

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PENDAPATAN ASLI DAERAH DAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

A. Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Pendapatan daerah merupakan penerimaan yang sangat penting bagi pemerintah daerah dalam menunjang pembangunan daerah guna membiayai proyek-proyek dan kegiatan-kegiatan daerah. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 105 Tahun 2000 tentang Pengelolaan dan Pertanggungjawaban Keuangan Daerah, pendapatan daerah adalah semua penerimaan kas daerah dalam periode tahun anggaran tertentu yang menjadi hak daerah. Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah menyebutkan pendapatan Daerah adalah semua hak daerah yang diakui sebagai penambah nilai kekayaan bersih dalam periode anggaran tertentu.

Menurut Abdul Halim, pendapatan daerah adalah semua penerimaan daerah dalam bentuk peningkatan aktiva atau penurunan utang dalam berbagai sumber dalam periode tahun anggaran bersangkutan.¹ Berdasarkan beberapa pengertian tersebut diatas maka dapat diambil kesimpulan bahwa pendapatan daerah merupakan penerimaan yang diperoleh pemerintah daerah dalam periode anggaran tertentu yang masuk ke dalam kas daerah

¹Abdul Halim, 2002, *Akuntansi Sektor Publik Akuntansi Keuangan Daerah*, Jakarta, PT RajaGrafindo, hlm. 64.

dan menjadi hak daerah yang dapat digunakan oleh pemerintah daerah dalam membangun dan mengembangkan suatu daerah.

Pendapatan daerah sebagai penerimaan kas daerah merupakan sarana pemerintah daerah untuk melaksanakan tujuan, mengoptimalkan kemakmuran rakyat yaitu menumbuh kembangkan masyarakat disegala bidang kehidupan. Menurut Lukman H, pendapatan daerah dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) dikelompokkan menjadi 3 kelompok, yaitu :²

1. Pendapatan Asli Daerah (PAD)
2. Dana Perimbangan
3. Lain-lain Penerimaan yang Sah

1. Pengertian Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Mewujudkan otonomi yang luas, nyata dan bertanggungjawab, diperlukan kewenangan dan kemampuan dalam menggali sumber-sumber keuangan sendiri yang didukung oleh perimbangan keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah serta antar propinsi dan kabupaten/kota yang merupakan prasyarat dalam system Pemerintahan Daerah. Kewenangan keuangan yang melekat pada setiap kewenangan pemerintah dalam rangka menyelenggarakan otonomi daerah menjadi kewenangan daerah.

Pasal 1 angka 18 Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pusat dan Daerah menyebutkan

²Lukman H, 2006, *Badan Pendidikan dan Pelatihan Daerah*, Jakarta, Salemba Empat.

“Pendapatan asli Daerah, selanjutnya disebut PAD adalah pendapatan yang diperoleh daerah yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan”. Menurut Mulyadi, Pendapatan Asli Daerah adalah salah satu sumber pendapatan yang dapat mengembangkan dan mengoptimalkan semua potensi daerah yang digali dari dalam wilayah daerah.³ Dimana pajak daerah dan retribusi daerah merupakan sumber andalan Pendapatan Asli Daerah. Dasar hukum yang mengatur tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 34 Tahun 2000 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.⁴

Pendapatan Asli Daerah adalah salah satu sumber pendapatan yang dapat mengembangkan dan mengoptimalkan semua potensi daerah yang digali dari dalam wilayah daerah. Berkaitan dengan definisi tersebut diatas, bahwa daerah sebagai badan hukum yang mempunyai otonomi, dalam mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri membutuhkan sumber-sumber pendapatan sebagai kekayaan untuk membiayai pembangunan daerah yang bersangkutan. Dalam usaha menggali sumber-sumber pendapatan daerah tersebut, pemerintah daerah berupaya melakukan berbagai cara dengan berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁵ Sebagai salah satu sumber penerimaan daerah

³Erly Suandy, 2014, *Hukum Pajak*, Jakarta, Salemba Empat, hlm. 231-232.

⁴Hesel Nogi S. Tangkilisan, 2002, *Kebijakan Publik Yang Membumi*, Yogyakarta, Lukman Offsetdan Yayasan Pembaruan Administrasi Publik Indonesia, hlm. 109.

⁵Abdul Hakim, 1997, *Otonomi Daerah dan Kinerja Aparatur Pemerintah Daerah Tingkat II*, Jurnal Ekonomi Pembangunan, No 1, Vol 2, FE UII, Yogyakarta.

maka Pendapatan Asli Daerah perlu terus ditingkatkan agar dapat menanggung sebagian belanja yang diperlukan untuk penyelenggaraan pemerintah dan kegiatan pembangunan sehingga kemandirian otonomi daerah yang luas, nyata dan bertanggung jawab dapat terlaksana dengan baik.

Pendapatan Asli Daerah terdiri dari pajak, retribusi, hasil perusahaan milik daerah, dan hasil pengelolaan kekayaan daerah, serta pinjaman dan pendapatan asli daerah yang sah.⁶ Pendapatan Asli Daerah merupakan salah satu sumber penerimaan daerah yang mendukung kemampuan keuangan daerah dan merupakan faktor yang sangat penting dalam mendukung pelaksanaan otonomi daerah, dimana kemampuan keuangan yang bersumber dari pendapatan asli daerah dijadikan salah satu aspek untuk mengatur kemampuan daerah guna melaksanakan tugas otonomi yang diserahkan atau yang telah diserahkan pemerintah pusat kepada daerah.

Berdasarkan Undang-undnag Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah dan Undang-undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, pemerintah pusat dengan daerah merupakan satu kesatuan yang dapat dipisahkan dalam upaya penyelenggaraan pemerintah dan pelayanan masyarakat. Misi utama yang dimaksudkan bukan hanya pada keinginan

⁶HAW.Widjaja, 2005, *Penyelenggaraan Otonomi di Indonesia dalam Rangka Sosialisasi UU No.32 tahun 2004 tentang pemerintah daerah*, Jakarta, PT RajaGrafindo Persada, hlm. 25-26.

untuk melimpahkan kewenangan, yang lebih penting adalah keinginan untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas pengelolaan sumber daya keuangan daerah dalam rangka peningkatan kesejahteraan dan pelayanan kepada masyarakat. Oleh karena itu semangat desentralisasi, demokratisasi, transparansi dan akuntabilitas menjadi sangat dominan dalam proses penyelenggaraan pemerintah dalam proses pengelolaan keuangan daerah.

Terakhir dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah dan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, telah memberikan harapan baru mengenai otonomi yang luas bagi daerah kabupaten/kota, pelimpahan tugas kepada Pemerintah Daerah dalam otonomi yang luas disertai dengan pelimpahan kewenangan di bidang keuangan. Salah satu indikator penting dari kewenangan dibidang keuangan adalah besarnya Pendapatan Asli Daerah.

2. Sumber-sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Penerimaan Daerah dalam Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Kuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, Penerimaan Daerah dalam pelaksanaan desentralisasi terdiri atas pendapatan daerah dan pembiayaan. Pendapatan daerah yang dimaksud dalam pasal 5 ayat (1) adalah

Pendapatan Asli Daerah (PAD), Dana Perimbangan, dan lain-lain Pendapatan Daerah yang sah.

Sebagai daerah otonom yang mempunyai hak, wewenang dan kewajiban untuk mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri maka Pendapatan Asli Daerah sangatlah penting dalam rangka pembiayaan urusan rumah tangga daerah. Undang-undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antar Pemerintah Pusat dan Daerah dalam Pasal 6, menyebutkan bahwa sumber-sumber Pendapatan Asli Daerah terdiri dari:

- a. Pajak Daerah;
- b. Retribusi Daerah;
- c. Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah Yang Dipisahkan;
- d. Lain-lain Pendapatan Asli Daerah Yang Sah.

Sumber-sumber Pendapatan Asli Daerah tersebut dijelaskan dalam uraian sebagai berikut :

- a. Pajak Daerah

Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dalam Pasal 1 angka 10 menyebutkan bahwa “Pajak Daerah yang selanjutnya disebut pajak adalah kontribusi wajib kepada 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”.

Pajak Daerah menurut Rochmad Sumitro adalah iuran rakyat kepada kas negara (peralihan kekayaan dari sektor partikelir ke sektor pemerintahan) berdasarkan undang-undang (dapat dipaksakan) dengan tidak mendapatkan jasa timbal (*tegen prestatie*) untuk membiayai pengeluaran umum (*publike uitgaven*) dan yang digunakan sebagai alat pencegah atau pendorong untuk mencapai tujuan yang ada diluar bidang keuangan.⁷ Sedangkan menurut Siagan Pajak Daerah adalah pajak yang merupakan pajak negara yang diserahkan kepada daerah dan dinyatakan sebagai pajak daerah dengan undang-undang.⁸

Dari definisi diatas dapat diartikan bahwa Pajak Daerah adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah yang bersifat memaksa kepada seseorang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku guna untuk membiayai pengeluaran daerah sebagai badan hukum publik. Sebagai salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah pajak daerah diharapkan menjadi salah satu sumber pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan daerah, guna meningkatkan dan pemeratakan kesejahteraan masyarakat.

Pelaksanaan pemungutan Pajak Daerah diatur didalam undang-undang dan untuk pajak Daerah diatur lebih lanjut dengan

⁷Rochmad Sumitro, 1979, *Dasar-dasar Hukum Pajak dan Pajak Pendapatan*, Cetakan IX, Eresco, Jakarta, hlm. 23.

⁸Siagaan A, *Pajak Daerah sebagai Sumber Keuangan Daerah*, Institut Ilmu Pemerintahan, Jakarta, hlm. 64.

Peraturan Daerah. Pemerintah Daerah dilarang melakukan pemungutan pajak selain yang sudah diatur dalam undang-undang. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dalam Pasal 2 menyebutkan bahwa terdapat 5 jenis pajak provinsi dan 11 pajak kabupaten/kota.

1) Pajak Provinsi

- a) Pajak Kendaraan Bermotor;
- b) Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor;
- c) Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor;
- d) Pajak Air Permukaan;
- e) Pajak Rokok.

2) Pajak Kabupaten/Kota

- 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 Pedesaan dan Perkotaan;
- k) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

b. Retribusi Daerah

Retribusi Daerah adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh pemerintah daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 1 ayat (64) tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Irwan Taufiq menyebutkan Retribusi Daerah adalah penerimaan pemerintah daerah yang berasal dari retribusi daerah dan dirinci menurut objek pendapatan sesuai dengan undang-undang tentang pajak daerah dan retribusi daerah, seperti contohnya retribusi pelayanan kesehatan, retribusi jembatan timbang, retribusi air, dan lain-lain.⁹

Rochmad Sumitro mengatakan bahwa retribusi adalah pembayaran-pembayaran kepada negara yang dilakukan kepada mereka yang menggunakan jasa-jasa negara.¹⁰ Artinya retribusi daerah sebagai pembayaran atas pemakaian jasa atau karena mendapat pekerjaan usaha atau milik daerah bagi yang berkepentingan atau jasa yang diberikan oleh daerah baik secara langsung maupun tidak langsung.

⁹Erwin Taufiq Ritonga, 2009, *Perencanaan dan Penganggaran Keuangan Daerah di Indonesia*, Yogyakarta, Sekolah Pascasarjana UGM, hlm. 185.

¹⁰Rochmad Sumitro, 1979, *Dasar-Dasar Hukum Pajak dan Pajak Pendapatan 1944*, Cetakan IX Eresco, Jakarta, hlm. 17.

Dari beberapa pengertian tentang Retribusi Daerah diatas, maka dapat kita lihat ada beberapa ciri-ciri Retribusi Daerah, diantaranya adalah :

- 1) Retribusi dipungut oleh daerah.
- 2) Dalam pemungutan terdapat paksaan secara ekonomis
- 3) Dalam pemungutan retribusi terdapat prestasi yang langsung diberikan oleh daerah.
- 4) Retribusi dikenakan kepada siapa saja yang memanfaatkan jasa-jasa yang diberikan oleh daerah.¹¹

Penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan di daerah diperlukan penyediaan sumber-sumber pendapatan asli daerah. Retribusi Daerah yang merupakan salah satu sumber pendapatan asli daerah diharapkan menjadi salah satu sumber pembiayaan untuk penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan di daerah serta untuk meningkatkan dan pemeratakan kesejahteraan masyarakat. Dalam hal ini pemerintah daerah telah menyediakan beberapa yang menjadi objek retribusi daerah, namun tidak semua yang diberikan oleh pemerintah daerah dapat dipungut retribusinya. Hanya jenis-jenis jasa tertentu yang menurut pertimbangan sosial ekonomi layak dijadikan sebagai objek retribusi. Pasal 108 Ayat (1) Undang-

¹¹Tjanya Supriatna, 1993, *Sistem Administrasi Pemerintahan di Daerah*, Bumi Aksara, Jakarta, hlm. 154.

Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menyebutkan obyek retribusi daerah terdiri dari :

1) Retribusi Jasa Umum

Retribusi Jasa Umum merupakan jasa yang disediakan atau diberikan oleh pemerintah daerah untuk kepentingan dan kemanfaatan umum serta dapat dinikmati oleh orang pribadi atau badan. Subjek retribusi jasa umum adalah orang pribadi atau badan yang menggunakan/menikmati pelayanan jasa umum yang bersangkutan. Jenis-jenis retribusi jasa umum diantaranya adalah:

- a) Retribusi Pelayanan Kesehatan;
- b) Retribusi Pelayanan Persampahan/Kebersihan;
- c) Retribusi Penggantian Biaya Cetak Kartu Tanda Penduduk dan Akta Catatan Sipil;
- d) Retribusi Pelayanan Pemakaman dan Pengabuan Mayat;
- e) Retribusi Pelayanan Parkir di Tepi Jalan Umum;
- f) Retribusi Pelayanan Pasar;
- g) Retribusi Pengujian Kendaraan Bermotor;
- h) Retribusi Pemeriksaan Alat Pemadam Kebakaran;
- i) Retribusi Penggantian Biaya Cetak Peta;
- j) Retribusi Penyediaan dan/atau Penyedotan Kakus;
- k) Retribusi Pengolahan Limbah Cair;
- l) Retribusi Pelayanan Tera/Tera Ulang;
- m)Retribusi Pelayanan Pendidikan; dan

n) Retribusi Pengendalian Menara Telekomunikasi.

2) Retribusi Jasa usaha

Retribusi Jasa Usaha adalah retribusi atas jasa yang disediakan oleh pemerintah daerah dengan menganut prinsip komersial karena pada dasarnya dapat pula disediakan oleh sektor swasta. Subjek retribusi jasa usaha adalah orang pribadi atau badan yang menggunakan atau menikmati pelayanan jasa usaha yang bersangkutan. Jenis-jenis retribusi jasa usaha diantaranya adalah :

- a) Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah;
- b) Retribusi Pasar Grosir dan/atau Pertokoan;
- c) Retribusi Tempat Pelelangan;
- d) Retribusi Terminal;
- e) Retribusi Tempat Khusus Parkir;
- f) Retribusi Tempat Penginapan/Pesanggrahan/Villa;
- g) Retribusi Rumah Potong Hewan;
- h) Retribusi Pelayanan Kepelabuhanan;
- i) Retribusi Tempat Rekreasi dan Olahraga;
- j) Retribusi Penyebrangan di Air; dan
- k) Retribusi Penjualan Produksi Usaha Daerah.

3) Retribusi Perizinan Tertentu

Retribusi Perizinan Tertentu merupakan retribusi atas kegiatan tertentu pemerintah daerah dalam rangka pemberian izin

kepada orang pribadi atau badan yang dimaksudkan untuk pembinaan, pengaturan, pengendalian, dan pengawasan atas kegiatan pemanfaatan ruang, penggunaan sumber daya alam, barang, prasarana, atau fasilitas tertentu guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan. Subjek retribusi perizinan tertentu adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh izin tertentu dari pemerintah daerah. Jenis-jenis retribusi perizinan tertentu diantaranya adalah :

- a) Retribusi Izin Mendirikan Bangunan;
- b) Retribusi Izin Tempat Penjualan Minuman Beralkohol;
- c) Retribusi Izin Gangguan;
- d) Retribusi Izin Trayek; dan
- e) Retribusi Izin Usaha Perikanan.

Besarnya retribusi yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang menggunakan jasa atau perizinan tertentu dihitung dengan cara mengalikan tarif retribusi dengan tingkat penggunaan jasa. Sedangkan tarif retribusi adalah nilai rupiah atau persentase tertentu yang ditetapkan untuk menghitung besarnya retribusi yang terutang. Tarif dapat ditentukan seragam atau dapat diadakan pembedaan mengenai golongan tarif sesuai dengan prinsip dan sasaran tarif tertentu. besarnya tarif dapat dinyatakan dalam rupiah

per unit tingkat penggunaan jasa.¹² Pasal 152 sampai 154 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menyebutkan mengenai prinsip-prinsip dan sasaran dalam penetapan tarif, diantaranya adalah :

- 1) Untuk Retribusi jasa Umum, prinsip dan sasaran dalam penetapan tarif Retribusi Jasa Umum ditetapkan dengan memperhatikan biaya penyediaan jasa yang bersangkutan, kemampuan masyarakat, aspek keadilan, dan efektivitas pengendalian atas pelayanan tersebut.
 - 2) Untuk Retribusi Jasa Usaha, prinsip dan sasaran dalam penetapan besarnya tarif Retribusi Jasa Usaha didasarkan pada tujuan untuk memperoleh keuntungan yang layak dengan cara melakukan pelayanan secara efisien dan berorientasi pada harga pasar.
 - 3) Untuk Retribusi Perizinan Tertentu, prinsip dan sasaran dalam penetapan tarif Retribusi Perizinan Tertentu didasarkan pada tujuan untuk menutup sebagian atau seluruh biaya penyelenggaraan pemberian izin yang bersangkutan.
- c. Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah Yang Dipisahkan

Salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah adalah hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan. Hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan merupakan hasil yang diperoleh

¹²Deddy Supriady Bratakusumah dan Dadang Solihin, 2002, *Otonomi Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah*. Jakarta: Gramedia, hlm. 284.

dari pengelolaan kekayaan yang terpisah dari APBD. Jika pengelolaan sebagaimana dimaksud diatas maka laba perusahaan daerah inilah yang diharapkan sebagai salah satu sumber pemasukan untuk daerah. Pengelolaan perusahaan daerah harus bersifat profesional dan harus tetap berpegang pada prinsip ekonomi secara umum, yakni efisien.

Perusahaan daerah merupakan satu komponen yang diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pendapatan asli daerah, akan tetapi sifat utama dari perusahaan daerah bukanlah berorientasi pada keuntungan, justru dalam memberikan jasa dan menyelenggarakan kemanfaatan umum atau dengan kata lain perusahaan daerah menjalankan fungsi ganda yang harus tetap terjamin keseimbangannya.

Hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan ini mencakup :

- 1) Bagian laba atas penyertaan modal pada perusahaan milik daerah/Badan Usaha Milik Daerah (BUMD).
- 2) Bagian laba atas penyertaan modal pada perusahaan milik pemerintah /Badan Usaha Milik Negara (BUMN).
- 3) Bagian laba atas penyertaan modal pada perusahaan milik swasta atau kelompok usaha masyarakat.

Bagi daerah yang memiliki BUMD seperti Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM), Bank Pembangunan Daerah (BPD),

badan kredit kecamatan, pasar, tempat hiburan/rekreasi, villa, pesanggrahan, dan lain-lain keuntungannya merupakan penghasilan bagi daerah yang bersangkutan.¹³

d. Lain-lain Pendapatan Asli Daerah Yang Sah

Lain-lain Pendapatan Asli Daerah Yang Sah adalah penerimaan daerah yang tidak termasuk dalam jenis pajak daerah, retribusi daerah dan hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah Pasal 6 ayat (2) menyebutkan Lain-lain Pendapatan Asli Daerah Yang Sah meliputi :

- 1) Hasil penjualan kekayaan daerah yang tidak dipisahkan;
 - 2) Jasa giro;
 - 3) Pendapatan bunga;
 - 4) Keuntungan selisih nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing;
- dan
- 5) Komisi, potongan, ataupun bentuk lain sebagai akibat dari penjualan dan/atau pengadaan barang dan/atau jasa oleh daerah.

Berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan

¹³Hanif Nurcholis, 2007, *Teori dan Praktik Pemerintahan dan Otonomi daerah*, Jakarta, PT Grasindo, hlm. 184.

Pemerintah Daerah, bahwa pengelolaan Pendapatan Asli Daerah didasarkan pada :

- 1) Menciptakan efisiensi dan efektivitas pengelolaan sumber daya daerah.
- 2) Meningkatkan kualitas pelayanan umum dan kesejahteraan masyarakat.
- 3) Memberdayakan dan menciptakan ruang bagi masyarakat untuk berpartisipasi dalam proses pembangunan.

B. Pajak Bumi dan Bangunan

1. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) 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 sesuai dengan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Sedangkan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) menurut Undang-undang Nomor 12 tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak negara.¹⁴Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan pajak yang sifatnya kebendaan, dimana besarnya pajak ditentukan oleh keadaan objeknya, yaitu bumi/tanah

¹⁴Widodo, ATM Widodo, dan Andrea Hendro Puspita. *Pajak Bumi & Bangunan Untuk Para Praktisi*, 2010, Jakarta, Mitra Wacana Media, hlm. 2.

dan/atau bangunan. Bumi/tanah adalah permukaan bumi serta tubuh bumi yang ada di bawahnya. Sedangkan bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan.¹⁵

Rochmat Soemitro menyebutkan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak yang dikenakan atas harta tidak bergerak, oleh sebab itu yang dipentingkan adalah obyeknya dan oleh karena itu keadaan atau status orang atau badan yang dijadikan subyek tidak penting dan tidak mempengaruhi besarnya pajak, maka disebut juga pajak obyektif.¹⁶

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak yang bersifat kebendaan dan besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek pajak yaitu bumi/tanah dan/atau bangunan. Keadaan subyek tidak ikut menentukan besarnya pajak. Dari pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak yang ditarik/dipungut oleh pemerintah dari orang pribadi atau badan atas tanah dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau memperoleh manfaat dari bumi dan/atau bangunan

2. Obyek dan Subyek Pajak Bumi dan Bangunan

Dalam rangka menggali potensi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta mempertimbangkan obyek pajak yang demikian banyak serta luasnya wilayah Indonesia, maka dalam pelaksanaan administrasi

¹⁵Samudra, Azahri A, *Perpajakan di Indonesia, Keuangan, Pajak dan Retribusi Daerah*, 2005, Jakarta, PT. Hecca Mitra Utama, hlm. 79-80.

¹⁶Rochmat Soemitro, 2006, *Perpajakan*, Jakarta, Ghalia Indonesia.

obyek pajak ini dikelompokan berdasarkan karakteristik kedalam lima sektor yaitu sektor pedesaan, sektor perkotaan, sektor perkebunan, sektor perhutanan, dan sektor pertambangan.¹⁷

Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pasal 77 menyebutkan obyek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah bumi dan bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan. Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman serta perairan laut Indonesia. Obyek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dari bumi/tanah diantaranya adalah sebagai berikut :

- a. Sawah
- b. Ladang
- c. Kebun
- d. Tanah pekarangan
- e. Pertambangan
- f. Perairan untuk pelabuhan

Sedangkan objek yang termasuk dalam pengertian bangunan adalah sebagai berikut :

¹⁷Reni Zahriah, Kontribusi Bagi Hasil Penerimaan PBB dan Dalam Program Bantuan Pembangunan Desa, 2002, Jakarta, Program Magister Ilmu Administrasi FISIP, hlm. 35.

- a. Jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya dan lain-lain yang merupakan satu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut.
- b. Jalan tol
- c. Kolam renang
- d. Pagar mewah
- e. Tempat olahraga
- f. Galangan kapal, dermaga
- g. Taman mewah
- h. Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak
- i. Fasilitas lain yang memberikan manfaat

Selain obyek bumi dan bangunan tersebut, berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pasal 77 Ayat (3), adapun objek pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), yaitu :

- a. Digunakan oleh pemerintah daerah untuk penyelenggaraan pemerintah.
- 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 di bebani suatu hak.
- e. Digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
- f. Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak daerah dan Retribusi Daerah Pasal 78 menerangkan yang termasuk ke dalam subyek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) 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. Subyek pajak yang sudah dikenakan kewajiban membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) disebut Wajib Pajak yang harus memenuhi kewajiban pajaknya atas kepemilikan dan pemanfaatan bumi dan bangunan. Bila suatu obyek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) belum jelas diketahui siapa wajib pajaknya, sesuai dengan Peraturan Direktur Jendral Pajak Nomor : PER – 11/PJ/2011, Dirjen Pajak dapat menetapkan subyek pajak yang secara nyata mempunyai hak atas bumi, memperoleh manfaat atas bumi dan atau memiliki, menguasai, dan atau memperoleh manfaat atas bangunan tersebut sebagai wajib pajak. Meski demikian, subyek pajak yang ditetapkan secara jabatan tersebut dapat memberikan keterangan secara tertulis kepada Direktorat Jendral Pajak

bahwa ia bukan wajib pajak terhadap obyek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tersebut.

3. Dasar dan Tarif Pajak Bumi dan Bangunan

Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Besarnya NJOP ditetapkan setiap tiga tahun oleh Menteri Keuangan dengan memperhatikan pertimbangan Bupati/Walikota kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya yang dilakukan oleh Kepala Daerah, serta memperhatikan :

- a. Harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar.
- b. Perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya.
- c. Nilai Perolehan Baru.
- d. Penentuan NJOP pengganti.

Faktor-faktor yang perlu diketahui untuk menghitung besarnya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah sebagai berikut :

- a. Tarif pajak adalah sebesar 0,5%.
- b. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) berupa tanah (Bumi dan Bangunan).
- c. Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) yang besarnya adalah $20\% \times \text{NJOP}$
- d. Rumus untuk menghitung PBB adalah : $\text{PBB} = 0,5\% \times 20\% \times \text{NJOP}$

- e. Pendaftaran dan pendataan obyek pajak dan subyek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Setiap subyek pajak wajib mendaftarkan obyek pajaknya.

4. Pendaftaran Obyek dan Subyek Pajak Bumi dan Bangunan

Pemerintah harus melakukan penelitian terlebih dahulu sebelum dilakukannya pendaftaran terhadap subyek dan obyek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Hal tersebut bertujuan untuk menentukan data dan informasi dalam rangka menyusun rencana kerja maupun menentukan daerah atau wilayah mana yang akan dilakukan pendataan. Tahapan dari penelitian tersebut antara lain :

- a. Pembuatan peta blok
 - Orientasi lapangan
 - Penentuan batas blok
 - Pemberian nomor blok
- b. Pemberian Nomor Obyek Pajak (NOP).
- c. Pembuatan konsep atau sket peta Zons Nilai Tanah (ZNT).
- d. Menyusun Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB).

Pendaftaran obyek dan subyek pajak dilakukan dengan menggunakan Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) yang diisi oleh wajib pajak dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditandatangani dan dilengkapi dengan denah obyek pajak. SPOP tersebut disampaikan ke Kepala Daerah yang wilayah kerjanya meliputi letak obyek pajak

selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kerja setelah tanggal diterimanya SPOP oleh subyek pajak atau kuasanya.

Kepala daerah berdasarkan SPOP menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) yang harus dilunasi selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh wajib pajak. Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dapat dilakukan wajib pajak melalui bank, tempat-tempat pembayaran, atau melalui tempat pembayaran elektronik. Setelah melakukan pembayaran wajib pajak akan menerima bukti pembayaran berupa Surat Tanda Terima Setoran (STTS).

5. Bagi Hasil Pajak Bumi Bangunan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah

Dana bagi hasil dari penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah Pasal 11 Ayat (2), dibagi antara daerah provinsi, daerah kabupaten/kota, dan pemerintah pusat. Dana bagi hasil dari penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebesar 90% untuk daerah dengan rincian sebagai berikut :¹⁸

- a. 16,2% untuk daerah provinsi yang bersangkutan dan disalurkan ke rekening Kas Umum Daerah Provinsi.

¹⁸Mardiasmo, 2006, *Perpajakan*, Edisi Revisi 2006, Yogyakarta, Andi

- b. 64,8% untuk daerah kabupaten/kota yang bersangkutan dan disalurkan ke rekening Kas Umum Daerah Kabupaten/Kota.
- c. 9% untuk biaya pemungutan.

Dana bagi hasil dari penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebesar 10% dibagikan kepada seluruh daerah kabupaten/kota dan kota yang didasarkan atas realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun anggaran berjalan, dengan imbangan sebagai berikut :

- a. 6,5% dibagikan secara merata kepada seluruh daerah kabupaten/kota.
- b. 3,5% dibagikan secara intensif kepada daerah kabupaten/kota yang realisasi tahun sebelumnya mencapai atau melampaui rencana penerimaan sektor tertentu.