



Pajak Bumi Bangunan Sebagai Bagian Dari Penerimaan Daerah (Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah)

Helen Oktavina

^{1,2}, Universitas Singaperbangsa Karawang

Received: 16 Desember 2023
Revised : 24 Desember 2023
Accepted: 01 Januari 2024

Abstract

Law of the Republic of Indonesia Number 28 of 2009 concerning Regional Taxes and Regional Levies Which makes Rural and Urban Land and Building Taxes the responsibility of regional governments. Tax is a source of state revenue that contributes greatly in financing the needs of state spending on a national development. Seeing that taxes are one of the main sources of revenue today, the government is trying to increase revenue receipts from this sector. The research method this time uses a normative legal research method based on Law No. 28 of 2009. The scope of this research discussion is about what efforts can optimize regional revenues from Land and Building Tax sources. Law Number 28 Of 2009 concerning Regional Taxes and Regional Levies as the legal basis for regional revenues and how they are implemented. In conclusion, optimizing regional income through taxes can be done in 3 ways, namely extensification, intensification and institutional strengthening, Law no. 28 of 2009 as a legal basis there was an overlap in its implementation which resulted in high economic costs in terms of tax collection, its current implementation often clashes with the interests of the central government in the area in terms of tax collection which result in excessive absorption of the community in which the regions take levies. As a source of income other than optimizing income from land and building taxes.

Keywords: Taxes, Levies, Regional Revenue

(*) Corresponding Author: helenoktavina@gmail.com

How to Cite: Oktavina, H. (2024). Pajak Bumi Bangunan Sebagai Bagian Dari Penerimaan Daerah (Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah). <https://doi.org/10.5281/zenodo.10466772>

PENDAHULUAN

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang membuat Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan menjadi tanggung jawab pemerintah daerah. Sebelum Undang-Undang ini diterbitkan Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak pusat, namun penerimaannya diserahkan ke pemerintah daerah/kota sehingga pemerintah pusat tinggal menerima dana bagi hasil dari pemerintah daerah. Dengan terbitnya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pemerintah Daerah kini mempunyai tambahan sumber pendapatan asli daerah (PAD) yang berasal dari pajak daerah, salah satunya yaitu Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

Pajak merupakan sumber penerimaan negara yang berkontribusi sangat besar dalam membiayai kebutuhan belanja negara dan pembangunan nasional. Melihat bahwa pajak merupakan salah satu sumber penerimaan yang utama saat ini, maka pemerintah berusaha untuk meningkatkan penerimaan pendapatan dari sektor ini. Salah satu jenis pajak yang memiliki peran penting dalam penerimaan negara yaitu Pajak Bumi dan Bangunan. Meskipun Pajak Bumi dan Bangunan

mempunyai potensi yang besar dalam pembangunan/pembiayaan daerah, namun hal ini perlu diikuti dengan kesadaran dari para wajib pajak untuk menjalankan kewajiban Pajak Bumi dan Bangunan. Begitu pula di dalam pemungutan / penarikan pajak bumi dan bangunan juga diperlukan tingkat kepatuhan dari wajib pajak bumi dan bangunan.

Kenyataan yang ada pemerintah daerah mempunyai kendala di dalam melakukan pemungutan pajak salah satunya yaitu pajak bumi dan bangunan. Kendala tersebut disebabkan oleh masih rendahnya tingkat kepatuhan wajib pajak serta ketidakpercayaan masyarakat terhadap para administrasi pajak di karenakan kasus-kasus yang marak beredar belakangan ini tentang banyaknya oknum-oknum pajak yang melakukan korupsi.

Target penerimaan pajak yang dikeluarkan oleh pemerintah pusat dalam hal ini Kementerian Keuangan pada tahun 2021 sudah mencapai target penerimaannya, akan tetapi permasalahan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan merupakan suatu permasalahan penerimaan pajak yang terjadi secara menahun selain karena kerendahan kesadaran wajib pajak, khususnya di daerah, dan lebih khusus lagi di pedesaan juga ditambah dengan sulitnya akses membayar pajak itu tadi, hal inilah yang menjadi fokus pembahasan kami, terutama soal penerimaan PBB sebagai sumber penerimaan daerah agar bisa optimal.

METODE

Metode penelitian kali ini menggunakan metode penelitian hukum normatif yang mengacu kepada ketentuan UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah terutama yang bersangkutan dengan Pajak Bumi dan Bangunan yang mana berkaitan dengan penerimaan daerah nantinya, pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan dengan sumber buku, jurnal, website maupun peraturan perundang-undangan terkait, untuk metode penulisan menggunakan metode induktif yang mana mengembangkan pemikiran Pajak Bumi dan Bangunan sebagai sumber penerimaan Daerah yang dapat dioptimalkan penerimaan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Upaya apa yang dapat mengoptimalkan penerimaan daerah dari sumber Pajak Bumi dan Bangunan; Menurut Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (UU LBT), tanah didefinisikan sebagai permukaan bumi dan badan tanah di bawahnya. Bangunan adalah struktur yang ditanam di atau didirikan di darat dan / atau badan perairan (Republik Indonesia, 1994). Selain itu, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (RU-LBT), menurut UU RTRR, adalah pajak atas tanah dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh perorangan atau badan, kecuali wilayah yang digunakan untuk perkebunan, kehutanan, dan pertambangan. Berdasarkan penjelasan UU LBT, Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak negara yang sebagian besar pendapatannya dianggap sebagai pendapatan daerah.

Otonomi diberikan kepada daerah dalam rangka untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan dan peran serta masyarakat. Otonomi dilaksanakan dengan konsep

Money Follow Function, dimana salah satu indikator dari kesuksesan otonomi daerah adalah kemandirian daerah. Pajak Bumi dan Bangunan

Salah satu kewenangan yang diberikan oleh pemerintah pusat kepada pemerintah daerah (Pemda) yaitu kewenangan atas pungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) sebagai salah satu sumber pendanaan di daerah sesuai yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Kewenangan ini diberikan untuk memperkuat esensi dan posisi otonomi dalam menopang kapasitas fiskal daerah.

Untuk menyelesaikan permasalahan tersebut ada 3 hal yang perlu dilakukan oleh daerah untuk meningkatkan PAD menuju kemandirian daerah, yaitu:

1. Ekstensifikasi Pendapatan

Ekstensifikasi pendapatan daerah dapat dilakukan dengan pengelolaan sumber penerimaan baru serta penjarangan Wajib Pajak (WP) / Wajib Retribusi baru. Pengelolaan sumber penerimaan baru terutama untuk lain-lain Pendapatan Asli Daerah yang sah karena untuk Penerimaan dari PDRD sudah close list, close list, artinya sudah dibatasi atas pemungutan pajak tertentu atau tidak memiliki keleluasaan memungut pajak lain di luar pajak tersebut, sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009. Penjarangan Wajib Pajak baru dapat dilakukan melalui kerjasama dengan Kantor Pelayanan Pajak (KPP) setempat untuk tukar menukar data pajak. Selain itu, untuk menarik minat yang mendaftar menjadi Wajib Pajak daerah diperlukan kemudahan dalam pendaftaran salah satunya bisa melalui sistem daring.

2. Intensifikasi Pendapatan

Intensifikasi pendapatan daerah dapat dilakukan dengan optimalisasi penerimaan sesuai potensi daerah serta optimalisasi penerimaan dari piutang. Salah satu kunci untuk mencapai potensi pajak daerah yaitu melalui pemutakhiran atau validasi data pajak daerah. Validasi data pajak daerah dapat dilakukan dengan pengecekan di lapangan secara bertahap apakah data wajib pajak masih sama atau sudah berubah. Jika terdapat perubahan perlu penyesuaian pada basis data. Untuk Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB P2) perlu dilakukan penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) agar tidak terlalu jauh dari nilai pasar yang ada.

Piutang Pajak Daerah merupakan salah satu permasalahan yang harus dapat diselesaikan dan akan menjadi salah satu sumber penerimaan daerah. Oleh sebab itu, perlu dilakukan verifikasi piutang pajak kepada seluruh objek pajak daerah untuk memastikan kebenaran data piutang yang dapat ditagih, khususnya data piutang PBB-P2 yang selalu menjadi temuan Badan Pemeriksa Keuangan (BPK) dalam setiap pemeriksaan Laporan Keuangan Pemerintah Daerah (LKPD). Oleh karena itu, untuk piutang pajak daerah yang sudah kadaluarsa dapat dilakukan penghapusan sesuai peraturan perundang-undangan melalui ketetapan kepala daerah.

3. Penguatan Kelembagaan

Penguatan kelembagaan merupakan salah satu kunci keberhasilan dalam optimalisasi penerimaan daerah. Penguatan kelembagaan dapat dilakukan melalui restrukturisasi organisasi sesuai kebutuhan daerah, peningkatan kapasitas Sumber Daya Manusia (SDM), modernisasi administrasi perpajakan daerah serta penyederhanaan proses bisnis.

Kendala yang dihadapi oleh banyak daerah saat ini yaitu kurangnya SDM yang memiliki keahlian di bidang perpajakan khususnya penilai pajak dan juru sita. Peningkatan wawasan SDM melalui penyertaan aparat dalam setiap Diklat, Workshop, Focus Group Discussion (FGD) dan forum-forum lainnya. Selain itu, saat ini daerah dapat mengajukan permintaan kepada Kementerian Keuangan untuk mendapatkan penempatan dari lulusan PKN STAN.

Modernisasi administrasi perpajakan daerah melalui penguatan mekanisme pemungutan pajak daerah yang dimulai dari pendataan, pendaftaran, pembayaran, pengawasan, penagihan hingga pemeriksaan. Selain itu pemungutan perpajakan dilakukan melalui pendekatan teknologi informasi dalam pengelolaan pajak daerah dan kerjasama dengan instansi terkait antara lain Badan Pertanahan Nasional dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk sinergi pengelolaan PBB P2 dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Kejaksaan Negeri untuk pendampingan dalam penagihan pajak daerah, Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) untuk sinergi perizinan dan integrasi sistem informasi.

Dengan berbagai upaya yang dilakukan tersebut diatas, diharapkan mampu meningkatkan PAD sehingga ketergantungan daerah akan dana transfer dari pemerintah pusat dapat berkurang. Inovasi yang dilakukan oleh daerah dalam upaya peningkatan pendapatan daerah akan menjadi salah satu kunci keberhasilan. Optimalisasi potensi yang ada di daerah diperlukan untuk dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Penerapan UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagai dasar hukum penerimaan daerah; Didalam UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagai dasar hukum perda telah berlangsung dan berjalan sampai sekarang dan telah memiliki dampak bagi masyarakat terutama terhadap masyarakat daerah. Namun sebelum sampai di titik saat ini, masyarakat daerah pernah mengalami yang namanya biaya ekonomi tinggi serta tumpang tindih dengan pemerintahan pusat yang dikarenakan kurang tepatnya suatu pungutan daerah yang diberlakukan oleh Kewenangan Daerah dalam menetapkan Perda PDRD yang memiliki dampak kurang kondusif tersebut.

Hal tersebut berakibat pemberian peluang bagi daerah untuk mengenakan pungutan baru yang semula ditujukan akan dapat meningkatkan PAD ternyata belum terlalu banyak diharapkan untuk dapat menutupi kekurangan kebutuhan pengeluaran daerah namun Kecenderungan daerah untuk menciptakan pungutan yang belum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan ternyata dapat diatasi oleh pemerintah dengan cara melakukan pengawasan terhadap setiap Perda yang mengatur PDRD dan produk hukum lainnya yang digunakan sebagai dasar pemungutannya.

Hal-hal tersebut berlangsung bersamaan dengan adanya mekanisme pengawasan PDRD sampai saat ini mengalami perubahan dari waktu ke waktu sesuai arah dan dinamika perkembangan kebijakan pemerintah. Sejak dilaksanakannya otonomi daerah terdapat 2 bentuk mekanisme pengawasan PDRD yaitu:

1. Pengawasan PDRD Menurut UU Nomor 34 Tahun 2000,
2. Pengawasan PDRD Menurut UU Nomor 32 Tahun 2004 dengan tujuan memperbaiki kebijakan mengenai pungutan daerah.

Kemudian setelah dua hal tersebut dilakukan maka pemerintah telah menyempurnakan kembali yaitu pada tanggal 15 September 2009 mengenai penyempurnaan regulasi dan kebijakan pungutan daerah dengan cara menetapkan UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Undang-undang ini menggantikan UU PDRD yang lama, yaitu UU Nomor 18 Tahun 1997 yang telah diubah dan ditambah dengan UU Nomor 34 Tahun 2000, hal tersebut memiliki hal yang signifikan antara UU PDRD yang lama dengan UU PDRD yang baru.

Perbedaan tersebut antara lain terlihat dari adanya pembatasan jenis pajak daerah dan/atau retribusi daerah yang dapat dipungut oleh daerah (bersifat close list), adanya pemberian kewenangan yang lebih besar kepada daerah dibidang perpajakan dalam bentuk kenaikan tarif maximum, serta adanya sistem pengawasan atas pemungutan pajak daerah dan retribusi daerah yang semula bersifat represif menjadi preventif dan korektif.

Jenis pajak maupun jenis retribusi daerah yang dapat atau tidak diberlakukan oleh pemerintah daerah dengan pertimbangan tertentu, adalah jenis pajak atau retribusi yang ditetapkan dalam UU Nomor 28 Tahun 2009. Adapun jenis pajak daerah dibagi dua pajak yaitu Pajak Provinsi dan Pajak Kota. Selain itu Undang-Undang ini membenruk serta mengatur pula jenis retribusi daerah menjadi 3, yaitu (1), Jasa Umum, (2) Jasa Usaha, dan (3) Perizinan Tertentu. Dengan adanya hal-hal tersebut membuat negara lebih stabil lagi terlebih dalam pemungutan pajak yang seimbang antara pajak daerah serta di kota.

Implementasi Pajak Daerah dan Retribusi Daerah; Bahwa idealnya dalam melaksanakan otonomi daerah harus bertumpu pada sumber pendapatan daerah itu sendiri. Tetapi ironisnya saat ini peranan Dana Perimbangan masih sangat dominan dan paling diandalkan bagi pembangunan daerah." Hal ini berakibat kemandirian daerah sangat rentan, dan masih mengandalkan kucuran dana dari pusat. Seharusnya APBD ditompang dari Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang bersumber pada pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan dan Iain-Iain PAD yang sah.

Menurut Mikesell , menegaskan bahwa retribusi dirasakan lebih adil dan efisien diterapkan daripada pajak. Karena itu pengenaan pajak khususnya pajak daerah harus terukur dengan baik. Jangan justru makna otonomi daerah yang merupakan pilihan yang tepat dalam sistem pemerintahan di Indonesia yaitu mendekatkan pelayanan negara kepada masyarakat lokal melalui pemerintah daerah pelaksanaannya menjadi kontraproduktif karena masyarakatnya sangat dibebani pajak. Oleh karena itu perubahan mendasar UU Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagaimana diatur dalam UU Nomor 28 Tahun 2009, yaitu memberlakukan sistem closed list, dimana daerah tidak diperkenankan untuk menambah pajak dan dan retribusi daerah selain yang ditetapkan dalam UU menjadi relevan dan sangat tepat adanya Kesimpulan.

Dari uraian tersebut dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Berlakunya UU No. 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah kemudian diganti dengan UU No. 32 Tahun 2004, dan UU No. 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan Permerintah Pusat dan Daerah kemudian diganti dengan UU 33 Tahun 2004, telah mengubah sistem sentralisasi pemerintahan Republik Indonesia yang terjadi sebelumnya, ke arah desentralisasi dengan

- pemberian otonomi daerah yang nyata, luas dan bertanggung jawab kepada daerah,
2. Implikasi langsung dari penyerahan kewenangan tersebut diperlukan biaya yang wajib ditanggung oleh Pemerintah Daerah, antara lain biaya pembangunan, pengelolaan, dan perawatan sarana dan prasarana yang merupakan keharusan Pemerintah Daerah untuk melakukan pelayanan kepada masyarakat. Idealnya pelaksanaan Otonomi Daerah harus bertumpu pada sumber-sumber pendapatan daerah itu sendiri yaitu Pendapatan Asli Daerah (PAD),
 3. Mengandalkan pembangunan daerah hanya dari sumber pajak daerah semata bila dilakukan tidak dengan hati-hati akan menjadi kontra produktif. Hal tersebut akan bertentangan dengan makna otonomi daerah, yaitu mendekatkan pelayanan kepada masyarakat lokal melalui Pemerintah Daerah,
 4. Perubahan UUD 1945 Amandemen ke-tiga Pasal 23A tentang pungutan pajak, yang menyatakan bahwa pajak dan segala pungutan yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan Undang-undang, harus merubah mindset pemerintah dalam pengaturan pemungutan pajak.

KESIMPULAN

Untuk mengoptimalkan pendapatan daerah melalui pajak dapat dilakukan dengan 3 cara yakni 1. Ekstensifikasi pendapatan daerah dapat dilakukan dengan pengelolaan sumber penerimaan baru serta penjaringan Wajib Pajak (WP) / Wajib Retribusi baru; 2. Intensifikasi pendapatan daerah dapat dilakukan dengan optimalisasi penerimaan sesuai potensi daerah serta optimalisasi penerimaan dari piutang; 3. Penguatan kelembagaan merupakan salah satu kunci keberhasilan dalam optimalisasi penerimaan daerah.

UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagai dasar hukum perda telah berlangsung dan berjalan sampai sekarang dan telah memiliki dampak bagi masyarakat terutama terhadap masyarakat daerah. Namun sebelum sampai di titik saat ini, masyarakat daerah pernah mengalami yang namanya biaya ekonomi tinggi serta tumpang tindih dengan pemerintahan pusat yang dikarenakan kurang tepatnya suatu pungutan daerah yang diberlakukan oleh Kewenangan Daerah dalam menetapkan Perda PDRD yang memiliki dampak kurang kondusif tersebut. hal tersebut diakibatkan karena adanya perubahan dalam proses pemungutan pajak yang semula represif menjadi preventif dan korektif.

Bahwa idealnya dalam melaksanakan otonomi daerah harus bertumpu pada sumber pendapatan daerah itu sendiri. Tetapi ironisnya saat ini peranan Dana Perimbangan masih sangat dominan dan paling diandalkan bagi pembangunan daerah. retribusi dirasakan lebih adil dan efisien diterapkan daripada pajak. Karena itu pengenaan pajak khususnya pajak daerah harus terukur dengan baik. Jangan justru makna otonomi daerah yang merupakan pilihan yang tepat dalam sistem pemerintahan di Indonesia yaitu mendekatkan pelayanan negara kepada masyarakat lokal melalui pemerintah daerah pelaksanaannya menjadi kontraproduktif karena masyarakatnya sangat dibebani pajak.

DAFTAR PUSTAKA

- Isawati, T. (2020). *Pengaruh Tingkat Pendapatan, Pengetahuan Perpajakan, Pelayanan Pajak Serta Sanksi Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan (Studi Kasus di Kelurahan Teluk Lerong Ilir, Kecamatan Samarinda Ulu)*. *Journal Neliti*, 5.
- Mikesell. (1982). *Fiscal Administration Anafeys and Application for Public Sector*. London.
- Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000
- Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009