

## BAB II

### PENERIMAAN DAERAH DAN PENGALIHAN PBB-P2

#### 2.1. Penerimaan Daerah

Penerimaan daerah adalah uang yang masuk ke kas daerah. Dalam pelaksanaan desentralisasi, penerimaan daerah terdiri atas pendapatan daerah dan pembiayaan. Pendapatan daerah adalah hak pemerintah daerah yang diakui sebagai penambahan nilai kekayaan bersih dalam periode tahun bersangkutan, sedangkan pembiayaan daerah adalah semua penerimaan yang perlu dibayar kembali dan/atau pengeluaran yang akan diterima kembali, baik pada tahun anggaran yang bersangkutan maupun pada tahun-tahun anggaran berikutnya.

Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah menyebutkan bahwa sumber pendapatan daerah adalah:

1. Pendapatan Asli Daerah (PAD), yaitu pendapatan yang diperoleh daerah yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang meliputi pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain PAD yang sah.
2. Dana perimbangan, yaitu dana yang bersumber dari pendapatan APBN yang dialokasikan kepada daerah untuk mendanai kebutuhan daerah dalam rangka pelaksanaan otonomi daerah. Dana perimbangan terdiri dari dua jenis, yaitu dana bagi hasil dan dana transfer. Dana bagi hasil terdiri dari bagi hasil penerimaan pajak (*tax sharing*) dan bagi hasil penerimaan Sumber Daya Alam

(SDA). Adapun yang termasuk dalam pembagian hasil perpajakan adalah Pajak Penghasilan (PPh) perorangan, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Sedangkan pembagian hasil penerimaan dari SDA berasal dari kehutanan, pertambangan umum, perikanan, pertambangan minyak bumi, pertambangan gas bumi, dan pertambangan panas bumi. Dana transfer sebagai komponen dana perimbangan lainnya, terdiri dari Dana Alokasi Umum (DAU) dan Dana Alokasi Khusus (DAK).

3. Lain-lain pendapatan daerah yang sah.

Sedangkan sumber penerimaan daerah yang lainnya, yaitu pembiayaan bersumber dari sisa lebih perhitungan anggaran daerah, penerimaan pinjaman daerah, dana cadangan daerah, dan hasil penjualan kekayaan daerah yang dipisahkan.

**2.1.1. Pendapatan Asli Daerah (PAD)**

Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan sumber pendapatan daerah yang dapat dijadikan sebagai salah satu tolok ukur bagi kinerja perekonomian suatu daerah. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah dan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah pendapatan yang diperoleh daerah yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, meliputi:

1. Pajak daerah;

2. Retribusi daerah;
3. Hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan;
4. Lain-lain PAD yang sah.

PAD bertujuan memberikan kewenangan kepada Pemerintah Daerah untuk mendanai pelaksanaan otonomi daerah sesuai dengan potensi daerah sebagai perwujudan desentralisasi. Dalam upaya meningkatkan PAD, daerah dilarang: (1) menetapkan Peraturan Daerah tentang pendapatan yang menyebabkan ekonomi biaya tinggi, dan (2) menetapkan Peraturan Daerah tentang pendapatan yang menghambat mobilitas penduduk, lalu lintas barang dan jasa antar daerah, dan kegiatan impor/ekspor (UU No. 33 Tahun 2004 pasal 7).

#### **2.1.2. Dana Perimbangan**

Dana perimbangan adalah dana yang bersumber dari pendapatan APBN yang dialokasikan kepada daerah untuk mendanai kebutuhan daerah dalam rangka pelaksanaan desentralisasi (UU No. 33 tahun 2004 pasal 1 ayat 19).

##### **2.1.2.1. Dana Bagi Hasil (DBH) Pajak**

Dana Bagi Hasil (DBH) adalah dana yang bersumber dari pendapatan APBN yang dialokasikan kepada daerah dengan memperhatikan potensi daerah penghasil berdasarkan angka persentase tertentu untuk mendanai kebutuhan daerah dalam rangka pelaksanaan desentralisasi. DBH yang berasal dari pajak adalah bagian daerah yang berasal dari penerimaan PBB, BPHTB, PPh pasal 21, pasal 25, dan pasal 29 Wajib Pajak Orang Pribadi Dalam Negeri. Penetapan alokasi DBH

pajak ditetapkan oleh Menteri Keuangan. DBH pajak sendiri disalurkan dengan cara pemindahbukuan dari Rekening Kas Umum Negara ke Rekening Kas Umum Daerah.

#### **2.1.2.2. Dana Bagi Hasil (DBH) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)**

Penerimaan negara dari PBB dibagi dengan imbangan 10% untuk pemerintah pusat dan 90% untuk pemerintah daerah. DBH PBB untuk pemerintah daerah sebesar 90% dibagi dengan rincian sebagai berikut: 16,2% untuk provinsi yang bersangkutan, 64,8% untuk kabupaten/kota yang bersangkutan, dan 9% untuk biaya pemungutan.

Bagian pemerintah pusat sebesar 10% dialokasikan kepada seluruh kabupaten/kota. Alokasi untuk kabupaten/kota dibagi dengan rincian sebagai berikut: 6,5% dibagikan secara merata kepada seluruh kabupaten/kota, dan 3,5% dibagikan sebagai insentif kepada kabupaten/kota yang realisasi penerimaan PBB-P2 pada tahun anggaran sebelumnya mencapai/melampaui rencana penerimaan yang ditetapkan (UU No. 33 Tahun 2004 pasal 12).

## **2.2. Pajak**

### **2.2.1. Pengertian Pajak**

Definisi pajak menurut Prof. Dr. Rochmat Soemitro dalam Suandy (2004), pajak adalah iuran rakyat kepada kas berdasarkan undang-undang (dapat

dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal (kontraprestasi), yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

### **2.2.2. Fungsi Pajak**

Terdapat dua fungsi pajak (Suandy, 2004), yaitu sebagai berikut:

1. Fungsi Budgetair/Finansial  
yaitu memasukkan uang sebanyak-banyaknya ke kas negara dengan tujuan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara.
2. Fungsi Regulerend/Mengatur  
yaitu pajak digunakan sebagai alat untuk mengatur baik masyarakat baik dibidang ekonomi, sosial, maupun politik dengan tujuan tertentu.

### **2.2.3. Pemungutan Pajak**

1. Asas Pemungutan Pajak

Dibagi dalam beberapa asas (Suandy, 2004), yaitu sebagai berikut:

- a. Equality

Pembebanan pajak diantara subjek pajak hendaknya seimbang dengan kemampuannya, yaitu seimbang dengan penghasilan yang dinikmatinya.

- b. Certainty

Pajak yang dibayar oleh wajib pajak harus jelas dan tidak mengenal kompromi.

c. Convenience of Payment

Pajak hendaknya dipungut pada saat yang paling baik bagi wajib pajak, yaitu saat diterimanya penghasilan yang dikenakan pajak.

d. Economic of Collections

Pemungutan pajak hendaknya dilakukan sehemat dan seefisien mungkin, jangan sampai biaya pemungutan pajak lebih besar dari penerimaan pajak itu sendiri.

2. Teori Pembenaaran Pemungut Pajak

a. Teori Asuransi

Pajak yang dibayarkan oleh masyarakat kepada negara dianalogkan sebagai pembayaran premi asuransi. Pembayaran premi ini dilakukan karena negara bertugas melindungi rakyat dan harta bendanya.

b. Teori Kepentingan

Pembayaran pajak mempunyai hubungan dengan kepentingan individu yang diperoleh dari pekerjaan negara. Makin banyak individu yang menikmati jasa dari pekerjaan pemerintah, makin besar juga pajaknya.

c. Teori Daya Pikul

Pemungutan pajak harus sesuai dengan daya pikul (kekuatan) membayar dari wajib pajak dengan memperhatikan pada besarnya penghasilan, kekayaan, pengeluaran, dan belanja wajib pajak.

d. Teori Kewajiban Mutlak atau Teori Bakti

Negara mempunyai hak mutlak untuk memungut pajak dan rakyat harus membayar pajak sebagai tanda baktinya.

e. Teori Daya Beli

Teori ini menitikberatkan ajarannya kepada fungsi kedua dari pemungutan pajak yakni fungsi mengatur.

3. Syarat-syarat pembuatan undang-undang pajak

a. Syarat Keadilan

Pemungutan pajak harus adil dan merata, dikenakan kepada wajib pajak sebanding dengan kemampuannya untuk membayar pajak dan sesuai dengan manfaat yang diterimanya.

b. Syarat Yuridis

Pemungutan pajak harus berdasarkan undang-undang karena bersifat memaksa, serta hak dan kewajiban wajib pajak maupun petugas pajak diatur didalamnya.

c. Syarat Ekonomis

Pungutan pajak harus menjaga keseimbangan kehidupan ekonomis dan jangan mengganggu kehidupan ekonomis dari wajib pajak.

d. Syarat Finansial

Biaya pemungutan pajak tidak boleh terlalu besar, artinya biaya yang dikeluarkan untuk pemungutan pajak hendaknya lebih kecil dari penerimaan pajak.

#### 2.2.4. Pembagian Pajak

1. Pembagian pajak menurut golongan:
  - a. Pajak langsung adalah pajak yang bebannya harus ditanggung sendiri oleh wajib pajak yang bersangkutan dan tidak dapat dialihkan kepada pihak lain.
  - b. Pajak tak langsung adalah pajak yang bebannya dapat dialihkan kepada pihak lain.
2. Pembagian pajak menurut sifatnya:
  - a. Pajak subjektif adalah pajak yang memerhatikan kondisi/keadaan wajib pajak. Dalam menentukan pajaknya harus ada alasan objektif yang berhubungan erat dengan keadaan materialnya, yaitu gaya pikul.
  - b. Pajak objektif adalah pajak yang memerhatikan objek yang menyebabkan timbulnya kewajiban membayar, kemudian baru mencari subjeknya atau pengenaan pajak yang hanya memerhatikan kondisi objeknya saja.
3. Pembagian pajak menurut wewenang pemungut:
  - a. Pajak negara adalah pajak yang wewenang pemungutannya ada pada pemerintah pusat yang pelaksanaannya dilakukan oleh Departemen Keuangan melalui Direktorat Jenderal Pajak.
  - b. Pajak daerah adalah pajak yang wewenang pemungutannya ada pada Pemerintah Daerah yang pelaksanaannya dilakukan oleh Dinas Pendapatan Daerah.



### **2.2.5. Pajak Daerah**

Pajak daerah adalah kontribusi wajib daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (UU No. 28 Tahun 2009 Pasal 1). Pajak daerah terbagi menjadi dua jenis yaitu jenis pajak provinsi dan jenis pajak kabupaten/kota. Pembagian ini dilakukan sesuai dengan kewenangan pengenaan dan pemungutan masing-masing jenis pajak daerah pada wilayah administrasi provinsi atau kabupaten/kota yang bersangkutan. Pajak yang dikelola provinsi dan kabupaten/kota, antara lain:

1. Jenis pajak provinsi terdiri atas:
  - a. Pajak Kendaraan Bermotor;
  - b. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor;
  - c. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor;
  - d. Pajak Air Permukaan; dan
  - e. Pajak Rokok.
2. Jenis pajak kabupaten/kota terdiri atas:
  - a. Pajak Hotel;
  - b. Pajak Restoran;
  - c. Pajak Hiburan;
  - d. Pajak Reklame;
  - e. Pajak Penerangan Jalan;
  - f. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan;

- g. Pajak Parkir;
- h. Pajak Air Tanah;
- i. Pajak Sarang Burung Walet;
- j. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2); dan
- k. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Daerah dilarang memungut pajak selain jenis pajak provinsi dan pajak kabupaten/kota. Jenis pajak provinsi dan pajak kabupaten/kota dapat tidak dipungut apabila potensinya kurang memadai dan/atau disesuaikan dengan kebijakan Daerah yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah. Khusus untuk Daerah yang setingkat dengan daerah provinsi, tetapi tidak terbagi dalam daerah kabupaten/kota otonom, seperti Daerah Khusus Ibukota Jakarta, jenis pajak yang dapat dipungut merupakan gabungan dari pajak untuk daerah provinsi dan pajak untuk daerah kabupaten/kota (UU No. 28 tahun 2009 pasal 2).

### **2.3. Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)**

#### **2.3.1. Pengertian PBB-P2**

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 (UU No. 28 Tahun 2009).

Bumi merupakan permukaan bumi (tanah dan perairan) dan tubuh bumi yang ada di pedalaman serta laut wilayah Indonesia. Contoh: sawah, ladang, kebun, tanah, pekarangan, tambang, dan lain-lain. Sementara itu, bangunan

merupakan konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan. Contoh: rumah tempat tinggal, bangunan tempat usaha, gedung bertingkat, pusat perbelanjaan, emplasemen, pagar mewah, dermaga, taman mewah, fasilitas lain yang memberi manfaat, jalan tol, kolam renang, anjungan minyak lepas pantai, dan lain-lain.

### **2.3.2. Subjek Pajak PBB-P2 dan Wajib Pajak PBB-P2**

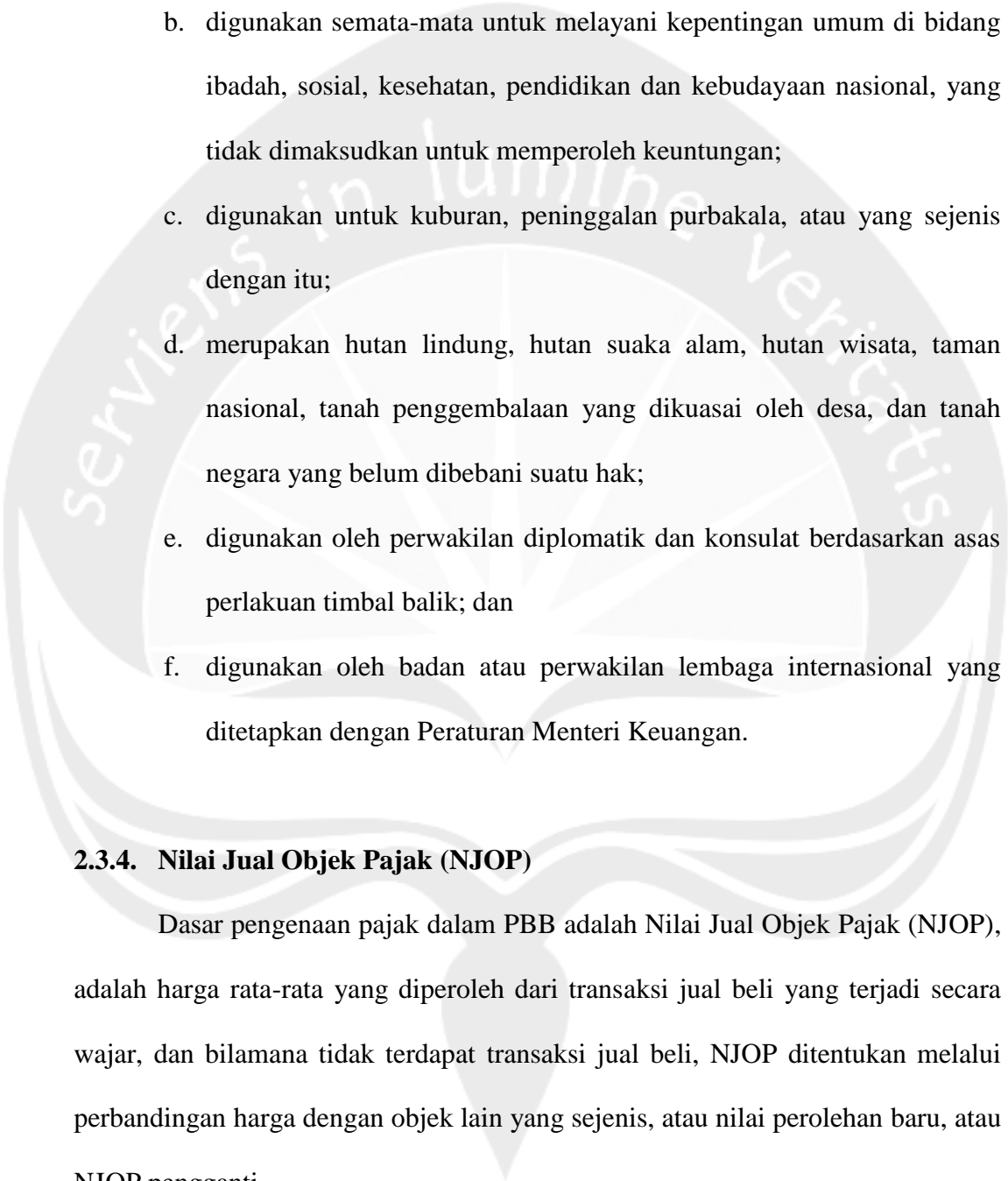
Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi dan/atau memiliki, menguasai atas bangunan dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.

Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan 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 (UU No. 28 Tahun 2009 Pasal 78).

### **2.3.3. Objek Pajak PBB-P2 dan Objek Pajak Tidak Kena PBB-P2**

Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah 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.

Objek Pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah objek pajak yang:

- 
- a. digunakan oleh Pemerintah dan Daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan;
  - b. digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
  - c. digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu;
  - d. merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
  - e. digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik; dan
  - f. digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan.

#### **2.3.4. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)**

Dasar pengenaan pajak dalam PBB adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.

NJOP ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai perkembangan wilayahnya. Penetapan besarnya NJOP dilakukan oleh Kepala Daerah.

#### **2.3.5. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)**

NJOPTKP adalah batas NJOP dimana wajib pajak tidak terutang pajak dan besar NJOPTKP ditetapkan paling rendah Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak. NJOPTKP ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

#### **2.3.6. Tarif PBB-P2**

Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ditetapkan paling tinggi sebesar 0,3%. Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ditetapkan dengan Peraturan Daerah (UU No. 28 Tahun 2009 Pasal 80). Daerah diberikan kewenangan sepenuhnya untuk menetapkan besaran tarif pajak daerah untuk diberlakukan di daerahnya sepanjang tidak melampaui tarif minimum dan maksimum yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 (Ananda, dkk, 2012 dalam Baharuddin, 2013).

#### **2.4. Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaaan dan Perkotaan (PBB-P2) sebagai Pajak Daerah**

Pengesahan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 oleh Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia, sebagai pengganti dari Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000, merupakan suatu bentuk tindak lanjut kebijakan otonomi

daerah dan desentralisasi fiskal. Pemberian otonomi ini berupa pengalihan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah. Dengan pengalihan ini maka kegiatan proses pendataan, penilaian, penetapan, pengadministrasian, pemungutan/penagihan dan pelayanan PBB-P2 akan diselenggarakan oleh pemerintah daerah (kabupaten/kota). Tujuan pengalihan pengelolaan PBB-P2 menjadi pajak daerah adalah ([www.pajak.go.id](http://www.pajak.go.id)):

1. Meningkatkan akuntabilitas penyelenggaraan otonomi daerah;
2. Memberikan peluang baru kepada daerah untuk mengenakan pungutan baru (menambah jenis pajak daerah dan retribusi daerah);
3. Memberikan kewenangan yang lebih besar dalam perpajakan dan retribusi dengan memperluas pajak daerah;
4. Memberikan kewenangan kepada daerah dalam penetapan tarif pajak daerah dan;
5. Menyerahkan fungsi pajak sebagai instrumen penganggaran dan pengaturan pada 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, sehingga saat ini jenis pajak kabupaten/kota terdiri dari sebelas jenis pajak, yaitu pajak hotel, pajak restoran, pajak hiburan, pajak reklame, pajak penerangan jalan, pajak mineral bukan logam dan batuan, pajak parkir, pajak air tanah, dan pajak sarang burung walet, pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan, dan bea

perolehan hak atas tanah dan bangunan. Selain itu, terdapat beberapa perubahan yang dilakukan pada PBB-P2:

**Tabel 2.1**  
**Perbandingan PBB pada Undang-Undang PBB dengan**  
**Undang-Undang PDRD**

	<b>Sebelum dialihkan ke Pemda (UU PBB)</b>	<b>Setelah dialihkan ke Pemda (UU PDRD)</b>
<b>Subjek</b>	Orang atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai dan/atau memanfaatkan atas bangunan <b>(Pasal 4 Ayat 1)</b>	Sama <b>(Pasal 78 ayat 1 &amp; 2)</b>
<b>Objek</b>	Bumi dan/atau bangunan <b>(Pasal 2)</b>	Bumi dan/atau bangunan, <u>kecuali</u> kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan <b>(Pasal 77 Ayat 1)</b>
<b>Tarif</b>	Sebesar 0,5% <b>(Pasal 5)</b>	Paling tinggi 0,3% <b>(pasal 80)</b>
<b>NJKP</b>	20% sampai dengan 100% (PP 25 Tahun 2002 ditetapkan sebesar 20% atau 40%) <b>(Pasal 6)</b>	Tidak dipergunakan
<b>NJOPTKP</b>	Setinggi-tingginya Rp 12.000.000 <b>(Pasal 3 Ayat 3)</b>	Paling rendah Rp 10.000.000 <b>(Pasal 77 Ayat 4)</b>
<b>PBB Terutang</b>	Tarif x NJKP x (NJOP-NJOPTKP) 0,5% x 20% x (NJOP-NJOPTKP) atau 0,5% x 40% x (NJOP-NJOPTKP) <b>(Pasal 7)</b>	Max: 0,3% x (NJOP-NJOPTKP) <b>(Pasal 81)</b>

Sumber: www.pajak.go.id

Pengalihan pengelolaan PBB-P2 ke seluruh pemerintahan kabupaten/kota dimulai paling lambat 1 Januari 2014. Kota Surabaya merupakan kota pertama yang menerima pengalihan pengelolaan PBB-P2. Keberhasilan pemerintah Kota Surabaya dalam mengelola penerimaan dari sektor PBB-P2 dapat menjadi contoh dan acuan bagi pemerintah kabupaten/kota lainnya. Supaya tercipta kelancaran dalam pengelolaan PBB-P2, pemerintah kabupaten/kota harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

1. Kebijakan NJOP agar memperhatikan konsistensi, kesinambungan dan keseimbangan antar wilayah;
2. Kebijakan tarif PBB, agar tidak menimbulkan gejolak di masyarakat;
3. Menjaga kualitas pelayanan kepada wajib pajak; dan
4. Akurasi data subjek dan objek pajak dalam SPPT tetap terjaga.

Dengan pengalihan ini, penerimaan PBB-P2 akan sepenuhnya masuk ke pemerintah kabupaten/kota sehingga diharapkan mampu 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.

Menurut Darwin (2011) dalam Lestari (2014), pendaerahan PBB-P2 memiliki dampak, yaitu:

1. Dampak Positif
  - a. Akurasi data objek dan subjek PBB-P2 dapat lebih ditingkatkan karena aparat pemerintah daerah lebih menguasai wilayahnya apabila



dibandingkan dengan aparat pemerintah pusat sehingga dapat meminimalisir pengajuan keberatan dari para wajib pajak PBB-P2;

- b. 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) dan;
- c. Pemberdayaan *local taxing power*, yaitu kewenangan penuh daerah dalam penentuan tarif dan pengelolaan administrasi pemungutan untuk mewujudkan transparansi dan akuntabilitas.

## 2. Dampak Negatif

- a. Peningkatan NJOP yang sama dengan nilai pasar dapat mengakibatkan naiknya ketetapan PBB-P2 yang dapat menimbulkan gejolak masyarakat;
- b. Penggunaan tarif maksimum guna meningkatkan potensi PBB-P2 apabila tidak hati-hati dan dikaji secara mendalam dapat menimbulkan gejolak masyarakat karena penggunaan tarif maksimum dapat menaikkan PBB-P2 sebesar tiga kali lipat;
- c. 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;
- d. Kesenjangan penerimaan PBB-P2 antar daerah makin menonjol karena disparitas potensi penerimaan pajak daerah lainnya. Daerah yang memiliki potensi penerimaan pajak daerah lainnya atau mengandalkan bagi hasil lain dari pemerintah pusat, cenderung mengabaikan pemungutan PBB-P2

- (karena sulit dan kompleks bahkan tidak dipungut) dan sebaliknya daerah yang semata-mata mengandalkan penerimaan PBB-P2 kemungkinan akan menerapkan tarif yang maksimal guna meningkatkan penerimaannya dan;
- e. Pendaerahan PBB-P2 dapat mengakibatkan beragamnya kebijakan antara satu daerah dengan daerah lainnya, misalnya perbedaan tarif dan NJOPTKP. Perbedaan tersebut dapat mengakibatkan ketidakadilan baik bagi masyarakat wajib pajak, pelaku bisnis, maupun masyarakat pada umumnya.

### **2.5. Penelitian Terdahulu**

Hutagalung (2014) meneliti perbedaan PAD antara sebelum dan sesudah pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Hasil penelitian membuktikan bahwa terdapat perbedaan PAD yang signifikan antara sebelum dan sesudah pengalihan PBB-P2. Perbedaan PAD sebelum dan sesudah pengalihan PBB-P2 bukan dikarenakan adanya peningkatan terhadap jumlah SPPT dan penerimaan PBB-P2. Perbedaan PAD disebabkan karena adanya faktor-faktor lain yang berasal dari sumber-sumber pajak daerah lainnya.

Lestari (2014) meneliti pengaruh pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap penerimaan pendapatan daerah Kota Kediri tahun 2012 dan 2013. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dengan adanya pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan dari pajak pusat menjadi pajak daerah mempengaruhi pendapatan daerah Kota Kediri. Pendapatan daerah mengalami kenaikan, hal ini karena sebelum adanya pengalihan PBB-P2, daerah hanya

mendapatkan bagi hasil dari pajak pusat sebesar 64,8%. Setelah adanya pengalihan 100% pendapatan dari pembayaran PBB-P2 menjadi pendapatan daerah Kota Kediri. Sehingga manfaat yang telah ditetapkan pemerintah yaitu meningkatkan pendapatan asli daerah tercapai.

## **2.6. Pengembangan Hipotesis**

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, PBB-P2 merupakan pajak yang dipungut dan diadministrasikan oleh pemerintah pusat. Pemerintah daerah hanya mendapatkan sebesar 64,8% hasil penerimaan PBB-P2. Namun, seiring dengan berkembangnya otonomi daerah, daerah diminta untuk lebih mandiri dalam mengelola sumber-sumber pendapatannya. Dengan demikian, pola bagi hasil kurang relevan lagi.

Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, PBB-P2 dialihkan kepada pemerintah kabupaten/kota sehingga penerimaan PBB-P2 sebesar 100% akan masuk ke kas pemerintah kabupaten/kota, sehingga akan meningkatkan PAD. Semakin besar penerimaan PAD menunjukkan bahwa semakin besar tingkat kemandirian suatu daerah. Semakin tinggi tingkat kemandirian keuangan suatu daerah menunjukkan tingkat partisipasi masyarakat tinggi dalam mengisi pembangunan di daerahnya terutama dalam membayar pajak daerah dan restribusi daerah (Mardiasmo, 2011 dalam Hutagalung, 2014).

Ha: Terdapat perbedaan penerimaan PBB-P2 antara sebelum dan sesudah berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009