



**PERANAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PEDESAAN DAN  
PERKOTAAN (PBB-P2) DALAM PENINGKATAN PENDAPATAN ASLI  
DAERAH KOTA TANGERANG**

Aulia Fitri Rahdania\*, Budi Ispriyarso, F.C. Susila Adiyanta  
Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro  
E-mail : [aulia.rahdania@ymail.com](mailto:aulia.rahdania@ymail.com)

**ABSTRAK**

Penerbitan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah berdampak pada dialihkannya Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dari Pajak Pusat ke Pajak Daerah. Bertambahnya jenis Pajak Daerah berpengaruh terhadap jumlah penerimaan daerah dari sektor pajak daerah, adanya peningkatan penerimaan pajak daerah maka penerimaan Pendapatan Asli Daerah juga bertambah. Kota Tangerang menetapkan peralihan PBB-P2 menjadi Pajak Daerah sejak Januari 2014. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui pelaksanaan pemungutan PBB-P2 setelah menjadi pajak daerah di Kota Tangerang dan untuk mengetahui kontribusi PBB-P2 terhadap penerimaan PAD Kota Tangerang.

Kata Kunci: Pajak Bumi dan Bangunan, Pendapatan Asli Daerah, Kontribusi

**ABSTRACT**

*The issuance of Law No. 28 Year 2009 on Regional Taxes and Levies impact on the transfer of land and building tax Rural and Urban Areas of Central Taxes to Local Taxes. Increasing Local Tax types affect the amount of local revenue from the sector of local taxes, an increase in local tax revenue, the acceptance of Local Revenue also increased. Kota Tangerang set switchover and Building Tax Rural and Urban became Local Tax since January 2014. The purpose of this study to determine the implementation of land and building tax collection Rural and Urban after becoming a local tax in the city of Tangerang, and to determine the contribution of land and building tax Rural and Urban Areas the acceptance of the original income area of Tangerang City.*

*Keywords: property tax, locally-generated revenue, contribution*

**I. PENDAHULUAN**

Pajak daerah merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang penting guna membiayai pelaksanaan pemerintahan daerah dan dilaksanakan berdasarkan prinsip demokrasi, pemerataan dan keadilan, peran serta masyarakat, dan akuntabilitas dengan memperhatikan potensi daerah.<sup>1</sup>

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah mulai berlaku tanggal 1 Januari 2010. Pengaturan pengalihan PBB sektor Perdesaan dan Perkotaan menjadi pajak daerah. Pasal 2 ayat (2) huruf j, bahwa Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) perdesaan dan perkotaan merupakan salah satu jenis Pajak Daerah yang dikelola oleh Kabupaten/Kota. Pasal 180 angka 5 Undang-Undang PDRD dengan peraturan pelaksanaan mengenai perdesaan dan perkotaan masih tetap

---

<sup>1</sup> Erly Suandy, *Hukum Pajak*, (Jakarta: Salemba Empat, 2005), halaman 236.

berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2013, sepanjang belum ada Peraturan Daerah tentang PBB yang terkait dengan pedesaan dan perkotaan. Pajak Bumi dan Bangunan sektor Pedesaan dan Perkotaan menjadi Pajak Daerah yang dikelola oleh Kabupaten/Kota paling lambat tahun 2014.

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Tangerang No 8 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah No 7 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah, salah satu sumber PAD yaitu Pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan. Adapun pajak bumi dan bangunan pedesaan 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.

Pajak Bumi dan Bangunan pedesaan dan perkotaan seharusnya cukup potensial untuk mempengaruhi peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kota Tangerang, dikarenakan pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan merupakan jenis pajak yang memiliki jumlah wajib pajak yang paling besar.

Bertolak dari uraian latar belakang masalah di atas, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana Pelaksanaan Pemungutan PBB-P2 setelah menjadi Pajak Daerah di Kota Tangerang?
2. Bagaimana Kontribusi PBB P2 bagi Penerimaan PAD di Kota Tangerang?

## II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan yang bersifat empiris. Metode pendekatan ini digunakan untuk memecahkan permasalahan penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan, atau terhadap masyarakat.<sup>2</sup>

Spesifikasi penelitian yang digunakan yaitu deskriptif analitis, yaitu menggambarkan obyek yang diteliti secara analitis dengan menghubungkan teori dan perundang-undangan yang berkaitan. Penelitian ini menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori hukum dan praktek hukum positif yang menyangkut permasalahan di atas.<sup>3</sup> Metode analisis yang digunakan adalah analisis kualitatif, yaitu data yang diperoleh, kemudian disusun secara sistematis, untuk selanjutnya dianalisis secara kualitatif, untuk mencapai kejelasan masalah yang dibahas.

Data yang disajikan berupa data tulisan dan data tabel berdasarkan dari hasil penelitian.

---

<sup>2</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986), hal. 6.

<sup>3</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990) hal. 98.

### III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Hal yang paling fundamental dalam Undang-undang No 28 Tahun 2009 adalah dialihkannya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) menjadi pajak daerah.<sup>4</sup> Pada awalnya PBB-P2 merupakan pajak yang proses administrasinya dilakukan oleh pemerintah pusat sedangkan seluruh penerimaannya dibagikan ke daerah dengan proporsi tertentu.

Berdasarkan Pasal 180 angka 5 Undang-undang No 28 Tahun 2009, masa transisi pengalihan PBB-P2 menjadi pajak daerah adalah sejak tanggal 1 Januari 2010 sampai dengan 31 Desember 2013. Selama masa transisi tersebut, daerah yang telah siap dapat segera melakukan pemungutan PBB-P2 dengan terlebih dahulu menetapkan Peraturan daerah (Perda) tentang PBB-P2 sebagai dasar hukum pemungutan.

Mulai 1 Januari 2014, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Kota Tangerang tidak lagi dikelola oleh Direktorat Jenderal Pajak (DJP) melainkan sudah dikelola sepenuhnya oleh Dinas Pelayanan PBB dan BPHTB Kota Tangerang. Dalam hal ini, Dinas Pelayanan PBB dan BPHTB sebagai instansi pelaksana pemungutan PBB telah menerapkan sistem Official Assessment.

Berdasarkan Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 15/PMK.07/2014 Nomor 10 Tahun 2014 tentang Tahapan Persiapan dan Pelaksanaan Pengalihan PBB-P2 sebagai Pajak Daerah, antara lain:<sup>5</sup>

1. Tahap persiapan  
Tahap persiapan terdiri dari peraturan daerah, struktur organisasi dan tata kerja, sumber daya manusia, sarana dan prasarana, kerjasama dengan pihak terkait, antara lain KPP Pratama, Perbankan, Kantor Pertanahan, dan Notaris/PPAT
2. Tahap pelaksanaan  
Tahap pelaksanaan terdiri dari penyuluhan, pelayanan, pendaftaran wajib pajak, pemeriksaan, pendataan dan verifikasi objek PBB, pendistribusian SPPT PBB, pembayaran pajak, pemungutan pajak, sanksi hukum, dan pengawasan pemungutan PBB.

Pemungutan PBB-P2 adalah upaya yang dilakukan oleh Dinas Pelayanan PBB dan BPHTB Kota Tangerang untuk meningkatkan PAD khususnya penerimaan dari PBB-P2 dan supaya dapat mengurangi jumlah tunggakan hutang pajak oleh wajib pajak.

Terdapat perubahan-perubahan yang terjadi dalam proses pemungutan PBB-P2 setelah menjadi Pajak Daerah, antara lain Perubahan yang terjadi adalah pada objek pajak, sebelum menjadi Pajak Daerah objek pajak PBB adalah seluruh bumi dan

---

<sup>4</sup> Boediarso Teguh Widodo, *Pedoman Umum Pengelolaan PBB P2*, (Jakarta : Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan, 2014), halaman 1

---

<sup>5</sup> Wawancara dengan Bapak Agus Nur Cahyo, Seksi Pendataan PBB Dinas Pelayanan PBB dan BPHTB Kota Tangerang, 20 September 2015

bangunan. Akan tetapi setelah menjadi pajak daerah, yang menjadi objek pajak PBB adalah bumi dan/atau bangunan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Perubahan juga terjadi pada tarif pemungutan PBB. Ketika PBB dikelola oleh Pemerintah Pusat tarif pemungutan PBB maksimal adalah 0,5%, sedangkan tarif pemungutan PBB setelah dikelola oleh daerah maksimal adalah 0,3%. Selain tarif peunguta PBB, Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) yang sebelumnya ditetapkan sebesar 40% apabila NJOP  $\geq$  Rp.1.000.000.000,00 dan 20% apabila NJOP < Rp.1.000.000.000,00, setelah adanya peralihan PBB maka Nilai Jual Kena Pajak tersebut sudah tidak diberlakukan. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) juga mengalami perubahan, sebelum dialihkan NJOPTKP maksimal adalah Rp. 12.000.000,- sedangkan setelah dialihkan NJOPTKP berubah menjadi paling rendah Rp. 10.000.000,- dan paling tinggi adalah Rp. 24.000.000,-.

Formula penghitungan nilai PBB sebelum dialihkan adalah besarnya tarif PBB yakni 0,5% dikali dengan besaran NJKP (20% atau 40%) lalu dikalikan dengan selisih antara NJOP dan NJOPTKP, sedangkan formula yang digunakan untuk penghitugan nilai PBB setelah dialihkan menjadi pajak daerah adalah tarif PBB yakni maksimal 0,3% dikalikan dengan selisih NJOP dan NJOPTKP.

Perubahan peralihan ini diharapkan mampu menambah penerimaan daerah karena seluruh kewenangan mengenai PBB

dialihkan ke Pemerintah Daerah. Sebelum adanya peralihan PBB ke Pajak Daerah, PBB merupakan pajak bagi hasil antara pusat, provinsi, dan kabupaten / kota, sehingga kabupaten / kota hanya menerima 64,8% dari total penerimaan PBB. Setelah peralihan PBB, persentase yang diterima oleh daerah adalah 100% dari seluruh penerimaan PBB. Hal ini akan berdampak positif bagi Keuangan Daerah, karena adanya peralihan ini akan menambah jumlah penerimaan daerah khususnya pada sektor Pendapatan Asli Daerah.

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah yang dalam perkembangannya dirubah menjadi Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah menjelaskan bahwa Struktur Pendapatan Asli Daerah terdiri dari pajak daerah, retribusi daerah, dan lain-lain pendapatan daerah yang sah. Setiap struktur tersebut memiliki jumlah kontribusi yang berbeda terhadap Pendapatan Asli daerah setiap tahun. Kontribusi terbedar pajak daerah terhadap PAD terjadi pada tahun 2014. Hal itu tidak terlepas dari adanya peralihan PBB-P2 dari pajak pusat ke pajak daerah yang secara otomatis menambah jumlah penerimaan pajak daerah. Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa peralihan PBB-P2 mulai di terapkan di Kota Tangerang tahun 2014, sehingga kontribusi PBB-P2 terhadap PAD Kota Tangerang baru dapat diketahui mulai tahun 2014. Hal ini disebabkan pada tahun-tahun sebelumnya PBB-P2 masih merupakan bagi hasil

Tahun	Pajak Daerah	PBB-P2	Kontribusi(%)
2014	1.061.473.878.786,00	256.604.353.010,00	20,38

antara Pemerintah Pusat dan pemerintah Daerah sehingga angka penerimaan PBB-P2 termasuk di dalam Pendapatan Transfer dan tidak mempengaruhi PAD.

Kontribusi PBB-P2 terhadap PAD Kota Tangerang

Tahun	PAD	PBB-P2	Kontribusi(%)
2014	1.258.788.809.993,00	256.604.353.010,00	20,38

Jumlah kontribusi PBB-P2 bagi penerimaan PAD Kota Tangerang terbilang cukup kecil karena hanya berkontribusi sebesar 20,38% dari total penerimaan PAD. Kecilnya kontribusi tersebut disebabkan karena jumlah penerimaan PBB yang masuk ke pajak daerah hanya dari 2 sektor yakni perdesaan dan perkotaan. Persentase tersebut juga dipengaruhi oleh kontribusi struktur lain khususnya dari pajak-pajak yang termasuk dalam struktur pajak daerah sebagai penyumbang terbesar bagi PAD Kota Tangerang. Untuk mengetahui kontribusi masing-masing pajak di dalam pajak daerah dapat dilihat dalam tabel berikut:

Kontribusi PBB-P2 terhadap PAD Kota Tangerang

Jumlah penerimaan PBB-P2 pada tahun 2014 adalah 256.604.353.010,00 dan berkontribusi sebesar 24,17% terhadap pajak daerah. Jumlah penerimaan dan kontribusi PBB-P2 terhadap pajak daerah membuktikan adanya keuntungan yang diterima daerah dengan adanya peralihan PBB-P2 dari Pajak Pusat ke Pajak Daerah.

#### IV. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil dari penelitian tentang Peranan Pajak

Bumi dan Bangunan Peresaan dan Perkotaan dalam peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kota Tangerang di peroleh kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan setelah menjadi Pajak Daerah di Kota Tangerang Kota Tangerang menerapkan peralihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan menjadi Pajak Daerah ini mulai tanggal 1 Januari 2014. Dalam pelaksanaan pemungutan PBB-P2 di Kota Tangerang Dinas PBB dan BPHTB melakukan beberapa tahap, yaitu : penyuuhan, pelayanan, pendaftaran wajib pajak, pemeriksaan, pendataan dan verifikasi objek PBB, pendistribusian SPPT PBB, pembayaran pajak, pemungutan pajak, sanksi hukum, dan pengawasan pemungutan PBB. Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan setelah menjadi Pajak Daerah terdapat beberapa perubahan, yakni objek PBB yang di pungut, tarif pemungutan PBB, NJKP dan NJOPTKP, formula penghitungan PBB dan jumlah persentase yang diterima daerah.
2. Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan bagi Penerimaan Pendapatan Asli Daerah Kota Tangerang

Kontribusi terbesar bagi Pendapatan Asli Daerah Kota Tangerang setiap tahun di berikan oleh pajak daerah. Kontribusi terbesar pajak daerah terhadap PAD terjadi pada tahun



2014 yakni sebesar 84,83%. Hal tersebut tidak terlepas dari adanya peralihan PBB-P2 yang mulai diterapkan di Kota Tangerang mulai tahun 2014. Kontribusi PBB-P2 terhadap PAD Kota Tangerang pada tahun 2014 adalah 20,38% dan PBB-P2 menjadi penyumbang terbesar kedua dengan kontribusi sebesar 24,17% terhadap pajak daerah, sedangkan kontribusi terbesar pertama merupakan BPHTB yang memiliki kontribusi terhadap pajak daerah sebesar 33,15%.

## V. DAFTAR PUSTAKA

### Buku Literatur

Agung, Mulyo, *Perpajakan Indonesia Dasar-Dasar Perpajakan Indonesia Dasar-dasar Perpajakan dan PPh Wajib Pajak Orang Pribadi*, Lentera Ilmu Indonesia, Jakarta 2011. Soemitro, Rohmad, *Pajak Bumi dan Bangunan*, Eresco, Bandung, 1989.

Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta 1986.

Soemitro, Rohmad, *Pajak Bumi dan Bangunan*, Eresco, Bandung, 1989.

Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.

Suandy, Erly, *Hukum Pajak*, Salemba Empat, Jakarta, 2005.

Tjahjono, Achmad dan Muhammad Fakhri Husein, *Perpajakan, UPP AMP YKPN*, Yogyakarta, 2005.

Widodo, Boediarso Teguh, *Pedoman Umum Pengelolaan PBB-P2*, Kementrian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jendral Pajak Perimbangan Keuangan, Jakarta, 2014.

### Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Negara Republik Indonesia 1945.

### Wawancara

Bapak Agus Nur Cahyo, Seksi Pendataan PBB Dinas Pelayanan PBB dan BPHTB Kota Tangerang, 20 September 2015