

**Analisis Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan  
Perkotaan (PBB-PP) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan  
(BPHTB) di Kota Cimahi Tahun 2014**



**Disusun Oleh :**

**Maria Emelia Retno Kadarukmi, SH., MH  
Ign. Denny Lesmana, SH., MKn**

**Lembaga Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat  
Universitas Katolik Parahyangan  
2015**

**ANALISIS PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN SEKTOR  
PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2) DAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS  
TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DI KOTA CIMAH I TAHUN 2014**

**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 menanggapinya dalam bentuk persiapan dan pelaksanaan pemungutan BPHTB dan PBB-PP tersebut.

Dalam penelitian ini, akan diteliti berbagai persoalan (yuridis dan administratif) 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.

**BAB I PENDAHULUAN**

**1.1. Latar Belakang Penelitian**

Dengan diberlakukannya otonomi daerah di Indonesia pada tahun 2001, 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 2004 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 maupun segi administrasi 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 pemungutan BPHTB dan PBB-PP yang sudah dialihkan 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. (Laporan Realisasi Penerimaan Pendapatan Daerah). Hal tersebut memunculkan kontradiksi, di satu sisi melihat luas wilayah Kota Cimahi yang cukup luas, yaitu 40,25 km<sup>2</sup> dengan perkembangan pembangunan yang cukup pesat, yang salah satunya tampak dari banyaknya pembangunan kompleks perumahan, kompleks rumah-toko (ruko) 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 tidak tercapai.

Mencermati kondisi seperti diuraikan di atas, penulis melalui penelitian ini hendak mengkaji aspek-aspek (yuridis dan administratif) yang dinilai penting dalam pelaksanaan pemungutan PBB-PP dan BPHTB yang saat ini telah menjadi pajak daerah (untuk tahun pajak 2014)

## **1.2. Identifikasi Masalah**

Berhasil atau tidaknya pelaksanaan pemungutan PBB-PP dan BPHTB oleh Pemerintah Daerah Kota Cimahi dipengaruhi oleh banyak aspek, namun dalam penelitian ini akan dikaji masalah-masalah dari aspek yuridis dan administratif yang dinilai penting, yang mempengaruhi pelaksanaan pengalihan BPHTB dan PBB-PP menjadi pajak daerah (khusus untuk tahun pajak 2014)

## **1.3. Tujuan Penelitian**

Tujuan Penelitian ini adalah untuk mengetahui dan memberikan masukan untuk penanganan masalah-masalah (dari aspek yuridis dan administratif) yang terjadi

(khususnya di tahun 2014) dalam pelaksanaan pemungutan PBB-PP dan BPHTB yang sudah ditargetkan,

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam Pasal 1 butir 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 butir 8 UU Pemerintahan Daerah yang menyatakan bahwa desentralisasi adalah penyerahan Urusan Pemerintahan oleh Pemerintah Pusat kepada daerah otonom berdasarkan asas otonomi.

Kebijakan otonomi daerah atau desentralisasi 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 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. (Media Keuangan, 2010).

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.

Desentralisasi fiskal berkaitan erat dengan penentuan sumber-sumber penerimaan bagi daerah yang dapat digali dan digunakan sendiri sesuai dengan potensi masing-masing (Sidik, 2003). Dalam kaitannya dengan hubungan Pusat – Daerah, desentralisasi fiskal erat hubungannya dengan persoalan distribusi penerimaan dan pajak serta tanggungjawab pembiayaan.

Selanjutnya, menurut Pasal 1 butir 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.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan (sesuai Pasal 1 butir 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 butir 42 UU PDRD).

Selanjutnya, 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. (Yustika, 2008). Menurut Ebel (2000) dalam Kumorotomo (2008), desentralisasi fiskal berkaitan dengan masalah : (1) Pembagian peran dan tanggungjawab antar jenjang pemerintahan, (2) Transfer antar jenjang pemerintahan, (3) Penguatan sistem pendapatan daerah atau perumusan sistem pelayanan publik di daerah, (4) Swastanisasi perusahaan milik pemerintah (terkadang menyangkut tanggungjawab pemerintah daerah), dan (5) Penyediaan jaring pengaman sosial.

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.



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.

Selanjutnya, pengertian kompetensi yang dimaksud dalam penelitian ini adalah perilaku dan keterampilan yang dituntut dari seseorang agar dapat memenuhi tuntutan pekerjaan atau secara umum dapat dikatakan sebagai persyaratan agar seseorang dapat melaksanakan tugas pekerjaannya suatu organisasi. Berdasarkan pengertian tersebut, dapat diberikan pengertian SDM yang kompeten yaitu SDM yang dapat melaksanakan tugasnya sesuai dengan tuntutan pekerjaannya (Pusat Kajian Kinerja Otonomi Daerah-LAN, 2008).

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 penyetorannya.

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* (Santoso Brotodihardjo:2003)

Menurut Stephen J. Bailey sebagaimana dikutip oleh Tjip Ismail, ada delapan prinsip dasar yang harus dipenuhi oleh pajak daerah, yaitu *equity, efficiency, visibility, local authonomy, revenue sufficiency, revenue stability, dan immobile tax base*. (Ismail, 2007).

Ditinjau secara teori dan pada prakteknya, 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. (Ismail, 2007).

Menurut Tjip, untuk menilai suatu pajak daerah yang sudah ada itu sudah baik, ada lima tolok ukur yang dapat digunakan, yaitu : (Ismail, 2007)

1. Hasil (*Yield*).

Untuk menilai memadai atau tidaknya suatu pajak daerah dalam kaitannya dengan berbagai layanan yang dibiayainya, yaitu stabilitas dan mudah atau tidaknya

memperkirakan besar hasil itu, dan elastisitas hasil pajak terhadap inflasi, pertumbuhan penduduk dan sebagainya, juga perbandingan hasil pajak dengan biaya pungut;

2. Keadilan (*Equity*)

Dasar pemungutan pajak dan kewajiban membayar harus jelas dan tidak sewenang-wenang. Pajak harus adil secara horizontal dan vertical. Pajak haruslah adil dari tempat ke tempat, dalam arti, tidak ada perbedaan-perbedaan besar dan sewenang-wenang dalam beban pajak dari satu daerah ke daerah lain, kecuali jika perbedaan itu mencerminkan perbedaan dalam cara menyediakan layanan masyarakat.

3. Daya Guna Ekonomi (*Economic Efficiency*)

Pajak hendaknya mendorong atau tidak menghambat penggunaan sumber daya secara berdaya guna dalam kehidupan ekonomi, mencegah jangan sampai pilihan konsumen dan pilihan produsen menjadi salah arah atau orang menjadi segan bekerja atau menabung, dan memperkecil 'beban lebih' pajak.

4. Kemampuan Melaksanakan (*Ability to Implement*).

Suatu pajak haruslah dapat dilaksanakan, baik dari sudut politik maupun dari sudut kemampuan tata usaha.

5. Kecocokan sebagai sumber penerimaan daerah (*Suitability as a Local Revenue Source*).

Suatu pajak haruslah jelas kepada daerah mana pajak tersebut harus dibayarkan dan tempat akhir beban pajak. Pajak tidak mudah dihindari dengan cara memindahkan objek pajak dari satu daerah ke daerah lain. Ditinjau dari segi potensinya, pemungutan pajak daerah juga hendaknya tidak mempertajam perbedaan-perbedaan

antar daerah. Selain itu, pajak daerah hendaknya tidak menimbulkan beban yang lebih besar daripada kemampuan tata usaha daerah.

### **BAB III 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. (Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2001). Selain itu digunakan juga metode sosiologis, mengingat pada kenyataannya di lapangan muncul masalah sosiologis yang menarik untuk diteliti.

Untuk pengumpulan data akan dilakukan penelitian ke perpustakaan untuk memperoleh data sekunder berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Di samping itu juga akan dilakukan penelitian lapangan dengan maksud untuk memperoleh data primer sebagai data penunjang penelitian. Instrumen yang digunakan untuk memperoleh data primer ini adalah berupa wawancara secara mendalam dengan para pihak yang terkait dengan pembahasan masalah penelitian ini, antara lain Direktorat Peraturan Perpajakan – Direktorat Jenderal Pajak, dan Kepala Dinas Pendapatan Kota Cimahi.

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, sedangkan bila ditemukan dan disajikan data berupa angka-angka, hal tersebut tidak dimaksudkan untuk diuji secara statistika, melainkan hanya untuk memperkuat atau mempertajam analisis.

#### BAB IV JADWAL PELAKSANAAN

JENIS KEGIATAN	BULAN / TAHUN 2015															
	MARET-JUNI				JULI				AGUSTUS				SEPTEMBER			
	MINGGU KE-				MINGGU KE-				MINGGU KE-				MINGGU KE-			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Pengumpulan data di lapangan																
Pertemuan/diskusi																
Pengolahan data																
Penulisan laporan																

#### BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN

Sebelum dipaparkan hasil penelitian dan pembahasannya, lebih dulu diuraikan 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 km<sup>2</sup> 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. (sumber : Database Kependudukan Kota Cimahi).

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.

Terkait dengan manajemen keuangan daerah, dalam perencanaan dan pelaksanaan pembangunan keuangan daerah, ada dua hal yang krusial yang mendesak untuk dikelola dan dikembangkan secara profesional. **Pertama**, sistem informasi manajemen keuangan, yang diharapkan mampu memberikan informasi secara cepat mengenai kinerja daerah, seperti kegiatan apa saja yang sudah terlaksana, apa hasil dan manfaat dari kegiatan tersebut untuk masyarakat dalam jangka menengah dan jangka panjang. Selain itu, sistem informasi manajemen keuangan ini diharapkan dapat mempercepat proses perhitungan dan laporan pertanggungjawaban anggaran oleh Pemerintah Daerah. **Kedua**, pengelolaan aset-aset daerah. Terbatasnya sumber-sumber penerimaan fiskal telah menempatkan pengelolaan aset daerah secara profesional pada posisi yang amat potensial untuk menunjang penerimaan pemerintah daerah.

Sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Daerah Kota Cimahi Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Cimahi Nomor 8 Tahun 2008 Tentang 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 : (sumber : Dinas Pendapatan Daerah Kota Cimahi)

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) antara lain : (sumber : Dinas Pendapatan Daerah Kota Cimahi)

1. Peningkatan pelayanan pajak dan retribusi kepada masyarakat, yaitu melalui penyederhanaan 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 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 duapuluh 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.

Disebutkan 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.

Selain itu, 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.

Dalam penelitian ini diperoleh 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.

## **BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN**

### **6.1. KESIMPULAN**

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.

Selanjutnya, Pemerintah Kota Cimahi telah menangani masalah-masalah yang terjadi tersebut 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.

## **6.2. SARAN**

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) memperjelas aturan tentang pengajuan keberatan pajak dan penyelesaian permohonan keberatan pajak tersebut, (b) 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. (c) menerapkan sanksi yang tegas untuk wajib pajak yang enggan atau bahkan tidak mau membayar pajak (khususnya PBB-PP). Namun sebelum penjatuhan 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-Buku :**

Soerjono Soekanto dan Sri mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Cet.VI, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2001.

Santoso Brotodihardjo, *Pengantar Hukum Pajak*, .....

Tjip Ismail, *Pengaturan Pajak Daerah Di Indonesia*, Jakarta, Yellow Printing, 2007.

Wahyu Koumorotomo, *Desentralisasi Fiskal (Politik dan Perubahan Kebijakan)*, Jakarta, Kencana, 2008

Yustika, Ahmad Erani,ed, *Desentralisasi Ekonomi di Indonesia, Kajian Teoritis dan Realitas Empiris*, PT. Bayu Media, 2008.

#### **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 PegawaiNegeri Sipil.

**Jurnal dan lain-lain :**

Laporan Realisasi Penerimaan Pendapatan Daerah Kota Cimahi.

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

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

**Website :**

[www.djpk.depkeu.go.id/document.php/document/article/54/49/](http://www.djpk.depkeu.go.id/document.php/document/article/54/49/)

Machfud Sidik,

*Optimalisasi Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Dalam Rangka Meningkatkan Kemampuan Keuangan Daerah.*