**BAB III**

**PEMBAHASAN**

* 1. **Pengertian Pajak dan Retribusi**
		1. **Pengertian Pajak**

Pengertian pajak sangatlah luas dan banyak di kemukakan oleh beberapa para ahli serta para pengamat pajak. Penulis mencantumkan beberapa pengertian pajak antar lain sebagai berikut:

1. Menurut UU KUP Pasal 1 ayat (1) Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarna kemakmuran rakyat.
2. Menurut Prof. Dr. Rochmat Soemitro, SH tahun 2015Pajak ialah iuran rakyat kepada negaranya berdasarkan Undang-Undang atau peralihan kekayaan dari sektor swasta kepada sektor publik yang bisa dipaksakan dan yang langsung dapat ditunjuk serta digunakan untuk membiayai kebutuhan atau kepentingan umum.
3. Menurut P.J.A. Adriani Pajak tahun 2015 adalah iuran masyarakat kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan umum (undang-undang) dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.
4. Menurut Ray M. Sommerfeld, Herschel M. Anderson, dan Horace R. Brock Pajak adalah suatu pengalihan sumber dari sektor swasta ke sektor pemerintah, bukan akibat pelanggaran hukum, namun wajib dilaksanakan, berdasarkan ketentuan yang ditetapkan lebih

dahulu, tanpa mendapat imbalan yang langsung dan proporsional, agar pemerintah dapat melaksanakan tugas- tugasnya untuk menjalankan pemerintahan.

**3.1.2 Pengertian Retribusi**

Pengertian retribusi sangatlah luas dan banyak di kemukakan oleh beberapa para ahli serta para pengamat retribusi. Penulis mencantumkan beberapa pengertian retribusi antar lain sebagai berikut:

1. Menurut UU No. 28 tahun 2009Pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan ".
2. Menurut Marihot P. Siahaan tahun 2015 Retribusi Daerah ialah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa ataupun pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan juga diberikan oleh pemerintah daerah untuk kepentingan orang pribadi maupun suatu badan
3. Sedangkan menurut Munawir (1997) Retribusi merupakan iuran kepada pemerintah yang dapat dipaksakan dan jasa balik secara langsung dapat ditunjuk. Paksaan di sini bersifat ekonomis karena siapa saja yang tidak merasakan jasa balik dari pemerintah dia tidak akan dikenakan iuran itu.

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka dapat dilihat sifat-sifat retribusi menurut Haritz (1995 : 84) adalah sebagai berikut:

1. pelaksanaan bersifat ekonomis;

2. ada imbalan langsung kepada membayar;

3. iurannya memenuhi persyaratan, persyaratan formal dan material tetapi tetap ada alternatif untuk membayar;

4. retribusi merupakan pungutan yang umumnya budgetairnya tidak menonjol;

5. dalam hal-hal tertentu retribusi daerah digunakan untuk suatu tujuan tertentu, tetapi dalam banyak hal tidak lebih dari pengembalian biaya yang telah dibukukan oleh pemerintah daerah untuk memenuhi permintaan masyarakat.

Pada prinsipnya retribusi sama dengan pajak. Unsur-unsur pengertian pajak sama dengan retribusi. Yang membedaannya adalah bahwa imbalan atau kontra-prestasi dalam retribusi langsung dapat dirasakan oleh pembayar.

* 1. **Pendapatan Asli Daerah**

Pendapatan asli daerah adalah penerimaan yang diperoleh dari sektor pajak daerah, retribusi daerah, hasil perusahaan milik daerah, hasil pengeloalaan kekayaan daerah yang dipisahkan. Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan salah satu komponen sumber pendapatan daerah sebagaimana yang telah diatur dalam pasal 79 Undang-undang nomor 22 tahun 1999 tentang pemerintahan daerah, berdasarkan pasal 79 UU22/1999 disimpulkan bahwa sesuatu yang diperoleh pemerintah daerah yang dapat diukur dengan uang karena kewenangan (otoritas) yang diberikan masyarakat dapat berupa hasil pajak daerah dan retribusi daerah. Sumber pendapatan daerah terdiri dari:

1. Hasil Pajak Daerah
2. Hasil Retribusi Daerah
3. Hasil perusahaan milik Daerah dan hasil pengelolaan kekayaan Daerah lainnya yang dipisahkan

Dengan demikian usaha peningkatan pendapatan asli daerah seharusnya dilihat dari perspektif yang Iebih luas tidak hanya ditinjau dan segi daerah masing-masing tetapi daham kaitannya dengan kesatuan perekonomian Indonesia. Pendapatan asli daerah itu sendiri, dianggap sebagai alternatif untuk memperoleh tambahan dana yang dapat digunakan untuk berbagai keperluan pengeluaran yang ditentukan oleh daerah sendiri khususnya keperluan rutin. Oleh karena itu peningkatan pendapatan tersebut merupakan hal yang dikehendaki setiap daerah. Dalam upaya memperbesar peran pemerintah daerah dalam pembangunan, pemerintah daerah dituntut untuk lebih mandiri dalam membiayai kegiatan.

Dalam UU PDRD 2009, pemerintah daerah diberikan kewenangan untuk menetapkan besaran tarif pajak daerah dalam batas tarif minimum dan maksimum sesuai koridor dalam Undang-Undang. Pemerintah daerah dapat tidak memungut jenis pajak dan retribusi yang tercantum dalam undang-undang sesuai kebijakan pemerintahan daerah.

Pemberian kewenangan kepada pemerintah daerah untuk mengadakan pemungutan PDRD dalam pelaksanaan otonomi selain mempertimbangkan kriteria-kriteria yang berlaku secara umum, juga harus mempertimbangkan ketepatan PDRD. PDRD yang baik sebagaimana dikemukakan oleh Richard M. Bird memiliki kriteria, yaitu:

1. Mudah dikelola oleh pemerintah daerah setempat (easy to administer locally)
2. Dipungut utamanya dari penduduk lokal (imposed mainly on local resident)
3. Tidak menimbulkan masalah harmonisasi atau kompetisi antar pemerintah daerah atau antara pemerintah daerah dengan pemerintah pusat.

Selain itu, Pemerintah Daerah dalam melakukan pungutan pajak harus tetap menempatkan pajak sesuai dengan fungsinya. Adapun fungsi pajak antara lain:

1. Fungsi budgeter yaitu bahwa pajak sebagai alat untuk mengisi kas negara yang digunakan untuk membiayai kegiatan pemerintahan dan pembangunan.
2. Fungsi regulator yaitu bahwa pajak dipergunakan sebagai alat mengatur untuk mencapai tujuan, misalnya: pajak ekspor dimaksudkan untuk mengekang pertumbuhan ekspor komoditi tertentu dalam rangka menghindari kelangkaan produk tersebut di dalam negeri.

Mengingat begitu pentingnya peran PDRD dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD), penguatan local taxing power kemudian dilakukan dengan berbagai cara, antara lain:

1. menambah jenis pajak daerah dan retribusi daerah, memperluas basis pajak daerah dan retribusi daerah yang sudah ada,
2. mengalihkan beberapa jenis pajak pusat menjadi pajak daerah, dan memberikan diskresi (keleluasaan) kepada daerah untuk menetapkan tarif.
3. Disamping itu, tarif maksimum beberapa jenis pajak daerah juga dinaikkan untuk memberikan ruang gerak yang lebih fleksibel bagi daerah dalam melakukan pemungutan pajak daerah sesuai kebijakan dan kondisi daerahnya.

Data BPS menunjukkan bahwa dalam kurun waktu 2006—2010 (sebelum daerah menerapkan UU 28/2009) penerimaan Pajak Daerah rata-rata mencapai 33,15% dari PAD dan kontribusi PAD terhadap pendapatan daerah rata-rata 7,04%. Dalam kurun waktu 2011—2013 (setelah daerah mulai menerapkan UU 28/2009), penerimaan pajak daerah rata-rata naik mencapai 47,92% terhadap PAD , dan kontribusi PAD terhadap pendapatan daerah naik menjadi 9,44%. Harapannya ke depan porsi PAD bisa jauh lebih meningkat lagi.

Secara nasional, peranan pajak daerah terhadap PAD merupakan sumber pendapatan terbesar, kemudian diikuti dengan pendapatan dari retribusi daerah, Lain-lain Pendapatan yang Sah, dan Hasil Perusahaan Milik Daerah dan Pengelolaan. Dalam usia UU 28/2009 yang masih muda, penerimaan pajak daerah terhadap PAD setelah berlakunya UU PDRD terlihat meningkat cukup baik, yakni dari rata-rata 33,15% menjadi 47,99%.

Hal ini merupakan sinyal positif atas pemberlakuan UU PDRD tersebut. Bagi sebagian besar daerah, PBB merupakan sumber penerimaan pajak yang masuk dalam 3 besar penyumbang pajak tertinggi, dan BPHTB masuk dalam ranking 5 besar dari 11 jenis pajak daerah yang dipungut oleh kabupaten/kota. Bahwa tanah merupakan karunia Tuhan, adalah benar. Namun perlu diingat bahwa fungsi negara adalah mengelola wilayah dan segala rahmat Allah atasnya untuk mewujudkan tujuan bernegara. UUD 1945 mengamanatkan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Berdasarkan hal tersebut dapat dilihat bahwa pendapatan daerah tidak dapat dipisahkan dengan belanja daerah, karena adanya saling terkait dan merupakan satu alokasi anggaran yang disusun dan dibuat untuk melancarkan roda pemerintahan daerah. Sebagaimana halnya dengan negara, maka daerah dimana masing-rnasing pemerintah daerah mempunyai fungsi dan tanggung jawab untuk meningkatkan kehidupan dan kesejahteraan rakyat dengan jalan melaksanakan pembangunan disegala bidang sebagaimana yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah bahwa “Pemerintah daerah berhak dan berwenang menjalankan otonomi, seluas-Iuasnya untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan berdasarkan asas otonomi dan tugas pembantuan.

Adanya hak, wewenang, dan kewajiban yang diberikan Kepada daerah untuk mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri, merupakan satu upaya untuk meningkatkan peran pemerintah daerah dalam mengembangkan potensi daerahnya dengan mengelola sumber-sumber pendapatan daerah secara efisiendan efektif khususnya Pendapatan asli daerah sendiri.

* 1. **Pajak Bumi dan Bangunan**
1. **Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan**

Pajak bumi dan bangunan (PBB) adalah pajak yang dipungut atas tanahdan bangunan karena adanya keuntungan dan/atau kedudukan sosial ekonomiyang lebih baik bagi orang atau badan yang mempunyai suatu hak atasnya ataumemperoleh manfaat dari padanya. Dasar pengenaan pajak dalam PBB adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP ditentukan berdasarkan harga pasar per wilayah dan ditetapkan setiap tahun oleh menteri keuangan. (Wikipedia : 2013).

Besaran PBB yang terutang dalam satu tahun pajak diinformasikan dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT). Wajib pajak PBB adalah orang pribadi atau badan yang memiliki hak dan/atau memperoleh manfaat atas tanah dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan. Wajib pajak memiliki kewajiban membayar PBB yang terutang setiap tahunnya. PBB harus dilunasi paling lambat 6 (enam) bulan sejak tanggalditerimanya SPPT oleh wajib pajak. Pembayaran PBB dapat dilakukan melalui bank persepsi, bank yang tercantum dalam SPPT PBB tersebut, atau melalui ATM, melalui petugas pemungut dari pemerintah daerah serta dapat juga melalui kantor pos.

1. **Subjek Pajak Bumi dan Bangunan**

Subjek Pajak / Wajib Pajak Bumi dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan/ atau memperoleh manfaat atas Bumi, dan/ atau memiliki, menguasai, dan/ atau memperoleh manfaat atas Bangunan. Hal tersebut diatur dalam Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 13 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan Pasal 4 ayat (1).

1. **Objek Pajak Bumi dan Bangunan**

Dalam Pasal 3 Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 13 Tahun 2011, yang menjadi Objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah Bumi/Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/ atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

Termasuk dalam pengertian Bangunan adalah:

* 1. jalan lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya, yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut;
	2. jalan tol;
	3. kolam renang;
	4. pagar mewah;
	5. tempat olahraga;
	6. galangan kapal, dermaga;
	7. taman mewah;
	8. tempat penampungan/ kilang minyak, air dan gas, pipa minyak; dan
	9. menara.

Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak

1. **Objek Pajak yang Tidak Dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan**
* Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan.
* Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu.
* Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional,tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum di bebani suatu hak.
1. **Tarif dan Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan**
* **Tarif Pajak Bumi dan Bangunan**

Tarif Pajak Bumi dan Bangunan ditetapkan dengan Peraturan Daerah. Dalam Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 13 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan Pasal 6 ditetapkan Tarif Pajak Bumi dan Bangunan sebagai berikut:

1. Untuk NJOP sampai dengan Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,1% (nol koma satu persen);
2. Untuk NJOP diatas Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,2% (nol koma dua persen).
* **Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan**

Dasar pengenaan PBB adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP ditetapkan setiap tiga tahun oleh Menteri Keuangan, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan daerahnya. Penentuan NJOP ini dilakukan dengan melakukan penilaian terhadap objek pajak baik yang dilakukan secara masal atau individual.

* 1. **Jenis Pelayanan PBB-P2**
1. **Permohonan Salinan**

Merupakan pelayanan penyelesaian permohonan salinan diajukan oleh wajib pajak dalam hal SPPT/SKPD/STPD karenan rusak, hilang, tidak/nelum menerima SPPT tahun bersangkutan.

**Waktu layanan :**

1. Jangka waktu penyelesaian paling lama 6 (enam) hari kerja sejak permohonan diterima lengkap dan benar sesuai dengan persyaratan
2. Persyaratan administrasi :
3. Surat permohonan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia disampaikan ke kantor PBB
4. Surat permohonan ditandatangani oleh Wajib Pajak, dan dalam hal surat permohonan ditandatangani oleh bukan Wajib Pajak  harus dilampiri dengan surat kuasa.
5. Fotokopi KTP Wajib Pajak; dan
6. Fotokopi pembayaran PBB-P2 tahun terakhir
7. **Permohonan Obyek Baru**

Merupakan pelayanan penyelesaian Permohonan SPPT PBB-P2 yang obyek pajaknya belum terdaftar, diajukan oleh Wajib Pajak yang secara nyata benar-benar mempunyaii suatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.

**Waktu Layanan :**

1. Jangka waktu penyelesaian paling lama 3 (tiga) bulan kerja sejak permohonan diterima lengkap dan benar sesuai dengan persyaratan yang ditentukan.
2. Persyaratan Administrasi :
3. Surat permohonan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia disampaikan ke kantor PBB
4. Surat permohonan ditandatangani oleh Wajib Pajak, dan dalam hal surat permohonan  ditandatangani oleh bukan Wajib Pajak  harus dilampiri dengan surat kuasa;
5. Mengisi SPOP PBB-P2 dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditandatangani;
6. Surat Kuasa dalam hal SPOP PBB-P2 diisi dan ditandatangani oleh Kuasa Wajib Pajak;
7. Fotokopi SPPT PBB-P2 tetangga tahun terakhir;
8. Fotokopi KTP, / identitas lainnya dari Wajib Pajak;
9. Fotokopi salah satu bukti surat tanah,
10. **Permohonan Mutasi**

Merupakan Pelayanan penyelesaian Permohonan mutasi atas data Objek/Subyek PBB-P2 yang diajukan oleh Wajib Pajak yang diakibatkan oleh jual-beli, waris, hibah atau sebab lain yang mengakibatkan berubahnya Objek / Subyek PBB-P2.

**Waktu Layanan :**

1. Jangka waktu penyelesaian paling lama 3 (tiga) bulan sejak permohonan diterima lengkap dan benar sesuai dengan persyaratan yang ditentukan.
2. Persyaratan Administrasi :
3. Surat permohonan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia disampaikan ke kantor PBB
4. Surat permohonan ditandatangani oleh Wajib Pajak, dan dalam hal surat permohonan ditandatangani oleh bukan Wajib Pajak harus dilampiri dengan surat kuasa;
5. Mengisi SPOP PBB-P2 dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditandatangani;
6. Fotokopi salah satu bukti surat tanah,
7. **Permohonan pembetulan SPPT / SKPD / STPD / SKPDLB PBB-P2**

Merupakan Pelayanan penyelesaian Permohonan pembetulan SPPT / SKPD / STPD / SKPDLB  PBB-P2  yang diajukan oleh Wajib meliputi pembetulan atas kesalahan atau kekeliruan yang bersifat manusiawi tidak mengandung persekongkolan antara fiskus dan Wajib Pajak, berupa kesalahan tulis, kesalahan hitung, kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan terhadap surat keputusan atau surat ketetapan.

**Waktu Layanan :**

1. Jangka waktu penyelesaian paling lama 3 (tiga) bulan sejak permohonan diterima lengkap dan benar sesuai dengan persyaratan yang ditentukan.
2. Persyaratan Administrasi :
3. Surat permohonan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia disampaikan ke kantor PBB
4. Setiap permohonan pembetulan secara perorangan hanya dapat diajukan untuk 1 (satu) surat keputusan atau surat ketetapan dan ditandatangani oleh Wajib Pajak, dalam hal surat permohonan ditandatangani oleh bukan Wajib Pajak harus dilampiri surat kuasa
5. Permohonan pembetulan secara kolektif hanya dapat diajukan untuk SPPT PBB-P2 Tahun Pajak yang sama dengan pajak yang terutang melalui Kepala Desa/Lurah setempat
6. Wajib mengisi SPOP PBB-P2 dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani
7. Fotokopi bukti pelunasan PBB-P2 tahun terakhir
8. Fotokopi KTP,KK/ identitas lainnya dari Wajib Pajak
9. Fotokopi salah satu bukti surat tanah
10. Fotokopi salah satu bukti surat bangunan.
11. **Permohonan pengurangan SPPT / SKPD / STPD PBB-P2**

Merupakan Pelayanan penyelesaian Permohonan pemngurangan SPPT / SKPD / STPD / SKPDLB PBB-P2 yang diberikan kepada Wajib, karena:

1. Pensiunan PNS, POLRI, TNI
2. kurang mampunya wajib pajak untuk membayar
3. keberatan atas NJOP yang ditentukan

**Waktu Layanan :**

1. Jangka waktu penyelesaian paling lama 3 (tiga) bulan sejak permohonan diterima lengkap dan benar sesuai dengan persyaratan yang ditentukan
2. Persyaratan Administrasi :
3. Surat permohonan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia disampaikan ke kantor PBB
4. asli SPPT PBB-P2, yang dimohonkan pengurangan
5. surat permohonan ditandatangani oleh Wajib Pajak atau kuasanya yang dilampiri dengan Surat Kuasa
6. Objek Pajak yang Wajib Pajaknya veteran pejuang kemerdekaan, veteran pembela kemerdekaan, penerima tanda jasa bintang gerilya, atau janda/dudanya sehingga kewajiban membayar PBB-P2 sulit dipenuhi berupa
* Fotokopi kartu tanda anggota veteran, atau fotokopi surat keputusan tentang pengakuan, pengesahan dan penganugerahan gelar kehormatan dari pejabat yang berwenang
* Fotokopi bukti pelunasan PBB-P2 tahun pajak sebelumnya
* Fotokopi surat keputusan pensiun
* Fotokopi KTP, atau identitas lainnya dari Wajib Pajak
* Fotokopi rekening listrik, air dan/ telepon
1. Objek Pajak yang Wajib Pajaknya orang pribadi yang berpenghasilan rendah sehingga kewajiban membayar PBB-P2 sulit dipenuhi berupa :
* surat pernyataan dari Wajib Pajak yang menyatakan bahwa penghasilan Wajib Pajak rendah;
* surat keterangan tidak mampu dari desa / kelurahan;
* Fotokopi KTP, atau identitas lainnya dari Wajib Pajak
* Fotokopi bukti pelunasan PBB-P2 tahun pajak sebelumnya
1. Objek Pajak yang Wajib Pajaknya orang pribadi yang berpenghasilan rendah yang nilai jual objek pajak per meter persegi meningkat akibat perubahan lingkungan dan dampak positif pembangunan berupa :
* surat pernyataan dari Wajib Pajak yang menyatakan bahwa penghasilan Wajib Pajak rendah;
* surat keterangan tidak mampu dari desa/kelurahan ;
* Fotokopi SPPT PBB-P2 tahun sebelumnya
* Fotokopi KTP, atau identitas lainnya dari Wajib Pajak
* Fotokopi rekening tagihan listrik, air/tagihan telepon;
* Fotokopi bukti pelunasan PBB-P2 tahun pajak sebelumnya
	1. **Tahap Persiapan Pengalihan PBB-P2**

Pada tahap persiapan ini, pertama pemda perlu menyiapkan perangkat administrasi dalam pengelolaan PBB P2 dan ; kedua persiapan dalam penentuan tarif PBB P2; ketiga persiapan penyusunan perda dan peraturan operasionalnya. Untuk ketiga persiapan itu, praktek yang telah berjalan selama ini terdapat berbagai tantangan sebagai berikut:

1. **Persiapan Perangkat Administrasi Pengelolaan PBB P2**

 Di awal, Pemda  tentu harus mengeluarkan biaya persiapan perangkat administrasi pengelolaan PBB P2 baik biaya untuk investasi awal maupun biaya operasional per tahun sehingga perlu dilakukan kajian costand benefit yang optimal. Prakteknya prosedur pemungutan PBB-P2 pada Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama hingga saat ini belum efektif. Tidak jarang wajib pajak harus datang berulang kali untuk mengurus kewajiban pajaknya. Bahkan, data PBB-P2 yang disalurkan ke desa atau kelurahan banyak yang hilang. Standard operating procedure yang diterapkan masih belum optimal. Padahal, dengan aplikasi teknologi informasi dan komunikasi mestinya bisa mengefektifkan pelayanan PBB-P2 sehingga tidak terjadi mismanajemen dalam pendataan wajib pajak (WP). Sayang juga,Sistem Manajemen Informasi Obyek Pajak (Sismiop) belum bisa menangani penatausahaan PBB-P2 secara detail.

Untuk itu, perubahan dalam UU PDRD 2009 penting mengatur standarisasi bagi daerah dalam membentuk sistem basis data atribut PBB-P2 yang terintegrasi dengan Sismiop dan sistem basis data spasial. Selain itu, peraturan operasional yang perlu diatur lebih lanjut di dalam RUU PDRD juga penting untuk mengatur perbaikan prosedur teknis terkait transaksi data secara langsung antara WP dan petugas pajak, yaitu prosedur pendataan objek pajak dan penyampaian SPPT kepada WP.

Selain itu, pada tahap persiapan pemda setempat membutuhkan penguatan kerjasama yang telah ada dengan pihak-pihak antara lain dengan: Bank penerima pembayaran, termasuk pembukaan rekening penerimaan PBB P2 di bank yang sehat dan pembukaan payment point. Perlu juga dikembangkan payment online system (POS) seperti yang selama ini sudah berjalan, kerjasama dengan Kas daerah, BPN, PPAT Notaris, Kantor lelang.

Pada tahap persiapan juga dibutuhkan penguatan sosialisasi peralihan pengelolaan PBB P2 dan BPHTB terutama kepada pihak-pihak sebagai berikut: Internal Pemda (lurah, camat, petugas pemungut, RT/RW dan petugas lainnya), DPRD Propinsi, bank-bank penerima pembayaran, instansi terkait seperti BPN, Notaris PPAT, Kantor lelang, asosiasi properti, asosiasi Notaris, developer properti, pemuka masyarakat, dan masyarakat umum.

Persiapan aparatur pajak yang tak kalah penting adalah mentransformasi budaya kerja dan memperbaiki integritas pegawai pajak daerah agar mampu menghadapi tantangan ke depan. Pengembangan kompetensi praktisi perpajakan hendaknya tidak berhenti pada pengadaan atau pembelian perangkat teknologi informasi. Sudah saatnya institusi perpajakan daerah memperbaiki integritas dan mengubah budaya kerja secara mendasar.

Tidak bisa dipungkiri bahwa integritas pegawai pajak daerah masih memprihatinkan. Meskipun ada sistem mutasi secara periodik di kantor pajak pratama, tetapi indeks integritas dan beban kerja atau pembobotan pekerjaan pegawai saat ini jika diukur dengan metode praktis untuk menetapkan ukuran suatu pekerjaan, hasilnya masih belum memuaskan.

1. **Persiapan Penentuan Tarif PBB P2**

PBB P2 pada dasarnya adalah pajak atas objek berupa tanah dan atau bangunan. Berbeda dengan BPHTB yang lebih bersifat self asessment dimana pajak ini tidak akan terjadi bila tidak ada perubahan kepemilikan atas properti yang dimiliki oleh wajib pajak. Sehingga pemda sebagai pengelola BPHTB lebih bersifat mengawasi peralihan kepemilikan atas properti tanah dan atau bangunan beserta pengawasan pembayarannya. Sedangkan PBB P2 merupakan pajak properti ini lebih bersifat official asessment*.* Artinya ketetapan pajaknya harus dipersiapkan terlebih dahulu oleh pemerintah daerah sebelum ditagihkan ke wajib pajak atas properti tanah dan atau bangunan yang dimiliki atau dikuasai. Formula perhitungan ketetapan PBB menurut UU PDRD sebagai berikut:

1. Tarif pajak ditetapkan dengan Perda sebesar maksimal 0.3%,
2. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) ditetapkan dengan Perda sebesar paling rendah 10 juta rupiah,
3. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) diatur melalui peraturan Bupati/ Walikota.

Perhitungan ketetapan PBB P2 dalam UU PDRD ini sedikit berbeda dibandingkan dengan UU PBB lalu. Perbedaan terlihat terutama pada penerapan tarif (maksimal 0.3%) dan NJOPTKP (minimal 10 juta rupiah). Tarif efektif yang dulu berlaku ada 2 yaitu 0.1% untuk objek pajak yang NJOP-nya lebih kecil dari 1 miliar rupiah dan 0.2% apabila NJOP-nya lebih besar atau sama dengan 1 miliar rupiah.

Untuk daerah perkotaan dan industri, tentu akan semakin gencar menggenjot potensi pajak propertinya baik dengan cara menyesuaian NJOP maupun dengan cara menaikkan tarifnya untuk meningkatkan PAD-nya. Dengan demikian dimungkinkan akan terjadi keberagaman kebijakan antara satu daerah dengan daerah lainnya.

Keberagaman tersebut dapat terlihat dari perbedaan penerapan besaran tarif dan NJOPTKP. Keberagaman penerapan kebijakan tersebut tentunya dapat menimbulkan rasa ketidakadilan bagi masyarakat. Oleh karena itu, Pemda perlu hati-hati dalam menentukan tarif ini karena setiap daerah diberikan kebebasan untuk menetapkan besaran tarif tersebut, sehingga kedepan kemungkinan besar akan ditemui variasi tarif PBB P2 antar daerah. Diperlukan kajian yang sangat mendalam untuk menentukan berapa besar tarif PBB P2 yang akan diterapkan agar pokok ketetapan PBB P2 yang dimiliki selama ini tidak mengalami penurunan dan masyarakat tidak bergejolak setelah ketetapan PBB P2 diluncurkan. Untuk menetapkan kedua variabel ini tentunya pemerintah Kabupaten/Kota tidak bisa bekerja sendiri, perlu membicarakannya dengan DPRD sebagai pihak legislator yang kemudian dituangkan dalam bentuk Perda.

Variabel yang bisa langsung dikontrol sendiri oleh pemerintah Kabupaten/Kota adalah dalam hal menetapkan besarnya NJOP tanah dan bangunan. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah suatu harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. NJOP ini ditetapkan sebagai dasar untuk pengenaan PBB P2 terhadap suatu objek bumi dan atau bangunan.  Apabila tidak diperoleh harga transaksi jual beli, maka NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP Pengganti.

1. **Persiapan Penyusunan Perda dan Peraturan Operasional terkait PBB P2**

Pada prakteknya, sebanyak 182 dari 492 pemerintah kabupaten/kota belum menyusun Raperda PBB P2, padahal pada 1 Januari 2014 pemerintah pusat akan melimpahkan kewenangan itu sepenuhnya kepada pemerintah daerah. 259 pemerintah kabupaten/kota telah mengesahkannya, sisa 59 daerah sedang dalam proses pengesahan. Alasan dari pemerintah daerah yang belum menyusun raperda PBB P2 adalah perhitungan pendapatan daerah dari PBB P2 dan BPHTB tidak sebanding dengan biaya yang harus dikeluarkan daerah untuk menyusun perda dan persiapan seluruh sistemnya. Alasan lain adalah persoalan teknis penyusunan perda.

Proses penyusunan Perda PBB P2 yaitu pemda menyusun Raperda kemudian perlu dibahas dan disahkan terlebih dahulu oleh DPRD. Selanjutnya perda tersebut disampaikan ke Provinsi dan setelah itu dimintakan persetujuan ke Menteri Keuangan. Menteri Dalam Negeri. Setelah perda disetujui selanjutnya pemda akan membuat surat pemberitahuan ke Menkeu. Mendagri tentang permintaan pendaerahan PBB P2 paling lambat 31 Juni sebelum tahun pengalihan.

Terkait dengan peraturan operasional pendukung yang dibutuhkan di dalam RUU PDRD sebagaimana telah diuraikan di atas nantinya dapat berupa peraturan Bupati/Walikota. Peraturan operasional pendukung yang perlu dibuat minimal menyangkut: Klasifikasi NJOP, Tata cara pendaftaran, pendataan dan penilaian objek dan subjek pajak, Tata cara penerbitan SPPT, Tata cara pembetulan dan pembatalan, Tata cara pengajuan pengurangan, keberatan, banding dan  peninjauan kembali atas keputusan keberatan, Tata cara penagihan dengan surat paksa dan pelaksanaan penagihan seketika sekaligus, Tata cara pengembalian kelebihan pembayaran PBB P2, Tata cara pembayaran, penyetoran, angsuran dan penundaan pembayaran pajak, Tata cara pelayanan, Organisasi, Sumber Daya Manusia dan pelatihannya

* 1. **Perubahan Peraturan PBB-P2**

Berdasarkan Undang-undang No.28/2009, pemerintah daerah mempunyai tambahan sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) baru yang berasal dari pajak daerah, sehingga jenis pajak kabupaten/kota bertambah dari 7 menjadi11 jenis pajak. Yang termasuk Pajak Daerah adalah:

1. Pajak Hotel
2. Pajak Restoran
3. Pajak Hiburan
4. Pajak Reklame
5. Pajak Penerangan Jalan
6. Pajak Parkir
7. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan (perubahan nomenklatur)
8. Pajak Air Tanah (pengalihan dari Prov)
9. Pajak Sarang Burung Walet (baru)
10. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (baru)
11. PBB Pedesaan & Perkotaan (baru)

**Tabel 3.1**

**Perbandingan PBB pada Undang-undang PBB dengan**

**Undang Undang PDRD**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **UU PBB** | **UU PDRD** |
| Subjek | Subjek Orang atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan atau memperoleh manfaat atas bumi, dan atau memiliki, menguasa dan atau memanfaatkan atas bangunan(Pasal 4 ayat 1) | (Pasal 78 ayat 1 & 2) |
| Objek | Bumi dan atau bangunan (Pasal 2) | Bumi dan atau bangunan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan(Pasal 77 ayat 1) |
| Tarif  | 0,5% (Pasal 5) | Paling tinggi 0,2% (pasal 6) |
| NJOPTKP | Setinggi-tingginya Rp.12 Juta(Pasal 3 ayat 3) | Rp10 Juta (Pasal 5) |

*Sumber: Materi Pengalihan PBB-P2 sebagai Pajak Daerah. Dirjen Pajak 2016*.

Dengan disahkannya UU PDRD pada tanggal 15 Desember 2009, dan berlaku mulai 1 Januari 2010, maka PBB sektor Pedesaan dan Perkotaan (PBBP2) dialihkan menjadi pajak daerah. Tujuan pengalihan PBB P2 kepada pemerintah Kabupaten / Kota adalah agar Pendapatan Asli Daerah (PAD) meningkat, sehingga daerah akan lebih mampu mengurus dan mengelola rumah tangganya secara mandiri, termasuk menyangkut penyediaan sumber dana penyelenggaraan pemerintahan dan penerimaan pajak.

Diserahkannya PBB-P2 kepada daerah, tidak hanya sekedar untuk meningkatkan kemampuan daerah dalam memenuhi kebutuhan pengeluarannya dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan, namun juga untuk lebih mengefektifkan pengelolaan PBB-P2. Pemerintah Daerah tentunya lebih memahami karakteristik daerahnya dan mengetahui apa yangterbaik yang akan dilakukan bagi masyarakat setempat. Sehingga dengan dialihkannya PBB-P2 menjadi pajak daerah diharapkan pelayanan kepada Wajib Pajak akan menjadi lebih baik, efektif, efisien dan akurat.

Adapun tujuan pengalihan PBB P2 sebagai Pajak Daerah adalah sebagai berikut:

1. Memperluas objek pajak daerah dan retribusi daerah.
2. Menambah jenis pajak daerah dan retribusi daerah (termasuk pengalihanPBB Perdesaan dan Perkotaan menjadi Pajak Daerah).
3. Memberikan diskresi penetapan tarif pajak kepada daerah.
4. Menyerahkan fungsi pajak sebagai instrumen penganggaran dan pengaturan pada daerah.
	1. **Tugas Pihak Terkait Dalam Pengalihan PBB P2**

Pihak-pihak yang berperan dalam persiapan pengalihan PBB-P2 seperti tercantum pada Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeria dalah Kementerian Keuangan, Kementerian Dalam Negeri, dan Pemerintah Daerah. Tugas dan tanggung jawab masing-masing pihak dijabarkan sebagai berikut:

1. Direktorat Jenderal Pajak
* Menyampaikan salinan Peraturan PBB-P2
* Menyampaikan Standard Operating PBB-P2
* Menyampaikan Struktur, Tugas dan Fungsi Pengelolaan PBB-P2
* Asistensi ke Pemerintah Daerah
1. Kementerian dalam Negeri
* penyiapan pedoman struktur organisasi dan tata kerja pemerintahdaerah
* pelaksanaan supervisi dalam rangka pengalihan kewenangan pemungutan PBB-P2.
1. Pemerintahan Daerah

Pemerintah Daerah bertugas dan bertanggung jawab menyiapkan:

* Sarana dan prasarana
* Struktur organisasi dan tata kerja,
* Sumber daya manusia
* Peraturan daerah, peraturan kepala daerah, dan sop
* Kerja sama dengan pihak terkait, antara lain, kantor pelayanan pajak, perbankan, kantor pertanahan, dan notaris/pejabat pembuat aktatanah
* Pembukaan rekening penerimaan pbb-p2 pada bank yang sehat.
	1. **Target dan Realisasi Penerimaan PBB setelah dan sebelum Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Sebagai Pajak Daerah**

Data berikut diperoleh dari KPP Kota Semarang, yaitu target PBB beserta realisasi pencapain target penerimannya dari tahun 2010 sampai 2011. Dari data tersebut juga dibuat presentase keberhasilan pencapain target penerimaanya

**Tabel 3.2**

**Target dan Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan Sebelum Pengalihan**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Tahun** | **Target** | **Realisasi** | **Presentase** |
| 2010 | 162.540.500.000 | 227.422.987.518 | 139,92% |
| 2011 | 210.076.752.000 | 255.146.332.700 | 121,45% |

*Sumber : KPP Kota Semarang 2016*

**Tabel 3.3**

**Target dan Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan Sesudah Pengalihan**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Tahun | Target | Realisasi | Presentase |
| 2012 | 159.000.000.000 | 161.333.156.112 | 101% |
| 2013 | 170.000.000.000 | 185.176.162.590 | 108% |
| 2014 | 186.000.000.000 | 211.001.447.064 | 113% |
| 2015 | 215.000.000.000 | 215.238.521.976 | 110% |

*Sumber : DPKAD Kota Semarang 2016*

Hingga akhir tahun 2015, realisasi penerimaan pos PBB-P2 meningkat dari target yang ditentukan. Target penerimaan sebesar Rp. 215 miliar memiliki presentase realisasi 100%, lebih rendah dari tahun sebelumnya.

Fenomena yang perlu disoroti dalam pendaerahan PBB-P2 Kota Semarang adalah masalah terhadap pelayanan Wajib Pajak (WP) awal 2012. Banyak keluhan dari masyrakat yang mengajukan pelayanan PBB baik berupa keberatan, pembetulan, balik nama dan pelayanan yang lain yang tidak bisa terlayani dengan baik dikarenakan ketidaksiapan basis data dan perangkat lunak administrasi. Database PBB-P2 dibuat dari hasil scan SPPT yang selanjutnya hanya diolah dengan excel padahal juhlah objek PBB-P2 yang beitu besar, ratusan ribu bahkan ada yang lebih dari satu juta dalam satu kabupaten/kota.

Perbedaan pertama terletak aturan yang lama NJOP sebagai dasar penghitungan pajak di kalikan NJKP (Nilai Jual Kena Pajak), yang besarnya 0,1% untuk NJOP dibawah Rp. 1 miliar dan 0,2% untuk di atas Rp. 1 miliar, serta untuk aturan yang baru tidak ada NJKP. Tidak hanya NJKP membuat dasar perhitungan pajak yang dipakai adalah NJOP, besarnya adalah keseluruhan atau 100%. Berikut adalah perhitungan tarif PBB-P2 untuk peraturan yang lama:

**Aturan Lama :**

 PBB-P2= (NJOP - NJOPTKP) x NJKP x Tarif

**Aturan Baru :**

PBB-P2=(NJOP - NJOPTKP) x Tarif

**Tabel 3.4**

**Contoh perhitungan tarif PBB-P2 dengan NJOP dibawah Rp 1 miliar**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Uraian** | **Sebelum Pelimpahan** | **Setelah Pelimpahan** |
| NJOP | 990.000.000 | 990.000.000 |
| NJOPTKP | (8.000.000) | (10.000.000) |
| NJOPKP | 982.000.000 | 975.000.000 |
| NJKP  | 20% | - |
| Tarif | 0,5% | 0,1% |
| PBB terutang | 982.000 | 975.000 |

*Sumber: Diolah Penulis, 2016*

**Tabel 3.5**

**Contoh perhitungan tarif PBB-P2 dengan NJOP diatas Rp 1 miliar**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Uraian** | **Sebelum Pelimpahan** | **Setelah Pelimpahan** |
| NJOP | 1.100.000.000 | 1.100.000.000 |
| NJOPTKP | (8.000.000) | (10.000.000) |
| NJOPKP | 1. 092.000.000 | 1.085.000.000 |
| NJKP | 40% | - |
| Tarif | 0,5% | 0,2% |
| PBB terutang | 2.184.000 | 2.170.000 |

*Sumber: Diolah Penulis, 2016*

Pengalihan PBB-P2 didesain tidak dilakukan serentak pada seluruh Pemda, namun dilakukan sesuai dengan kesiapan Pemda antara lain dalam menyiapkan peraturan pelaksanaan sebagai payung hukum, perangkat lunak dan keras, dan sumber daya manusia yang akan mengelolanya sehingga pengalihan PBB-P2 tidak menimbulkan permasalahan baru yang membebani Wajib Pajak dan Pemda.

Dengan pengalihan ini, penerimaan PBB-P2 akan sepenuhnya masuk ke pemerintah kabupaten/kota sehingga diharapkan mempu meningkatkan jumlah pendapatan asli daerah. Pada saat PBB-P2 dikelola oleh pemerintah pusat, pemerintah kabupaten/kota hanya mendapatkan bagian sebesar 64,8 %. Setelah pengalihan ini, semua pendapatan dari sektor PBB-P2 akan masuk ke dalam kas pemerintah daerah.

* 1. **Dampak Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Sebagai Pajak Daerah**
1. **Dampak Positif bagi Pemerintah Daerah**
2. Pemerintah Daerah dapat meningkatkan akuntabilitas penyelenggaraan otonomi daerah
3. Dengan dialihkan sebagai pajak daerah pemerintah tidak lagi harus bagi hasil dengan pemerintah pusat dan hasil realisasi dapat digunakan untuk pembangunan daerah itu sendiri
4. Daerah memiliki kemampuan meningkatkan potensi PBB-P2 sepanjang penentuan NJOP selama ini oleh pemerintah pusat dinilai masih di bawah nilai pasar objek yang bersangkutan (optimalisasi NJOP).
5. Pemerintah Daerah lebih mandiri untuk dapat mengatur pendapatan dan pengeluaran yang diterima dari PBB
6. Potensi untuk menaikan target penerimaan dari PBB karena Pemerintah Daerah yang lebih paham menentukan besar pengenaan pajak di setiap daerahnya
7. **Hambatan Bagi Pemerintah Daerah**
8. Pemda perlu hati-hati dalam menentukan tarif ini karena setiap daerah diberikan kebebasan untuk menetapkan besaran tarif tersebut, sehingga kedepan kemungkinan besar akan ditemui variasi tarif PBB P2 antar daerah
9. Diperlukan kajian yang sangat mendalam untuk menentukan berapa besar tarif PBB P2 yang akan diterapkan agar pokok ketetapan PBB P2 yang dimiliki selama ini tidak mengalami penurunan dan masyarakat tidak bergejolak setelah ketetapan PBB P2 diluncurkan
10. Disamping itu dengan tidak adanya lagi pola bagi rata penerimaan keseluruh wilayah Indonesia maka kemungkinan kesenjangan penerimaan PBB P2 antar daerah akan semakin melebar terutama antara daerah perkotaan dan pedesaan. Hal ini disebabkan karena disparitas potensi pajak properti antara kota dan desa masih cukup jauh.
11. Dalam rangka pengelolaan PBB-P2, pemerintah daerah harus mengeluarkan biaya yang cukup mahal, baik untuk kemungkinan penambahan kantor dan pegawai baru maupun untuk melengkapi peralatan administrasi, komputerisasi dan pelatihan SDM
12. Pendaerahan PBB-P2 dapat mengakibatkan beragamnya kebijakan antara satu daerah dengan daerah lainnya, misalnya perbedaan tarif, NJOPTKP, dan NPOPTKP. Perbedaan tersebut dapat mengakibatkan ketidak adilan baik bagi masyarakat wajib pajak, pelaku bisnis, maupun masyarakat pada umumnya
13. **Dampak Positif Bagi Masyarakat**
14. Pelayanan yang diterima oleh wajib pajak jauh lebih baik dari sebelum pengalihan pusat ke daerah
15. Sebelum jatuh tempo selalu ada penyuluhan yang di lakukan pihak pemerintah daerah di setiap wilayah di kota Semarang
16. Dari penerimaan PBB yang telah diterima Pemerintah Daerah masyarakat juga dapat merasakan adanya pembangunan daerah
17. Lebih mudah dalam hal pengurusan segala keperluan yang diajukan oleh wajib pajak
18. Tidak adanya wajib pajak ganda setelah di alihkan ke pemerintah daerah
19. **Dampak Negatif Bagi Masyarakat**
20. Pajak yang dibayarkan lebih besar setelah di alihkan ke pemerintah daerah
21. Kenaikan NJOP banyak tidak sesuai dengan data di lapangan
22. Untuk meningkatkan target dan realisasi Kota Semarang, banyak warga yang merasa terbebani dengan tarif pajak yang tinggi
23. Saat terjadi kenaikan tarif untuk tahun berikutnya tidak adanya sosialisasi dari pemerintah daerah kepada masyarkat
24. Dengan adanya kenaikan pajak yang cukup tinggi banyak masyarakat yang mengeluhkan tidak ratanya pembangunan yang di lakukan pemerinta daerah baik segi infrastruktur dan lain-lain