

Proses Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan dari Pemerintah Pusat ke Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang

**Oleh:
Fitria Santika
07101233149**

**Dosen Pembimbing :
Drs. Kuspandi, Ak**

ABSTRAK

Dengan adanya otonomi daerah menuntut pemerintah daerah lebih mandiri dalam mengelola daerahnya sendiri, termasuk masalah keuangan. Tahun 2013 akan ada peralihan Pajak Bumi dan Bangunan dari pajak pusat menjadi pajak daerah. Tujuan dari penelitian ini adalah menjelaskan persiapan-persiapan dan proses pemerintah daerah menghadapi pengalihan PBB 2013. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif deskriptif. Teknik pengumpulan, data yang digunakan dalam penelitian ini, menggunakan metode studi lapangan (wawancara dan dokumentasi) dan studi kepustakaan. Sampai saat ini, kegiatan persiapan pengalihan sedang berlangsung dan sudah banyak dilakukan. Namun masih ada beberapa kendala yang dihadapi oleh pihak terkait karena pengalihan ini. Akan tetapi setiap instansi maupun pihak yang terkait senantiasa melakukan upaya maksimal untuk menjadikan proses pengalihan ini sukses dan lancar.

Kata Kunci: Pajak Bumi dan Bangunan, Proses Peralihan PBB

I Pendahuluan

Pemberlakuan kebijakan otonomi daerah/ desentralisasi menjadikan kekuasaan daerah terletak pada kebijakan pemerintah daerah sepenuhnya, termasuk APBD daerah tersebut. Berdasarkan Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 tentang PDRD, ada pengalihan hak pemungutan PBB kepada pemerintah daerah. Menjelang batas akhir pengalihan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan menjadi pajak daerah pada 2014, Kota Malang telah bersiap melakukan pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun 2013.

Undang-undang nomor 28 tahun 2009 tentang PDRD selain mengatur tentang pendaerahan PBB juga BPHTB. BPHTB pengelolaannya ditangani oleh pemerintah daerah mulai tahun 2010 yang artinya tidak lama setelah adanya undang-undang tersebut disahkan. Pajak Bumi dan Bangunan sendiri mempunyai batas peralihan pada tahun 2014, namun pemerintah daerah kota Malang melakukan peralihan pada tahun 2013 karena sangat kompleksnya permasalahan dan persiapan data serta sarana dan prasarana yang harus disiapkan. Karena itu setelah melakukan berbagai persiapan, pemerintah daerah kota Malang telah merasa mampu, sanggup dan adanya dukungan oleh pihak-pihak terkait peralihan Pajak Bumi dan Bangunan tersebut dilaksanakan mulai 1 Januari 2013.

Priandana (2009) dalam tesisnya menyebutkan siapapun pengelola administrasi dari PBB baik dari Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah seharusnya didukung oleh faktor SDM, teknologi dan biaya.

Potensi Pajak Bumi dan Bangunan yang telah dibahas oleh Wibowo (2012) bahwa masih terdapat banyak potensi Pajak Bumi dan Bangunan yang dapat dikembangkan serta rencana peralihan yang akan dilaksanakan perlu persiapan sejak dini sehingga dapat berjalan dengan lancar, studi kasus di Kota Madiun. Persiapan matang yang disarankan oleh penulis tersebut diharapkan akan membantu dalam menghadapi hambatan yang kemungkinan akan muncul dalam proses peralihan tersebut, namun tidak menjamin proses peralihan akan berjalan lancar tanpa hambatan.

Nasiro (2010) menyebutkan bahwa pada proses peralihan Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Lumajang Pemerintah Daerah belum siap, dilihat dari belum adanya Peraturan Daerah mengenai Pajak Bumi dan Bangunan.

Penelitian pendahuluan tersebut merupakan acuan untuk membuat skripsi replikasi ini. Tentunya dengan beberapa perbedaan dari skripsi yang menjadi acuan. Perbedaan tersebut dalam hal tempat penelitian dan juga waktu penelitian.

Peralihan Pajak Bumi dan Bangunan menjadi Pajak daerah yang pengelolaannya dilakukan oleh Pemerintah Daerah ini menarik karena lamanya persiapan yang harus dilakukan oleh pihak-pihak terkait. Selain itu, karena peralihan Pajak Bumi dan Bangunan tersebut dilakukan pada waktu dekat ini, yaitu pada 1 Januari 2013 Pajak Bumi dan Bangunan mulai ditangani secara penuh oleh Pemerintah Daerah yang pada Kota Malang diserahkan kepada Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang.

Pajak Bumi dan Bangunan saat masih dikelola oleh pemerintah pusat melalui KPP, untuk kota Malang ditangani oleh 2 (dua) KPP yaitu KPP Pratama Malang Utara dan KPP Pratama Malang Selatan. Setelah adanya peralihan, nantinya PBB akan ditangani oleh pemerintah daerah yang pengelolaan PBB hanya akan ditangani oleh 1 (satu) instansi yaitu Dinas Pendapatan Daerah. Hal ini tentunya menarik untuk diikuti karena luas wilayah kota Malang dengan jumlah objek pajak PBB yang berjumlah banyak akan ditangani oleh satu dinas saja.

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Proses Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan dari Pemerintah Pusat ke Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang”.

Rumusan Masalah

1. Bagaimana proses pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan yang awalnya pajak pusat menjadi pajak daerah?

II Kajian Pustaka

Pajak daerah dan retribusi daerah merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang penting guna membiayai pelaksanaan pemerintahan daerah. Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali dan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, maka penyelenggaraan pemerintahan daerah dilakukan dengan memberikan kewenangan yang seluas-luasnya, disertai dengan pemberian hak dan kewajiban

menyelenggarakan otonomi daerah dalam kesatuan sistem penyelenggaraan pemerintahan negara.

Dasar hukum terkait pajak daerah dan retribusi adalah UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah sebagai pengganti UU Nomor 34 tahun 2000 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Dalam undang-undang tersebut terdapat pengalihan pajak dari pajak pusat menjadi pajak daerah. Pajak daerah menurut Undang-undang No.28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah mengalami beberapa perubahan. Terdapat empat penambahan pajak daerah baru. Penambahan pajak daerah yang baru tersebut adalah Pajak Air Tanah, Pajak Sarang Burung Walet, Pajak Bumi dan Bangunan, dan BPHTB.

Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak pemerintah pusat dan digolongkan sebagai pajak langsung serta dipungut setiap tahun. Walaupun Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak pusat tetapi dalam pengelolaannya dilaksanakan oleh Direktorat Jenderal Pajak melalui Kantor Pelayanan Pajak Pratama dan hasilnya akan dibagi dua yaitu 10% untuk pemerintah pusat dan 90% pemerintah daerah.

Semua tanah dan bangunan yang berada di wilayah negara Indonesia ini bisa dimasukkan sebagai objek Pajak. Namun tanah dan bangunan tertentu dapat dikecualikan atau tidak dikenakan pungutan Pajak Bumi dan Bangunan, tanah dan bangunan tersebut adalah:

1. Obyek pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan adalah obyek pajak yang:
 - 1) Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak diperuntukkan untuk memperoleh keuntungan;
 - 2) Digunakan untuk tanah pekuburan, peninggalan purbakala atau yang sejenisnya;
 - 3) Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
 - 4) Digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
 - 5) Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP). Nilai Jual Obyek Pajak merupakan suatu harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. NJOP merupakan dasar untuk pengenaan PBB P2 terhadap suatu obyek Bumi dan/ atau Bangunan.

Perhitungan pajak Bumi dan Bangunan mengalami perubahan dengan adanya peraturan baru mengenai Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Perbedaan terlihat terutama pada tarif (sekarang maksimal 0,3%) dan NJOPTKP (sekarang minimal Rp 10.000.000,-). Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan menurut Undang-undang PDRD menjadi:

$$\text{PBB} = \text{Tarif} \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})$$

PBB	= Pajak Bumi dan Bangunan
Tarif	= maksimal tarif 0,3%
NJOP	= Nilai Jual Obyek Pajak
NJOPTKP	= Nilai Jual Obyek Tidak Kena Pajak

Sebelum dikeluarkan UU PDRD, perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan adalah:

1. Apabila $\text{NJOP} \geq \text{Rp } 1\text{Milyar}$ (tarif 40%)
NJKP = $40\% \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})$
PBB terutang = $0,5\% \times 40\% \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})$
= $0,2\% \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})$
2. Apabila $\text{NJOP} < \text{Rp } 1\text{Milyar}$ (tarif 20%)
NJKP = $20\% \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})$
PBB terutang = $0,5\% \times 20\% \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})$
= $0,1\% \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})$

Tarif efektif yang dahulu berlaku ada 2 (dua) yaitu 0,1% untuk NJOP obyek pajak \leq 1Milyar rupiah, dan 0,2% apabila $\text{NJOP} \geq 1\text{Milyar}$ rupiah. Menurut Undang-undang Nomor 11 tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan tarif Pajak Bumi dan Bangunan diatur untuk $\text{NJOP} \leq 1\text{Milyar}$ rupiah sebesar 0,1% per tahun, sedangkan tarif untuk $\text{NJOP} > 1\text{Milyar}$ rupiah ditetapkan sebesar 0,2% per tahun. Dimana perhitungannya menjadi:

- a. $\text{NJOP} \leq 1\text{Milyar}$ rupiah
PBB terutang = $0,1\% \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})$

b. NJOP > 1Milyar rupiah

$$\text{PBB terutang} = 0,2\% \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})$$

Dari perbandingan cara perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan di atas, dapat dilihat bahwa pada dasarnya perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan menurut UU PBB dan UU PDRD adalah sama. Perbedaan mendasar terletak pada NJKP. Karena pada UU PDRD tidak mengenal istilah NJKP.

Berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka sejak tanggal 1 Januari 2010 Pemerintah Kabupaten/Kota sudah diperbolehkan untuk menerima pengalihan Pajak Bumi Bangunan (PBB) P2 dan Biaya Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), atau paling lambat 31 Desember 2013. Berikut ini merupakan ketentuan pengalihan PBB P2:

1. Pengalihan PBB P2 hanya dapat dilakukan pada 1 Januari tahun pengalihan;
2. Pengalihan PBB P2 sebelum tahun 2014 pemerintah daerah harus memberitahu menteri keuangan dan menteri dalam negeri paling lambat tanggal 30 Juni sebelum tahun pengalihan;
3. Penyampaian pemberitahuan dilampiri dengan peraturan daerah.

Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan merupakan salah satu dasar hukum yang mendasari adanya peralihan Pajak Bumi dan Bangunan yang terjadi dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah. Dalam peraturan daerah yang ditetapkan pada Nopember 2011 tersebut, terdapat beberapa perubahan terkait dengan adanya pendaerahan Pajak Bumi dan Bangunan yang akan direncanakan akan dilaksanakan di Kota Malang mulai awal 2013.

III Metodologi Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang dilakukan untuk mengetahui dan menjelaskan *variable* yang diteliti dalam suatu situasi (Sekaran, 2006 : 58). Tujuan penelitian deskriptif adalah untuk membuat deskripsi, gambaran atau lukisan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antar fenomena yang diselidiki. Penelitian ini merupakan penelitian studi kasus, dimana penelitian hanya difokuskan pada obyek tertentu, sehingga tidak dapat digeneralisasi.

Penelitian ini menggunakan sumber data primer dan sekunder. Sumber data primer adalah sumber data yang dikumpulkan peneliti langsung dari sumbernya yang terkait langsung dengan permasalahan. Sumber penelitian ini adalah salah dua orang

pegawai Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang dan satu orang pegawai Kantor Pelayanan Pajak Malang Utara.

Sumber data sekunder adalah data yang diperoleh melalui sumber yang ada atau tidak perlu dikumpulkan oleh peneliti itu sendiri (Sekaran, 2006:77). Data sekunder diperoleh dari dokumen maupun arsip-arsip yang dimiliki oleh KPP Pratama dan Dinas Pendapatan Daerah. Data sekunder yang didapatkan dari KPP Pratama adalah jadwal peralihan, modul slide Bimtek, dan disposisi surat kepada kepala seksi. Data-data tersebut digunakan peneliti untuk menunjang penelitian.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif. Menurut Suyanto (2010:166) penelitian kualitatif dapat diartikan sebagai penelitian yang menghasilkan data deskriptif mengenai kata-kata lisan maupun tertulis.

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif karena penelitian ini berada dalam satu *setting* yang bermaksud untuk menginvestigasi dan memahami proses yang terjadi dalam peralihan hak pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan yang terjadi di Kota Malang.

Penelitian ini dilakukan pada di Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang, serta Kantor Pajak Pratama Malang Utara. Kota Malang memiliki 2 (dua) KPP Pratama untuk memberikan pelayanan optimal kepada masyarakat berkaitan dengan Pajak Bumi dan Bangunan. Namun, penulis hanya melakukan penelitian pada KPP Pratama Malang Utara dengan asumsi bahwa kegiatan yang dilakukan oleh KPP Pratama Malang Utara juga dilakukan oleh KPP Pratama Malang Selatan.

Dokumentasi adalah mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, prasasti, notulen rapat, agenda dan sebagainya. Peneliti mendapatkan dokumen-dokumen berupa Undang-undang, peraturan daerah, peraturan pemerintah dan peraturan pendukung lainnya.

Analisis data adalah proses mengorganisasikan dan mengurutkan data ke dalam pola, kategori dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data (Moloeng, 2009 : 280). Dalam proses analisis data ini, penulis menganalisis keadaan berdasarkan jadwal yang telah dijadwalkan dalam rangka proses peralihan dengan kenyataan yang dilakukan oleh pihak terkait proses tersebut.

Adapun tahap-tahap analisis data kualitatif menurut Miles dan Huberman (dalam Sugiono dalam Justicia), sebagai berikut:

1. Reduksi data, merupakan proses pemilihan perhatian yang muncul dari catatan yang tertulis di lapangan. Dalam reduksi ini data yang diperoleh dari lokasi penelitian dituangkan dalam laporan.
2. Penyajian data, merupakan suatu bentuk yang dibuat untuk dapat memudahkan peneliti melihat gambaran secara keseluruhan atau bagian-bagian tertentu dari penelitian, sehingga dengan melihat penyajian dapat memahami apa yang terjadi dan apa yang harus dilakukan, berdasarkan atas pemahaman yang didapat dari penyajian tersebut.
3. Penarikan kesimpulan, merupakan verifikasi data dalam penelitian kualitatif yang dilakukan secara terus menerus sepanjang proses penelitian dilakukan yang dituangkan dalam kesimpulan yang bersifat sementara.

IV Hasil dan Pembahasan

Dalam rangka meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dan kemandirian daerah, perlu dilakukan perluasan objek pajak daerah dan retribusi daerah dan pemberian diskresi dalam penetapan tarif. Menteri Keuangan bersama-sama dengan Menteri Dalam Negeri mengatur tahapan persiapan pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagai Pajak Daerah dalam waktu paling lambat 31 Desember 2013 dengan dikeluarkannya Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 yang mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2010.

Dasar hukum mengenai peralihan PBB perkotaan di Kota Malang didasarkan pada PERBER Menkeu dan Mendagri Nomor 213/PMK.07/2010 dan 58 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan PBB-P2 sebagai Pajak Daerah, PERDIRJEN Pajak Nomor PER-61/PJ/2010 tentang Tata Cara Persiapan Pengalihan PBB-P2 Sebagai Pajak Daerah, dan Peraturan Daerah Nomor 11 tahun 2011.

Tahap-tahap pengalihan dilakukan dijadwalkan dengan teliti dan bertahap agar transfer dokumen, peralatan ataupun ilmu dapat berjalan dengan lancar dan tidak ada yang tertinggal. Karena itu, persiapan pengalihan ini dilakukan sejak tahun sebelum pangalihan.

Pada tahun sebelum pengalihan, kegiatan terkait pengalihan adalah persiapan adanya perda, pembuatan SOP, penyediaan sarana dan prasarana untuk pihak yang mengambil alih, struktur organisasi, SDM yang memadai sampai pembukaan rekening Bank yang nantinya akan digunakan sebagai tempat penyampaian pembayaran pajak yang dilakukan oleh wajib pajak.

Jadwal kegiatan berdasarkan kegiatan yang dilakukan oleh Dinas Pendapatan Daerah tersebut telah jelas kegiatan yang dilakukan dan waktu penyelesaiannya. Pada tahap awal persiapan dilakukan penyusunan Peraturan Daerah dan Peraturan pelaksanaan, setelah itu pengadaan, penyesuaian aplikasi sampai dengan penetapan basis data pada tahap terakhir kegiatan yang dilakukan terkait peralihan.

Persiapan yang dilakukan oleh Dinas Pendapatan Daerah kota Malang selaku penerima kewenangan untuk melakukan pungutan terhadap Pajak Bumi dan Bangunan sudah dilakukan sejak awal. Pengadaan sarana dan prasarana yang akan digunakan untuk melakukan kegiatan Pajak Bumi dan Bangunan sudah dipersiapkan. Namun untuk bangunan, karena menyangkut banyak instansi, sampai saat ini belum terselesaikan dengan sempurna. Pelayanan PBB yang mulai tanggal 1 Januari 2013 sudah beralih ke Dispenda dilakukan di Aula sementara menunggu tempat yang masih dalam tahap pembangunan tersebut. Untuk peralatan yang digunakan untuk menunjang pelaksanaan pungutan PBB telah diadakan pengadaan barang.

Persiapan terkait sumber daya manusia yang nantinya akan melaksanakan pungutan pada Dinas Pendapatan Daerah dengan cara melakukan pengiriman beberapa pegawai ke Sekolah Tinggi Akuntansi Negara (STAN) selama 1 (satu) tahun, pengiriman pegawai ke KPP Pratama untuk mendapatkan asistensi, dan mengikutkan pegawai Dinas Pendapatan Daerah dalam bimbingan teknis yang diadakan oleh KPP Pratama. Selain hal-hal yang bersifat mendidik di atas, Dinas Pendapatan Daerah juga mempersiapkan tambahan pegawai yang akan menangani bidang PBB tersebut.

Terkait produk hukum yang dihasilkan untuk memperlancar kegiatan yang berkaitan dengan pungutan PBB ini sampai saat ini sudah dalam tahap akhir. Karena peraturan daerah yang mengatur peralihan sudah disahkan. Peraturan lain yang berkaitan dengan kegiatan pungutan PBB akan dilaksanakan segera agar pelaksanaan pungutan PBB dapat berjalan dengan lancar.

Pemerintah daerah sebagai pelaksana tugas baru yaitu sebagai pengelola Pajak Bumi dan Bangunan tentunya mempunyai pandangan tersendiri tentang tugas yang memiliki kerumitan permasalahan yang kompleks tersebut. Peraturan daerah tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang menjadi dasar hukum pelaksanaannya telah selesai disusun dan disetujui oleh DPRD.

Persiapan untuk menunjang pelaksanaan tugas baru telah dilaksanakan. Persiapan awal yaitu dengan menyiapkan SDM yang nantinya dapat memenuhi

kualifikasi sebagai pengelola Pajak Bumi dan Bangunan. Terkait SDM hal-hal yang dilakukan adalah dengan menugaskan karyawan ke Kantor Pelayanan Pajak maupun mengirim beberapa diantaranya ke Sekolah Tinggi Akuntansi Negara (STAN).

Penugasan karyawan Dinas Pendapatan Daerah ke Kantor Pelayanan Pajak Malang (KPP Pratama Malang Utara dan Selatan) dengan tujuan mempelajari proses penerbitan SPPT yang nantinya akan menjadi tugas Dinas Pendapatan Daerah agar tidak terjadi kesulitan yang berarti.

Walikota Malang, sebagai penanggung jawab seluruh kegiatan yang terjadi di Kota Malang menyatakan bahwa ketaatan masyarakat dalam melunasi kewajiban perpajakannya khususnya Pajak Bumi dan Bangunan sangat bagus. Indikasi bagus menurut Walikota Malang tersebut adalah dengan adanya peningkatan penerimaan setiap tahunnya, dan tercapainya target yang telah ditentukan.

Di lain pihak, Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Jawa Timur III mengungkapkan bahwa pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan dari pajak pusat ke pajak daerah akan dilaksanakan pada akhir tahun 2012. Saat ini, seluruh pihak terkait melakukan berbagai persiapan yang akan memperlancar kegiatan pengalihan dengan melakukan koordinasi dengan baik.

Pada lingkungan internal Dinas Pendapatan Daerah, faktor pendukung yang ada adalah:

1. Struktur dan tata kerja DISPENDA
2. Motivasi kerja aparatur
3. Sarana dan prasarana yang mendukung
4. Adanya system informasi yang terkomputerisasi

Lingkungan eksternal tentunya juga mempengaruhi pengalihan ini. Faktor pendukung yang berasal dari lingkungan eksternal antara lain:

1. Adanya komitmen pemerintah pusat dan daerah untuk menciptakan pemerintahan yang baik.
2. Stabilitas daerah bersangkutan
3. Terjadinya komunikasi dan koordinasi pihak terkait yang berjalan dengan baik
4. Adanya kesempatan yang diberikan oleh pemerintah propinsi dan DEP DAGRI dan juga Kementerian Keuangan dalam mengikuti kegiatan sosialisasi.

Setiap kegiatan yang dilakukan, selalu ada faktor pendorong dan juga faktor penghambat kegiatan tersebut. Faktor penghambat merupakan hal-hal yang menjadikan suatu kegiatan mengalami kendala dalam melaksanakan kegiatan yang

sedang dilakukan. Dalam hal pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan ini, faktor penghambat yang dihadapi antara lain:

1. Terbatasnya SDM
2. Berubahnya regulasi
3. Koordinasi antar instansi
4. Keterbatasan kemampuan SDM
5. Keterbatasan teknologi

Sumber Daya Manusia yang terdapat pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang terkait pengalihan sedikit banyak mempengaruhi kegiatan pemungutan PBB. Pelayanan Prima yang telah diterapkan oleh pemungut PBB sebelumnya yaitu KPP Pratama untuk saat ini masih belum dapat diterapkan oleh SDM yang ada pada Dispenda. Banyak faktor yang menjadi pengaruhnya. Motivasi belajar yang ada pada SDM yang hanya terlihat pada usia tertentu adalah salah satu kemungkinan yang logis untuk menjelaskannya.

Keterbatasan teknologi berkaitan dengan perangkat lunak yang digunakan dalam kegiatan Pajak Bumi dan Bangunan yaitu SISMIOP. SISMIOP merupakan salah satu perangkat lunak yang sangat penting dalam kegiatan PBB. Data PBB lengkap disajikan pada perangkat ini. Namun pada saat pemasangan perangkat lunak ini pada komputer Dinas Pendapatan Daerah hasilnya tidak sesuai dengan yang dihasilkan pada saat di KPP Pratama. Hal ini menjadi salah satu penghambat karena wajib pajak yang berkepentingan data mereka ada pada sistem tersebut.

Pembahasan

Setelah adanya peraturan dari masing-masing Kementerian, Daerah Kota Malang mengeluarkan Peraturan Daerah nomor 11 tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan. Peraturan Daerah ini semakin menguatkan dasar hukum pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan ini dari KPP Pratama sebagai wakil pemungut pemerintah pusat kepada Dinas Pendapatan Daerah sebagai pemungut setelah peralihan menjadi pajak daerah.

Untuk proses pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan sendiri, saat ini masih dalam proses pengalihan karena Kota Malang pengalihan sepenuhnya akan terjadi pada awal tahun 2013. Sampai saat ini, persiapan pengalihan sudah banyak dilakukan. Persiapan-persiapan tersebut termasuk persiapan SDM yang akan menangani PBB, penyediaan sarana dan prasarana yang mendukung kelancaran pemungutan, serta produk hukum yang mendukung terlaksananya kegiatan yang berkaitan dengan PBB.

Upaya peralihan PBB juga telah direspon positif oleh dinas terkait yang terkait langsung peralihan, yaitu Dinas Pendapatan Daerah dan KPP Pratama. Dinas Pendapatan telah melakukan kerjasama yang baik untuk memperlancar kegiatan peralihan. Jadwal- jadwal yang telah ditentukan oleh kedua pihak merupakan salah satu contoh keseriusan kedua Dinas terkait dalam melakukan proses peralihan PBB P2.

Jadwal yang telah dijadwalkan oleh Dinas terkait merupakan salah satu cara untuk terus mengawasi jalannya proses peralihan Pajak Bumi dan Bangunan. Jadwal yang telah direncanakan tersebut dapat berjalan dengan lancar dengan kerjasama pihak-pihak terkait. Dari jadwal yang telah dipublikasikan tersebut, ada yang telah sesuai namun ada juga yang meleset dari jadwal yang telah ditentukan. Sesuai dengan informasi narasumber yang berasal dari Dinas Pendapatan Daerah serta jadwal peralihan yang telah dipublikasikan oleh Dinas Pendapatan Daerah (hal.81).

Peraturan daerah, workshop, test system, penyiapan basis data dan setup telah sesuai jadwal yang telah disepakati oleh kedua pihak. Namun beberapa jadwal terkait untuk infrastruktur belum terpenuhi. Gedung yang dipersiapkan untuk kegiatan Pajak Bumi dan Bangunan baru akan selesai bulan Februari dan siap digunakan pada bulan Maret 2013. Untuk produk hukum berupa Peraturan Walikota sampai saat skripsi ini ditulis masih merupakan rancangan belum disahkan oleh pihak- pihak yang berwenang dalam hukum.

Untuk persiapan yang dilakukan oleh pihak KPP Pratama selaku pihak yang menyerahkan wewenang adalah dengan mempersiapkan semua yang berkaitan dengan Pajak Bumi dan Bangunan yang nantinya akan diserahkan kepada Dinas Pendapatan Daerah. Misalnya saja dengan melakukan bimbingan teknis untuk pegawai Dispenda, adanya magang/ asistensi di KPP Pratama untuk pegawai Dispenda, serta mempersiapkan sistem terkait PBB dan juga peralatan pendukung. Untuk peralatan tidak semuanya diserahkan kepada Dispenda karena beberapa alasan, salah satunya karena ada peralatan pendukung yang umurnya sudah tidak memenuhi persyaratan karena umur ekonomis dari peralatan tersebut.

Di pihak Dispenda, persiapan SDM yang dilakukan dengan cara adanya pengiriman dua orang pegawai ke STAN dengan rincian 1 orang sebagai OC dan satu orang sebagai penilai PBB, mengikuti magang/ asistensi di KPP, serta mengikuti bimbingan teknis. *Operator Consule* (OC) dan penilai PBB yang mendapatkan pendidikan di STAN selama satu tahun merupakan program khusus yang diberikan

kepada pegawai pemerintah daerah yang akan melakukan peralihan kewenangan pungutan PBB. OC mempunyai tugas yang berkaitan dengan teknologi yang digunakan, dari perangkat lunak maupun perangkat keras yang dibutuhkan untuk operasional. Sedangkan penilai PBB mempunyai tugas yang berkaitan dengan kegiatan yang bersifat operasional tentang PBB. Tugas penilai PBB misalnya berkaitan dengan keputusan besaran NJOP tanah dan bangunan, serta verifikasi lapangan yaitu peninjauan secara langsung keadaan objek pajak.

Untuk sarana dan prasarana, karena tidak semua berasal dari KPP Pratama maka Dispenda mengadakan peralatan sendiri. Sedangkan untuk bangunan yang digunakan telah dibangun di kawasan Dispenda. Bangunan gedung yang akan digunakan untuk kegiatan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan telah dilaksanakan walaupun sampai peralihan dilakukan belum selesai. Peralatan yang menunjang kegiatan ini pun telah diadakan. Selain itu, Peraturan Walikota, Struktur Organisasi, dan hal non teknis lain namun menjadi bagian penting dari pengalihan ini juga telah dipersiapkan.

Kegiatan yang dilakukan terkait Pajak Bumi dan Bangunan sebagai pihak yang menerima wewenang peralihan Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang merasa telah cukup mempunyai kecakapan untuk melakukan kegiatan tersebut. Hal ini seperti yang telah disampaikan oleh salah satu pegawai Dispenda. Untuk software dan juga hardware terkait Pajak Bumi dan Bangunan Dispenda telah mempersiapkan semuanya demi kenyamanan dan juga mempermudah proses PBB.

Terkait dengan faktor pendukung dan juga penghambat peralihan Pajak Bumi dan Bangunan menjadi pajak daerah bukan merupakan hal yang mengejutkan. Karena dalam setiap kegiatan pasti akan muncul faktor pendukung dan penghambat. Karena itu, kerjasama dan saling pengertian kedua belah pihak akan menjadi sangat berharga apabila dapat dilaksanakan dan berhasil dengan baik dalam proses peralihan tersebut.

Pengalihan pajak pusat menuju pajak daerah menjadikan persiapan harus matang. Pengalihan pajak ini akan dilakukan mulai 1 Januari 2013. Seiring sudah dekatnya waktu pengalihan, persiapan tentunya sudah banyak dilakukan agar pengalihan ini berjalan sukses tanpa ada halangan. Dengan semakin dekatnya waktu pengalihan, tentunya persiapan-persiapan sudah mendekati akhir. Hal ini terlihat dari jadwal yang telah dibuat untuk memudahkan transfer dan agar tidak ada hal yang terlupakan pada proses ini.

Proses peralihan ini menjadi sorotan banyak pihak karena lamanya waktu dan berbagai persiapan pendukung yang harus dilakukan untuk kelancaran peralihan nantinya. Dilihat dari persiapan dan pengadaan yang dilakukan oleh kedua instansi terkait, Dispenda sebagai pihak yang nantinya akan menjadi pemungut untuk PBB, dapat dikatakan cukup siap dalam penerimaan peralihan.

V Kesimpulan dan saran

Berdasarkan pada hasil penelitian mengenai Proses Peralihan Pajak Bumi dan Bangunan menjadi pajak daerah:

1. Jadwal kegiatan peralihan Pajak Bumi dan Bangunan tidak berjalan dengan lancar karena adanya kegiatan yang tidak tepat waktu dari yang seharusnya telah dijadwalkan dilakukan oleh pihak terkait. Kegiatan yang tidak berjalan sesuai dengan jadwal adalah pengadaan infrastruktur dan produk hukum berupa Peraturan Walikota yang berkaitan dengan Pajak Bumi dan Bangunan yang telah dialihkan menjadi pajak daerah. Walaupun terdapat kegiatan yang melenceng dari jadwal, peralihan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan Kota Malang telah di mulai sejak 1 Januari 2013.
2. Walaupun persiapan yang dilakukan oleh kedua instansi ini sudah lama dilakukan, namun masih saja ada beberapa kendala yang dihadapi oleh pihak terkait karena pengalihan ini. Akan tetapi setiap instansi maupun pihak yang terkait senantiasa melakukan upaya maksimal untuk menjadikan proses pengalihan ini sukses dan lancar.

Proses pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan ini merupakan hal yang sedang banyak digali beritanya karena batas akhir pengalihan di Kota Malang semakin dekat. Untuk kedepannya, diharapkan:

1. Untuk instansi yang sedang melakukan proses pengalihan, koordinasi merupakan cara yang baik untuk saat ini, karena akan mempermudah proses pengalihan yang sedang berjalan.
2. Perlu adanya infrastruktur dan peraturan walikota dalam peralihan hak pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan supaya menjadikan perhatian pihak terkait.
3. Peneliti yang lain dapat membahas tentang bagaimana Pajak Bumi dan Bangunan setelah berpindah pengelolaannya kepada pemerintah daerah.

- _____, 1994. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1994 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.
- _____, 2011. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 67/PMK.03/2011 Tentang Penyesuaian Besarnya Nilai Jual Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP).
- _____, 2002. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 82/KMK.04/2002 Tentang Bagi Hasil Pajak Bumi dan Bangunan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.
- _____, 2004. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2004 Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 1999 Tentang Pemerintahan Daerah.
- _____, 2004. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2004 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1999 Tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.
- _____, 2007. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2007 perubahan ketiga atas Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketetapan Umum dan Tata Cara Perpajakan.
- _____, 2008. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2008 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Pemerintah Daerah.
- _____, 2008. Peraturan Walikota Malang Nomor 58 Tahun 2008 Tentang Uraian Tugas Pokok, Fungsi dan Tata Kerja Dinas Pendapatan Daerah.
- _____, 2009. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 tahun 2009 perubahan atas Undang-undang Nomor 34 tahun 2000 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- _____, 2010. Peraturan Direktorat Jenderal Pajak Nomor 61/ PJ/ 2010 tentang tata cara persiapan pengalihan PBB P2 sebagai pajak daerah.
- _____, 2011. Peraturan Pemerintah pemerintah Nomor 74 tahun 2011 tentang tata cara pelaksanaan hak dan kewajiban perpajakan.
- _____, 2011. Peraturan bersama menteri keuangan dan mendagri Nomor 213/ PMK.07/ 2010 dan Nomor 58 tahun 2011 tentang tahapan persiapan pengalihan PBB sektor Pedesaan dan Perkotaan sebagai pajak daerah.
- _____, 2011. Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan.
- _____, 2012. Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 6 Tahun 2012 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah.

_____, 2011. Malang Dalam Angka Malang City in Figure 2011. BPS.

_____, 2011. Malang Dalam Angka Malang City in Figure 2012. BPS.

Marantika, Arya. 2012. Penilaian PBB. <http://marantika-arya.blogspot.com/2012/07/penilaian-pbb.html>. Diakses 3 Desember 2012.

Nasira, Iit Ida Hatin. 2010. Evaluasi Kesiapan Pemerintah Daerah dalam Menghadapi engalihan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan Menjadi Pajak Daerah (Studi Kasus pada Pemerintah Kabupaten Lumajang). Skripsi : Fakultas Ekonomi Universitas Brawijaya.

Puspitasari, Purbaningrum. 2006. Pelaksanaan Ekstensifikasi dan Intensifikasi Sebagai Upaya Peningkatan Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan. Skripsi: Fakultas Ekonomi Universitas Brawijaya.

Priandana, Hernanda Bagus, SH. 2009. Keberadaan Pajak Bumi dan Bangunan Sebagai Pajak Pusat dalam Era Otonomi Daerah. Tesis.

Sari, Arumaisha K. 2011. Evaluasi Potensi Pajak Bumi dan Bangunan Dalam Rangka Meningkatkan Pendapatan Daerah (Studi kasus Kecamatan Gurah Kabupaten Kediri). Skripsi : Fakultas Ekonomi Universitas Brawijaya.

Sekaran, Uma. 2006. *Research Methods For Business: Metodologi Penelitian untuk Bisnis*. Terjemahan buku 1 ed 4. Jakarta: Salemba Empat.

Sulistiyono. 2011. Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP). <http://sulistiyono39.blogspot.com/2011/10/sistem-manajemen-informasi-objek-pajak.html>. Diakses 3 Desember 2012.

Waluyo. 2011. *Perpajakan Indonesia*. Jakarta : Salemba Empat.

Wahyudi, Eddi. 2012. Studi Kasus Devolusi PBB P2: Peluang dan Tantangan Bagi Pemda Kabupaten/ Kota di Provinsi Sumbarja. <http://eddiwahyudi.com/tag/pajak-bumi-dan-bangunan/>. Diakses 23 Oktober 2012.

Wahyudi, Eddi. 2012. Memahami Pengelolaan PBB P2 dan Menyiapkan Peraturan Pendukungnya. <http://eddiwahyudi.com/2012/07/19/memahami-pengelolaan-pbb-p2-dan-menyiapkan-peraturan-pendukungnya/>. Diakses 8 November 2012.

Wahyudi, Eddi. 2012. SISMIOP: Sang Sistem Pengelola Administrasi Data PBB P2. <http://eddiwahyudi.com/2012/11/17/>. Diakses 1 Desember 2012.

Wibowo, Indriyanto W C. 2012. Evaluasi Potensi Pajak dan Bangunan Guna Peningkatan Pendapatan Daerah Kota Madiun. Skripsi: Fakultas Ekonomi Universitas Brawijaya.