

**PERAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
UNTUK MENINGKATKAN PENDAPATAN DAERAH**

Widayanti *

ABSTRACT

Taxes are a very important source of state revenue for the implementation of national development, improving people's welfare. Determination of the imposition of Land and Building Tax on tax objects used by the state to manage, is regulated by Government Regulation. The land and building tax has been made so fairly by the government, but in reality it is felt to be unfair by the community because Land and Building Tax is an objective tax that does not view the socio-economic conditions or the ability of the community as taxpayers. The United Nations Division for the central government and regional governments has been regulated in Law No. 32 of 2004 concerning Regional Government as amended by Law No. 8 of 2005 concerning the implementation of Perpu No. 3 of 2005 concerning Regional Government into Law - 10% for Central Government 90% for Local Government.

Keywords: Local tax, Regional income

PENDAHULUAN

Salah satu pendapatan negara adalah melalui pajak. Secara umum, pajak adalah kontribusi orang ke kas negara berdasarkan hukum sehingga dapat dikenakan tanpa kompensasi langsung. Pajak dipungut berdasarkan norma hukum untuk menutupi biaya produksi barang dan jasa kolektif untuk mencapai kesejahteraan masyarakat. Dasar hukum pajak tertinggi adalah Pasal 23A UUD 1945 yang berbunyi bahwa "pajak dan pungutan lain yang bersifat paksaan untuk keperluan negara diatur oleh hukum."

Pemberian otonomi kepada daerah selain mempertimbangkan keragaman regional di Indonesia, juga dimaksudkan untuk memberikan ruang demokrasi, dan peluang terbuka bagi daerah untuk mendukung tujuan pemberian otonomi tersebut, daerah otonom juga diberikan

kebebasan untuk menjalankan kewarga negaraan mereka secara mandiri, luas, dengan cara yang nyata dan bertanggung jawab.

Kebijakan yang diambil oleh Pemerintah Pusat adalah memberikan otoritas luas untuk mengelola rumah tangga mereka sendiri, termasuk wewenang untuk menggali potensi pendapatan daerah. Implementasi mandat Pasal 23 Konstitusi yang terkandung dalam Pasal 157 Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah dan Pasal 5 ayat 2 Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah menyatakan bahwa sumber Pendapatan terdiri dari: Pendapatan Asli Daerah (PAD), Dana Perimbangan, dan pendapatan lainnya. Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah pendapatan yang diperoleh oleh daerah yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturanperundang-undangan, yaitu pengembalian pajak daerah, biaya pengguna, hasil pengelolaan aset daerah

* Widayanti adalah Pengajar di Universitas 17 Agustus 1945 Semarang dapat dihubungi melalui email : widayanti_57yahoo.com

yang dipisahkan dan lainnya yang sah (PAD). Dinyatakan dengan jelas bahwa dalam konteks pelaksanaan otonomi daerah, daerah diberi kekuasaan untuk menggali potensinya dan berdoa untuk salah satu dari potensi ini adalah pajak daerah, atau dengan kata lain, pajak daerah adalah salah satu sumber daerah pendapatan dalam konteks pelaksanaan otonomi daerah. Pendapatan Asli Daerah bersumber dari Pajak Daerah, Retribusi Daerah, Hasil Pengelolaan.

Kekayaan Daerah yang dipisahkan dan lain-lain Pendapatan Asli Daerah yang sah. Pendapatan Asli Daerah merupakan tingkat kemandirian suatu daerah. Semakin tinggi pemasukan Pendapatan Asli Daerahnya maka semakin tinggi pula tingkat kemandirian suatu daerah. Maka, Pemerintah Daerah perlu serta harus mengoptimalkan pengelolaan sumber pendapatan daerah yang berasal dari Pendapatan Asli Daerah. Selama ini kontribusi PAD masih belum optimal dalam pengelolaannya dan tingkat kemandirian daerah Provinsi Jawa tengah bini masih bergantung pada Dana Perimbangan yang diberikan oleh Pemerintah Pusat.

Menurut Budi Waluyo (2012) pada dasarnya penerimaan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah mempunyai ketertarikan yang erat dengan jasa pelayanan yang disediakan oleh pemerintah daerah kepada masyarakat sehingga pertumbuhan dan peningkatan perekonomian ikut mendorong penerimaan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Kurang optimalnya PAD dalam kontribusi pada sumber pendapatan daerah, menandakan

Kurangnya juga dalam pengelolaan pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan dan lain-lain PAD yang sah. Pengoptimalan PAD dilakukan dengan cara lebih ditekankan lagi dalam penggalian potensi-potensi sumber daya daerah. Pajak Daerah yang merupakan salah satu sumber penerimaan utama bagi suatu Daerah yang

dibayar oleh masyarakat yang bersifat memaksa dengan berdasarkan Undang-undang yang digunakan untuk keperluan daerahnya bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyatnya serta perwujudan peran serta masyarakat dalam pembangunan daerah.

Pajak bumi dan bangunan telah dibuat sedemikian adil oleh pemerintah, namun dalam realitasnya masih dirasakan kurang adil oleh masyarakat karena pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak yang obyektif yang tidak memandang kondisi dan kemampuan sosial ekonomi masyarakat selaku wajib pajak.

Permasalahan

Berdasarkan latar belakang pemikiran tersebut diatas, maka permasalahan yang dibahas adalah sebagai berikut. Pertama bagaimana peran pajak bumi dan bangunan dalam rangka peningkatan pendapatan daerah ? Kedua bagaimana upaya – upaya dalam meningkatkan pemungutan pajak bumi dan bangunan ?

Metode Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normative, yaitu cara pendekatan masalah yang akan diteliti dengan menggunakan data sekunder sebagai bahan utama untuk diteliti.

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif yaitu penelitian yang menggambarkan suatu keadaan atau obyek untuk menuju permasalahan yang diteliti. Dengan menggunakan studi documenter, yakni dengan cara inventarisasi, klasifikasi, sistimatisasi, formulasi data sesuai pokok permasalahan yang diteliti.

Data – data yang telah terkumpul kemudian dilakukan editing dengan melakukan pemeriksaan terhadap data sekaligus diteliti apakah data tersebut dapat

dipertanggung jawabkan sesuai dengan kenyataan, untuk disajikan dalam bentuk uraian secara sistematis. Analisa data yang akan digunakan kualitatif yaitu analisa data hasil penelitian dengan memberikan makna dan intepretasi berdasarkan sumber – sumber ilmu hukum.

Pembahasan Arti dan Fungsi Pajak

Arti dan fungsi pajak ada bermacam-macam. Salah satu Batasan pajak sebagaimana yang dikemukakan oleh Santoso Brotodiharjo yang berbunyi sebagai berikut: Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terhutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan – peraturan dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran umum ber hubungan dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.

Dari definisi tersebut diatas dapat disimpulkan ciri-ciri yang melekat pada pengertian pajak. Adapun ciri-ciri yang melekat pada pengertian pajak adalah sebagai berikut:

1. Pajak dipungut berdasarkan/dengan kekuatan undang-undang serta peraturan pelaksanaannya.
2. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontra prestasi individual oleh pemerintahan.
3. Pajak dipungut oleh negara baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah.
4. Pajak diperuntukkan bagi pengeluaran pemerintah yang apabila dari pemasukannya masih terdapat surplus, dipergunakan untuk membiayai *public investment*

Adapun fungsi pajak dalam rangka pembangunan mempunyai dua fungsi pajak, yaitu *budgetair* (sumber keuangan negara) dan fungsi *regulerend* (mengatur).

1. Fungsi *budgetair* (sumber keuangan negara) merupakan salah satu sumber

penerimaan pemerintah untuk membiayai pengeluaran baik rutin maupun pembangunan.

2. Fungsi *regulerend* (mengatur) pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi, dan mencapai tujuan-tujuan tertentu di luar bidang keuangan.

Dalam memungut pajak dikenal beberapa sistem pemungutan, yaitu: *official assessment system*, *self assessment system*, dan *with holding system*.

1. *Official Assesment System* suatu sistem pemungutan pajak yang memberi kewenangan aparat perpajakan untuk menentukan sendiri jumlah pajak yang tertuang setiap tahunnya sesuai dengan ketentuan undang-undang perpajakan yang berlaku.
2. *Self Assesment System* suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang wajib pajak untuk menentukan sendiri jumlah pajak yang tertuang setiap tahunnya sesuai dengan ketentuan undang-undang perpajakan yang berlaku.
3. *With Holdin, System* suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga yang ditunjuk untuk menentukan besarnya pajak yang tertuang oleh wajib pajak sesuai dengan ketentuan undang-undang perpajakan yang berlaku.

Sistem yang digunakan dalam pemungutan pajak ditempatkan sebagai pihak yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan. Pajak tidak hanya dipandang sebagai bentuk pungutan saja, tetapi ditempatkan juga sebagai wujud nyata peran serta masyarakat dalam rangka ikut mencapai tujuan negara, seperti yang disebutkan dalam alinea keempat UUD 1945, yaitu memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut serta mewujudkan perdamaian dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.

Tata Cara Pemungutan Pajak

Tata cara pemungutan pajak terdiri dari stelsel pajak, asas pemungutan pajak dan sistem pemungutan pajak.

1. Stelsel pajak

Pemungutan dapat dilakukan dengan cara stelsel pajak, yaitu stelsel nyata, stelsel anggapan dan stelsel campuran.

- a. Stelsel nyata menyatakan bahwa pengenaan pajak didasarkan pada objek yang sesungguhnya terjadi (untuk pajak penghasilan maka objeknya adalah penghasilan).
- b. Stelsel anggapan menyatakan bahwa pengenaan pajak didasarkan pada suatu anggapan yang diatur oleh undang-undang.
- c. Stelsel campuran menyatakan pengenaan pajak didasarkan pada kombinasi antara stelsel nyata dan anggapan.

2. Asas Pemungutan Pajak

Terdapat tiga asas pemungutan pajak yaitu: asas domisili (asas tempat tinggal), asas sumber, dan asas kebangsaan.

- a. Asas Domisili menyatakan bahwa negara berhak mengenakan pajak atas seluruh penghasilan wajib pajak yang bertempat tinggal di wilayahnya.
- b. Asas Sumber menyatakan bahwa negara berhak mengenakan pajak atau penghasilan yang bersumber di wilayahnya tanpa memperhatikan tempat tinggal wajib pajak.
- c. Asas Kebangsaan menyatakan bahwa pengenaan pajak bangsa asing di Indonesia dikenakan atas setiap orang asing yang bukan berkebangsaan Indonesia yang bertempat di Indonesia.

3. System Pemungutan Pajak

Dalam memungut pajak dikenal beberapa sistem pemungutan pajak yaitu:

- a. *Official Assessment System*
- b. *Self Assessment System*
- c. *Whit Holding System*

Pendapatan Daerah

Pendapatan asli daerah yang selanjutnya disebut PAD, yaitu penerimaan yang diperoleh dari daerah dari sumber-sumber dalam wilayahnya sendiri yang dipunguti berdasarkan Peraturan Daerah sesuai dengan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku (Pasal 1 Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004).

Sumber pendapatan asli daerah terdiri dari:

- a. Pajak Daerah
- b. Hasil Retribusi Daerah
- c. Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah yang Dipisahkan
- d. Lain-Lain PAD yang Sah

Peranan Pajak Bumi dan Bangunan Dalam Meningkatkan Pendapatan Daerah

Berbagai upaya yang ditempuh oleh Direktorat Jendral Pajak dengan menyederhanakan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994, tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Guna memudahkan wajib pajak dalam memahami arti pentingnya membayar pajak, yang berarti meningkatkan penerimaan pajak disektor PBB dari tahun ketahun. Disamping itu untuk melakukan keseragaman penetapan PBB diadakan pendidikan dan pelatihan yang berkualitas terhadap para penilai, untuk menggunakan Analisa regresi dalam memprediksi dan pemakaian peta perpajakan (peta block dan peta zona nilai tanah) agar ketidakadilan dalam penetapan PBB diperkecil.

Bagi Pemerintah pada umumnya dan Kantor Pelayanan Pajak pada khususnya mengharapka adanya kesadaran masyarakat dalam membayar PBB. Di dalam masyarakat terdapat keseragaman keadaan dan tingkat Pendidikan dimana sebagian besar dari padanya relative rendah adanya, berakibat mempengaruhi kecepatan pemahaman materi Undang-Undang.

Padahal Undang-Undang Nomor 12 tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994, dimana dalam Undang-Undang ini berdasarkan:

1. Memberikan kemudahan dan kesederhanaan
2. Adanya kepastian hukum
3. Mudah dimengerti dan adil
4. Menghindari pajak ganda

Untuk meningkatkan jumlah wajib Pajak Bumi dan Bangunan dan pembaruan administrasi. Dimana dalam hal ini wajib pajak diharuskan menyetor/membayar PBB disuatu tempat tertentu yang telah ditetapkan bersamaan atau dicantumkan dalam Surat Pemberitahuan Pajak terhutang, dimana sistem ini tidak jauh beda dengan pembayaran listrik dan telepon.

Adanya tempat-tempat tertentu untuk pembayaran PBB bisa langsung ini dapat untuk menghindarkan terjadinya tawar menawar yang mungkin terjadi antara wajib pajak dengan aparat perpajakan yang merupakan suatu norma sosial yang tidak terpuji.

Warga masyarakat selaku pihak yang melaksanakan UU Nomor 12 Tahun 1985, UU Nomor 12 Tahun 1994 diharapkan tumbuh dan dapat menciptakan keadilan, karena warga masyarakat yang benar-benar mempunyai tingkat kesadaran tinggi dalam membayar PBB akan berakibat meningkatnya sumber pendapatan bagi pemerintah. Disamping itu harapan pemerintah kepada wajib PBB dapat mengisi Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) dengan baik dan benar, kemudian disampaikan kepada Direktorat Jendral Pajak. Dengan pemahaman dalam pengisian SPOP menghindarkan terjadinya pemalsuan terhadap data-data yang dicantumkan dalam SPOP.

Untuk dapat menaikkan penerimaan daerah dari sektor Pajak Bumi dan Bangunan perlu ditunjang adanya kesadaran masyarakat dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan juga kesadaran

dari aparat dalam melayani masyarakat disertai dengan selalu memberikan penyuluhan-penyuluhan dalam meningkatkan kesadaran masyarakat.

Dalam rangka menopang, keberhasilan dalam pelaksanaan budgeter pajak bagi kepentingan nasional perlu untuk menelaah hal-hal yang berhubungan dengan terdapatnya norma sosial yang terdapat dalam masyarakat kita. Dalam kehidupan sehari-hari sering ditemui kejanggalan yaitu suatu perilaku dari anggota masyarakat yang ingin mencapai tujuan secepat mungkin dengan menempuh cara – cara yang menyimpang dari prosedur maupun ketentuan perundang-undangan. Hal ini juga terjadi dalam bidang perpajakan, yaitu adanya penolakan dari wajib pajak untuk melaksanakan kewajiban perpajakan yang dibebankan kepadanya sesuai dengan prosedur administrasi yang harus ditempuh ataupun hanya untuk kepentingan pribadi semata-mata.

Dalam rangka optimalisasi penerimaan PBB guna meningkatkan sumber penerimaan daerah, aparat telah melakukan penyuluhan-penyuluhan kepada wajib pajak agar wajib pajak bahwa hasil penarikan pajak nantinya dikembalikan kepada masing-masing untuk dipergunakan kepentingan pembiayaan belanja daerah. Sedangkan untuk melunasi PBB, khususnya wajib pajak yang tarifnya RP. 2.000.000,- keatas dan ditindak lanjutin dengan menerbitkan Surat Tagihan Pajak. Dilanjutkan dengan surat teguran, apabila wajib pajak tidak merespon surat himbauan tersebut akan ditindak lanjuti dengan sita dan lelang.

Sejak diberlakukannya UU No. 12 Th. 1985, UU No. 12 Th. 1994 tentang PBB tanggal 1 Januari 1994, telah banyak memberi gambaran yang cukup tentang meningkatnya penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dari tahun ke tahun yang berarti ada peningkatan dalam jumlah wajib pajak. Selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2000 tentang

Pembagian Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan antara pemerintahan pusat dan daerah, dikatakan bahwa hasil penerimaan PBB merupakan penerimaan Negara. Dalam pasal 2 dikatakan:

1. Hasil penerimaan PBB dibagi untuk pemerintah pusat dan daerah dengan perimbangan sebagai berikut:
 - a. 0% untuk Pemerintah Pusat
 - b. 90% untuk Pemerintah Daerah
2. Jumlah 90% yang merupakan bagian daerah, diperinci sebagai berikut:
 - a. 16,2% untuk daerah Provinsi
 - b. 64,8% untuk daerah Kabupaten/ Kota yang bersangkutan
 - c. 9% untuk biaya pemungutan

Hasil penerimaan PBB bagian pemerintah pusat dibagikan kepada seluruh daerah kabupaten/kota. Alokasi pembagiannya adalah sebagai berikut:

1. 65% dibagikan secara merata kepada seluruh daerah kabupaten/ kota
2. 35% dibagikan sebagai intensif kepada daerah kabupaten/kota yang realisasi penerimaan PBB sektor pedesaan dan perkotaan pada tahun anggaran sebelumnya mencapai / melampaui rencana penerimaan yang ditetapkan.

Dari uraian tersebut diatas, maka jelaslah bahwa ketentuan – ketentuan tentang PBB sangat berpengaruh terhadap pendapatan daerah. Berkurangnya pendapatan daerah ini tentunya mengakibatkan tidak lancarnya pembiayaan pembangunan sebagaimana yang diharapkan. Sebab salah satu pendapatan daerah yang digunakan untuk membiayai pembangunan diperoleh dari PBB.

Kesimpulan

Peranan pajak bumi dan bangunan dalam rangka peningkatkan pendapatan daerah adalah sangat menentukan bagi keberhasilan pembangunan di daerah. Adapun pembagian PBB bagi pemerintah pusat dan pemerintah daerah telah diatur dalam Undang-Undang No. 32 Tahun 2004

tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 8 Tahun 2005 tentang penerapan perpu No. 3 Tahun 2005 tentang Pemerintah Daerah menjadi Undang – Undang yaitu 10% untuk pemerintah pusat dan 90% untuk Pemerintah Daerah. Factor-factor yang menghambat dalam pemungutan pajak bumi dan bangunan antara lain :

- a. Kurang telitinya pendataan subyek pajak
- b. Kurangnya kesadaran masyarakat
- c. Rendahnya pendapatan masyarakat
- d. Obyek pajak terpencar-pancar dan adanya perpindahan ha katas obyek pajak
- e. Wajib pajak membayar pajaknya di kantor kelurahan

Daftar Pustaka

- Astomo, P. & F., 2018. Politik Hukum Pajak Daerah DI Kabupaten Polewali Mandar Sulawesi Barat. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, 20(3), pp. 511 - 524.
- Hartini, S. & Kadasih, S., 2012. Analisis Terhadap Implementasi Kebijakan Pengelolaan Jalan di Kabupaten Banyumas. *Dinamika Hukum*, 12(2), p. 285.
- Mardiasmo, 2000. *Perpajakan Edisi Revisi*. Revisi ed. Yogyakarta : Andi.
- Nurmayani, 2012. Implikasi Hukum Peralihan Kewenangan Pemungutan PBB P2 dari Pemerintah Pusat Kepada Pemerintah Kabupaten/ Kota (Studi di Kota Banda Lampung). *Praevia Jurnal Ilmu Hukum*, 6(2), p. 149.
- Pamuji, K., 2014. Kebijakan Pengelolaan Pajak Daerah Dalam Kerangka Penyelenggaraan Otonomi Daerah. *Jurnal Dinamika Hukum*, 14(3), pp. 430 - 444.
- Sutedi, A., 2013. *Hukum Pajak*. Jakarta: Sinar Grafika.

Suyanto, A., 2017. *Peranan Pajak Bumi dan Bangunan Dalam Rangka Peningkatan Pendapatan Daerah*. Semarang : UNTAG.

Waluyo, B., 2012. Pengaruh Pajak Reklame, Pajak Restoran, Retribusi Jasa Umum, Jumlah Penduduk. *Jurnal jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi* , 12(1), pp.