasan rancangan undang-undang yang cukup panjang antara Pemerintah dan Dewan Perwakilan Rakyat.

Dengan mempertimbangkan berbagai faktor strategis serta kondisi daerah yang berbeda-beda, Pemerintah dan Dewan Perwakilan Rakyat akhirnya menyepakati pengalihan BPHTB dan PBB-P2 menjadi pajak daerah dengan beberapa kondisi, antara lain:

1. Pemungutan BPHTB dan PBB-P2 dapat dilakukan oleh daerah secara optimal, dan
2. Pelayanan kepada masyarakat tidak mengalami penurunan.

Masa transisi pengalihan BPHTB ditetapkan selama 1(satu) tahun sejak berlakunya Undang-Undang No. 28 tahun 2009 dan mulai efektif menjadi Pajak Daerah pada tanggal 1 Januari 2011, Sedangkan PBB-P2 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 BPHTB dan PBB-P2 dari Pemerintah Pusat.

Hampir seluruh instansi terkait, utamanya jajaran Kementerian Keuangan dan Kementerian Dalam Negeri,

memberikan kontribusi yang signifikan dalam memperlancar pemungutan BPHTB dan PBB-P2 oleh daerah. Namun demikian, persiapan yang matang dan partisi aktif dari pemerintah Daerah dalam mengimplementasikan UU No. 28 tahun 2009 merupakan faktor penentu kelancaran pengalihan BPHTB dan PBB-P2 menjadi pajak Daerah.

### **Dasar Hukum**

- a. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
- b. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2008 tentang Pembentukan Kota Tangerang Selatan di Provinsi Banten (Lembaran Negara

- Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 88, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4935);
- c. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
  - d. Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 7 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kota Tangerang Selatan Tahun 2010 Nomor 07, tambahan Lembaran Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 0710);
  - e. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011 tentang Perubahan kedua atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 Tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah.

## LANDASAN TEORI

Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 7 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kota Tangerang

Selatan Tahun 2010 Nomor 07, tambahan Lembaran Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 0710).

Jenis Pajak Daerah yang diatur dalam Peraturan Daerah ini terdiri dari :

- a. Pajak Hotel;
- b. Pajak Restoran;
- c. Pajak Hiburan;
- d. Pajak Reklame;
- e. Pajak Penerangan Jalan;
- f. Pajak Parkir;
- g. Pajak Air Tanah;
- h. Pajak Sarang Burung Walet;
- i. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
- j. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

## METODOLOGI

Metode yang digunakan adalah kombinasi antara *Desk Reasearch*, Diskusi terbatas dan Survei. Penjelasan secara rinci terhadap metode dan proses yang dimaksud adalah sebagai berikut.

### 1. *Desk Research*

*Desk research* dilakukan dengan studi literatur untuk menghimpun seluruh data sekunder yang dibutuhkan sebagai data dan informasi dasar yang komprehensif untuk menyusun rencana strategis yang dapat diandalkan.

## 2. Diskusi Terbatas

Diskusi Terbatas merupakan suatu proses pengumpulan informasi mengenai suatu masalah tertentu yang sangat spesifik. Diskusi dilakukan antara pihak konsultan bersama tim teknis Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Tangerang Selatan.

## 3. Survei (wawancara dan observasi).

Menurut Sugiyono (2008:6) penelitian survei adalah penelitian yang dilakukan pada populasi besar maupun kecil, tetapi data yang dipelajari adalah data dari sampel yang diambil dari populasi tersebut, sehingga ditemukan kejadian-kejadian relatif, distribusi, dan hubungan-hubungan antar variabel sosiologis maupun psikologis.

Dalam pelaksanaannya menggunakan berbagai tahap, mulai dari tahap penyusunan desain studi, pengumpulan data lapangan, tabulasi data, pemilihan dan pemilahan data, analisis data, dan intepretasi data serta penyusunan rekomendasi dan penyusunan laporan.

## PEMBAHASAN

Dengan bertambahnya Pajak Daerah berupa tambahan BPHTB dan PBB-P2 di Dinas Pendapatan Kota Tangerang Selatan ini

mengakibatkan bertambahnya penerimaan pendapatan Pajak Daerah dan Pendapatan Asli Daerah Kota Tangerang Selatan. Akan tetapi penerimaan pajak berupa BPHTB baru masuk pada tahun 2011 dan untuk PBB-P2 pada Tahun 2014.

**Tabel 1. Data Pajak Daerah, BPHTB dan PBB-P2 Kota Tangerang Selatan Tahun 2009-2014**

TAHUN	PAJAK DAERAH	BPHTB	PBB-P2
2009	11,948,605,055	-	-
2010	89,972,369,871	-	-
2011	378,420,418,487	258,596,955,766	-
2012	487,364,145,094	326,871,857,683	-
2013	607,251,022,635	402,311,657,213	-
2014	864,576,346,012	397,018,618,865	187,667,211,266

Sumber : Data Olahan

Berdasarkan data tabel 1 dapat terlihat bahwa pada tahun 2011 pemerintah Kota Tangerang Selatan menerima pajak BPHTB yang pelimpahannya baru dimulai tahun 2011 yang sebelumnya berada di pemerintah pusat. Dengan bertambahnya pajak berupa BPHTB maka akan meningkat pula pendapatan penerimaan Pajak Daerah Kota Tangerang Selatan untuk tahun 2011 yang sebelumnya hanya 89,972,369,871 menjadi 378,420,418,487. Karena untuk pendapatan Penerimaan pajak

BPHTB yang cukup besar senilai 258,596,955,766. Yang artinya ada kontribusi sebesar 68,34% dalam menyumbang peningkatan penerimaan pajak daerah. Dengan bertambahnya pajak daerah BPHTB sampai tahun 2013 total penerimaan Pajak daerah memperoleh penerimaan sebesar 607,251,022,635. Yang artinya penerimaan tersebut belum adanya penambahan dari penerimaan pajak berupa pajak PBB-P2. Pada tahun 2014 pendapatan Pajak semakin meningkat menjadi sebesar 864,576,346,012. dikarenakan adanya penerimaan pendapatan pajak dari PBB-P2 yang sebesar 187,667,211,266. Yaitu peningkatan sebesar 21,71%. Yang artinya kontribusi untuk PBB-P2 dalam menyumbang pendapatan pajak daerah di Kota Tangerang Selatan sebesar 21,71%.

Semakin tinggi pendapatan Pajak Daerah Berupa BPHTB dan PBB-P2 maka akan memengaruhi pula pada Pendapatan Asli Daerah Kota Tangerang Selatan khususnya pendapatan Pajak Daerah. Seiring dengan peningkatan PAD maka akan sangat berpengaruh juga pada peningkatan Potensi Daerah dalam membangun daerah Kota Tangerang Selatan.

BPHTB adalah jenis pajak daerah yang baru. Oleh karena itu, pembinaan terhadap daerah perlu terus dilakukan agar dapat lebih mengoptimalkan pemungutannya, seperti:

- a. mendorong pembangunan sistem pemungutan BPHTB (berbasis IT) yang terintegrasi dengan sistem pengelolaan keuangan daerah,
- b. membantu penyusunan prosedur operasional yang lebih sederhana sehingga dapat mempercepat penyelesaian administrasi pertanahan,
- c. mendorong daerah memberikan insentif untuk ketertiban administrasi pertanahan dalam rangka ketertiban masyarakat dan optimalisasi pemungutan PBB-P2.
- d. memberikan pelatihan yang terstruktur dan berkelanjutan mengenai BPHTB kepada aparatur pemerintah daerah sehingga kapasitas sumber daya manusia yang memadai dapat tersedia dalam jangka panjang.

Keberhasilan pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah tidak terlepas dari peran aktif pemerintah dalam memberikan pemahaman, melakukan persuasi, memberikan bimbingan dan pelatihan serta memberikan dukungan dan fasilitasi yang diperlukan oleh daerah. Tanpa peran aktif

seperti ini sukar diharapkan hasil seperti yang dicapai saat ini.

Memetik pelajaran dari proses pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah, beberapa hal dapat ditiru dan dijadikan masukan dalam proses pengalihan PBB-P2 (Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan), antara lain:

a. Peningkatan pemahaman daerah mengenai PBB-P2. Pemahaman mengenai PBB-P2 akan sangat menentukan keberhasilan daerah mempersiapkan pemungutannya. Hal ini terlihat dalam monitoring atas implementasi pengalihan BPHTB yang sampai saat ini masih banyak pihak yang belum memahami secara komprehensif mengenai jenis pajak yang telah dialihkan ke daerah tersebut. Meskipun sosialisasi PBB-P2 telah dilakukan cukup intensif sejak tahun 2010, kegiatan ini masih perlu dilanjutkan dengan metode yang semakin mengarah pada peningkatan pemahaman teknis dan menjangkau *stakeholder* yang lebih luas. Selain perihal teknis pemungutan, pemahaman mengenai fungsi PBB-P2 dalam pembangunan daerah melalui perumusan kebijakan yang tepat merupakan hal yang juga penting disosialisasikan. Pelatihan teknis secara

terus menerus kepada aparatur pemerintah daerah merupakan salah satu cara yang baik untuk mengoptimalkan pemahaman mengenai PBB-P2.

b. Program Pendampingan PBB-P2 dipungut berdasarkan *official-assessment systems*, sehingga pemerintah daerah harus secara aktif melakukan penagihan untuk dapat memungutnya. Mengingat jumlah objek pajak PBB-P2 yang cukup besar, maka sistem administrasi pemungutan PBB-P2 harus didukung dengan sistem teknologi informasi yang memadai.

## KESIMPULAN

1. BPHTB dialihkan menjadi pajak daerah, BPHTB sepenuhnya dialihkan ke Pemerintah Kota Tangerang Selatan mulai 1 Januari 2011, sedangkan untuk PBB-P2 dimulai 1 Januari 2014. Pemerintah Daerah kini mempunyai tambahan sumber pendapatan asli daerah (PAD) Pengalihan BPHTB dan PBB-P2 menjadi Pajak Daerah terbukti berhasil meningkatkan PAD Kabupaten/Kota. Dilihat dari sisi penerimaan, BPHTB dan PBB-P2 memberikan kontribusi terhadap penerimaan Pajak daerah yang cukup besar.

2. Dengan penambahan pajak daerah berupa BPHTB dan PBB-P2 maka akan bertambah pula pendapatan yang diperoleh oleh PAD pada periode yang bersangkutan.

Penerimaan Pajak BPHTB Kota Tangerang Selatan untuk tahun 2011 yang sebelumnya hanya 89,972,369,871 menjadi 378,420,418,487. Karena untuk pendapatan Penerimaan pajak BPHTB yang cukup besar senilai 258,596,955,766. Yang artinya ada kontribusi sebesar 68,34% dalam menyumbang peningkatan penerimaan pajak daerah. Pada tahun 2014 pendapatan Pajak daerah 864,576,346,012. dikarenakan adanya penerimaan pendapatan pajak dari PBB-P2 yang sebesar 187,667,211,266. Yaitu kontribusi penerimaan pajak daerah berupa PBB-P2 mengalami peningkatan sebesar 21,71%.

3. Semakin tinggi pendapatan Pajak Daerah berupa BPHTB dan PBB-P2 maka akan memengaruhi pula pada Pendapatan Asli Daerah Kota Tangerang Selatan khususnya pendapatan Pajak Daerah. Seiring dengan peningkatan PAD maka akan sangat berpengaruh juga pada peningkatan Potensi Daerah

dalam membangun daerah Kota Tangerang Selatan.

## **SARAN**

1. Bagi Pemerintah Daerah Kota Tangerang Selatan terus membangun kerja sama dengan semua pihak yang terkait dengan pengalihan BPHTB dan PBB-P2.
2. Menyiapkan struktur organisasi dan tata kerja serta menyiapkan Sumber Daya Manusia serta melakukan pengadaan sarana dan prasarana seperti peralatan dan pengadaan barang percetakan, serta menyiapkan aplikasi pendataan yang online dengan data yang dimiliki oleh BPN dan notaris PPAT.
3. Setiap kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan kepatuhan dalam menjalankan kewajiban wajib pajak daerah diharapkan dapat menumbuhkan kesadaran kepada seluruhnya untuk tetap membayar pajak daerah berupa BPHTB dan PBB-P2.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Abdul Halim. 2004. *Akuntansi Keuangan Daerah*. Jakarta: Salemba Empat.
- Adisasmita, Rahardjo. 2011. *Pengelolaan Pendapatan & Anggaran Daerah*. Jakarta : Graha Ilmu.

- Mardiasmo. 2011. *Perpajakan Revisi 2011*. Yogyakarta : Andi.
- Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 7 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kota Tangerang Selatan Tahun 2010 Nomor 07, tambahan Lembaran Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 0710).
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011 tentang Perubahan kedua atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 Tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah.
- Siahaan, Marihot Pahala. 2008. *Pajak daerah dan Retribusi Daerah*. Jakarta : Rajawali Pers.
- Sugianto. 2008. *Pajak dan Retribusi Daerah (Pengelolaan Pemerintah Daerah Dalam Aspek Keuangan, Pajak dan Retribusi Daerah)*. Jakarta : PT Gramedia Widiasarana.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049).
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844).
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2008 tentang Pembentukan Kota Tangerang Selatan di Provinsi Banten (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomer 88, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4935).