

Efektivitas Desentralisasi Ekonomi Pengelolaan Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB-P2) Perdesaan dan Perkotaan (P2) oleh Pemerintah Daerah (Studi Pada Pemerintah Daerah Kota Batu)

Hevi Kurnia Hardini*

Abstract

Implementation of Law No. 28 of 2009 on Local Taxes and Local Retribution mandates about management of PBB-P2 submitted to the local Government at the latest after December 31, 2013. However, in reality decentralized management of PBB-P2 by the local government in the early stages does not create instant effectiveness and it can potential create new problems. As tariff rise of PBB-P2 becoming uncontrollable, exacerbated by the quality of services, bad infrastructure and management of human resources, the existing management of PBB-P2 in some areas is not directly proportional to the arguments of the effectiveness of the theory of economic and fiscal decentralization. UN-P2 tax revenue in 2014 to total local tax revenues of Koa Batu region is 60%, although the acquisition of the first year is still not able to achieve the set target. As for the effectiveness of the UN implementation-P2 by local government based on indicators of accessibility classified manual, one-way, with a top-down setting mechanisms, associated with indicators of suitability, those are not fully achieved mainly organizational capacity, human resources, facilities and infrastructure. Similarly, the indicators of achievement are still not in accordance with the set target acquisition based on the quality indicators, it unclearly explores quality assurance management model of PBB-P2 by local government.

Keywords: *Decentralization Economic; Fiscal Decentralization; land and building tax; Rural and Urban Management Effectiveness*

Abstrak

Implementasi UU No 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah mengamanatkan tentang pengelolaan PBB-P2 diserahkan kepada Pemerintah Daerah paling lambat setelah Tanggal 31 Desember 2013. Akan tetapi pada kenyataannya desentralisasi pengelolaan PBB-P2 oleh daerah pada tahap awal belum menciptakan efektivitas yang instan dan dinilai berpotensi menciptakan masalah baru. Seperti naiknya tarif PBB-P2 menjadi tidak terkontrol, diperburuk dengan kualitas pelayanan, infrastruktur dan SDM pengelola di daerah yang rendah, sehingga fenomena yang ada di beberapa daerah tidak berbanding lurus dengan dalil efektivitas teori desentralisasi ekonomi dan fiskal. Perolehan pajak PBB-P2 2014 terhadap total penerimaan pajak daerah Koa Batu adalah sebesar 60%, meski perolehan tahun pertama masih belum bisa mencapai target yang ditetapkan. Efektivitas implementasi PBB-P2 oleh daerah berdasarkan indikator *aksestabilitas* tergolong manual, satu arah, dengan mekanisme penetapan *top-down*, terkait dengan indikator *kesesuaian* belum sepenuhnya tercapai terutama kapasitas organisasi, SDM, sarana dan infrastruktur. Sama halnya dengan indikator *pencapaian* masih belum sesuai dengan target perolehan yang ditetapkan, terakhir berdasarkan dengan indikator *Mutu*, belum jelas tereksplorasi model penjaminan mutu pengelolaan PBB-P2 oleh daerah.

Kata Kunci: *Desentralisasi Ekonomi; Desentralisasi Fiskal; Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan; Perkotaan dan Efektivitas Pengelolaan*

*Korespondensi:

Ilmu Pemerintahan, Universitas Muhammadiyah Malang
Jln. Jl. Raya Tlogomas No. 246 Malang, 65144
Email: hevi.hardini@gmail.com

Pendahuluan

Dalam menjalankan roda kekuasaan dan pemerintahan yang efektif dan efisien, suatu negara harus mempunyai basis material untuk mendukung semua program yang akan dijalankan. Untuk itulah fungsi dan peran pajak diadakan dalam suatu negara. Jika melihat rekaman sejarah yang ada, tidak ada satupun negara baik yang demokratis maupun otoriter sekalipun tidak menarik pajak dari rakyatnya. Oleh karena itu, negara melakukan pengaturan yang ketat mulai dari perencanaan, penganggaran dan pembelanjaan dalam bentuk regulasi yang mengikat mulai dari Undang-Undang sampai dengan peraturan pelaksanaan di tingkat paling bawah.

Meskipun banyak sekali sumber-sumber pendapatan negara telah dikembangkan guna peningkatan pemasukan kas negara, misalnya maksimalisasi potensi/sumber daya alam yang berlimpah, penjualan surat berharga, sampai optimalisasi perusahaan-perusahaan negara (BUMN), namun demikian kontribusi pajak yang dibayarkan oleh perorangan maupun swasta masih sangatlah penting dan memiliki prosentase yang sangat besar dalam menyumbang pendapatan negara. Hal ini bisa dilihat dari rincian sebagai berikut:

Tabel 1. Ringkasan RAPBN Tahun 2015

No	Uraian	Target (Triliun Rupiah)	(%)	Ket.
I. Total Pendapatan Negara		1.762,3	100	1 + 2
1.	Penerimaan Dalam Negeri	1.758,9	99,81	a + b
	a. Penerimaan Perpajakan	1.370,8	77,93	
	b. Penerimaan Negara Bukan Pajak	388,0	22,07	
2	Penerimaan Hibah	3,4	0.19	
II. Total Belanja Negara		2.019,9	100	1 + 2
1.	Belanja Pemerintah Pusat	1.379,9		
2.	Transfer ke Daerah & Dana Desa	640,0		
III. Keseimbangan Primer		(-103,5)		
IV. Surplus/Defisit terhadap PDB		(-257,6)		
% Terhadap PDB		(-2,32)		
V. Pembiayaan		257,6		

Sumber: Kompas, Sabtu 16 Agustus 2014

Berdasarkan data tersebut, penerimaan dari sektor pajak masih merupakan komponen mayoritas terhadap pemasukan terhadap pendapatan negara yaitu sebesar 77,93 %. Hal ini menandakan bahwa pajak sangatlah penting dalam proses pelaksanaan program-program pembangunan negara meskipun telah dilakukan intensifikasi dan

ekstensifikasi terhadap sumber-sumber pendapatan negara lain seperti yang telah disebutkan diatas, akan tetapi dalam kenyataannya sektor-sektor selain pajak belum bisa membawa negara ke arah yang dicita-citakan.

Jika ditinjau dari perspektif ekonomi, maka pajak bisa disebut sebagai peralihan sumber daya dari sektor *privat* (perorangan/swasta) ke sektor *public* (dikelola *Jurnal Transformatif, Vol. 2, No 2, September 2016* pemerintah). Prespektif yang demikian akan menyebabkan dua akibat yang otomatis akan berubah yaitu: 1) semakin berkurangnya kewenangan individu atau swasta dalam penguasaan sumber daya baik dalam bentuk barang maupun jasa; dan 2) semakin meningkatkan pendapatan negara untuk menyediakan barang dan jasa sebagai bentuk pelaksanaan program pembangunan negara yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat.

Pajak yang berlaku di Indonesia secara umum dibedakan menjadi Pajak Pusat (dikelola oleh Direktorat Jenderal Pajak) dan Pajak Daerah (dikelola oleh pemerintah Provinsi maupun kabupaten/kota). Menurut Undang-undang No 12 Tahun 1985, ada 6 (enam jenis) yang dikelola oleh Pemerintah Pusat dibawah koordinator Menteri Keuangan dengan Pelaksana Direktorat Jendaeral Pajak, yaitu: 1) Pajak Penghasilan (PPH); 2) Pajak Pertambahan Nilai (PPn); 3) Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPn BM); 4) Bea Materai; 5) Pajak Bumi dan Bangunan; dan 6) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Akan tetapi, dikarenakan perubahan yang menjadi tuntutan reformasi dan tuntutan otonomi daerah yang semakin masif akhirnya dilakukan 3 (tiga) kali revisi atau perubahan atas UU No 12 Tahun 1985 seperti dijelaskan diatas, yaitu: UU No. 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang kemudian direvisi lagi dengan UU No. 34 Tahun 1997 tentang Perubahan Atas UU No. 18 Tahun 1997. Kemudian yang terakhir adalah produk hukum UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah mengamanatkan salah satunya adalah tentang pengelolaan PBB-P2 dan BPHTB Perdesaan dan Perkotaan diserahkan dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Kabupaten dan Kota seluruh Indonesia paling lambat setelah Tanggal 31 Desember 2013. Dengan demikian per-Tanggal 1 Januari 2014 Pengelolaan (Perencanaan, Penganggaran, Penarikan, Pencatatan, Pengalokasian dan Pelaporan) PBB-P2 dan BPHTB Perdesaan dan Perkotaan diserahkan sepenuhnya kepada Pemerintah Kabupaten dan Kota seluruh Indonesia. Pada keyataannya, Pajak PBB-P2 yang kewenangan pengelolaannya sesuai amanat UU No. 28 Tahun 2009 dilimpahkan kepada Pemerintah Kabupaten/Kota memiliki nilai potensi yang bisa dilihat sebagai berikut:

Tabel 2. Perkiraan Alokasi Dana Bagi Hasil PBB-P2 TA. 2014

No	Uraian	Total (Triliun Rupiah)
1.	Bagian Daerah Provinsi dan Kab./Kota	12,921
2.	Bagian Pemerintah Pusat yang dibagikan kepada semua Kab./Kota	1,036
3.	Biaya Pemungutan PBB-P2 bagian Provinsi dan Kab./Kota	0,443265
TOTAL		14,401

Sumber: Kompas, 20 Agustus 2014.

Diamati dari potensi penerimaan pajak PBB-P2 sebesar 14,401 triliun (sebesar 0,87%) dibandingkan dengan total Rencana Penerimaan Negara TA. 2014 sebesar

1.667.1 triliun rupiah mungkin terlihat kecil, meskipun demikian jika penerimaan tersebut dialokasikan untuk daerah sepenuhnya tentu saja akan mempercepat proses pembangunan di Kabupaten dan Kota berdasarkan kebutuhan yang sudah disusun oleh daerah setempat.

Namun pada kenyataan yang berlangsung di lapangan menyatakan terdapat beberapa hal yang masih jauh dari realitas ideal seperti yang diamanatkan UU No. 28 Tahun 2009 diatas. Pelimpahan kewenangan dalam pengelolaan Pajak PBB-P2 yang diserahkan kepada pemerintah Kabupaten/Kota masih dijumpai banyak kekurangan dalam hal pelaksanaan praktisnya. Pelaksanaan pengumpulan/penarikan pajak PBB-P2 yang dimulai tanggal 1 Januari 2014 sampai sekarang yang sudah memasuki semester II (dua) tahun 2014 mengalami banyak persoalan yang dirasakan, khususnya oleh masyarakat (wajib pajak) yang membayar pajak yang masih terutang. Secara singkat perbandingan pengelolaan Pajak PBB-P2 oleh Pusat dan Daerah bisa dirangkum dalam tabel berikut:

Tabel 3. Persoalan yang Muncul dalam Pengelolaan PBB-P2 di Kab/Kota

Pajak Dikelola Pusat		Pajak Dikelola Daerah	
Kelebihan	Kekurangan	Kelebihan	Kekurangan
Layanan pembayaran PBB-P2 atas Obyek Pajak di Seluruh Indonesia	Tidak sesuai dengan semangat desentralisasi ekonomi	Mengakomodir semangat desentralisasi ekonomi	Layanan Pembayaran Pajak Hanya untuk obyek Pajak Daerah tertentu (sulit bagi wajib pajak yang memiliki obyek pajak yang berada di luar daerahnya)
Pembayaran Tidak terikat hari kerja dan jam operasional Bank (Layanan online: ATM, SMS Banking, Internet banking dan Teller seluruh Bank BUMN secara nasional dan Kantor Pos)	Tidak sesuai dengan amanat UU No 28 Tahun 2009	Melaksanakan amanat UU No. 28 Tahun 2009	Pembayaran terikat waktu dan jam kerja opsional bank (tidak bisa online)

<p>Menghemat waktu karena tidak perlu antri</p>	<p>Jika ada keberatan Wajib Pajak Memerlukan Rantai Birokrasi yang panjang sampai ke Pusat</p>	<p>Jika ada Keberatan dari wajib pajak, cukup diselesaikan di Daerah saja</p>	<p>Harus antri dan membawa formulir serta uang tunai. Jika pembayaran dilakukan melalui transfer dari Bank yang berbeda diharuskan validasi ke Bank Daerah untuk legalisir</p>
<p>SDM dan teknologi sudah tersedia dan tertata secara professional karena sudah mengelola Pajak PBB-P2 sejak lama</p>			<p>SDM dan teknologi sangat terbatas (tergantung pusat) dan belum professional. Minimnya pelatihan bagi operator PBB-P2 sehingga memperlambat proses pelunasan PBB-P2 oleh wajib Pajak</p>
<p>Penentuan target yang tinggi menyebabkan optimalisasi pendapatan Negara menjadi terealisasi</p>	<p>Penghitungan NJOP dirasakan tidak objektif dan terbuka karena dikejar target yang tinggi sehingga menyebabkan banyak sekali keberatan pada</p>	<p>Penghitungan NJOP yg menjadi dasar pungutan Pajak PBB-P2 dirasakan oleh wajib pajak lebih meringankan karena tidak berdasarkan</p>	<p>Penentuan target yang terlu rendah menyebabkan petugas pemungut pajak tidak agresif dalam melakukan pemungutan pajak</p>

	wajib pajak, mengingat PBB-P2 adalah pajak kebendaan pemilik yang kenaikannya tidak selalu berdasarkan harga pasar yang berlaku saat itu. Hal ini banyak terjadi pada obyek yang diperoleh dari waris dan hibah, bukan karena jual beli dan pengalihan hak karena bisnis.	harga pasar yang sangat fluktuatif yang terkadang terjadi karena spekulasi	
--	---	--	--

Sumber: Kompas, 19 Agustus 2014 dan diolah dari berbagai sumber.

Mengingat bahwa Pajak PBB-P2 merupakan komponen dari pemasukan bagi Daerah yang akan digunakan untuk pembangunan di daerah tersebut maka sudah seharusnya kebijakan, struktur dan infrastruktur pengelolaan PBB-P2 di Daerah sesegera mungkin ditingkatkan. Hal ini mengingatkan kepada kita semua semangat awal dari pelimpahan PBB-P2 ini adalah desentralisasi ekonomi yang tujuannya pemerataan kesejahteraan bagi seluruh rakyat Indonesia.

Oleh karena itu sangat perlu diadakan penelitian tentang efektivitas desentralisasi ekonomi (khususnya pengelolaan PBB-P2 oleh Daerah) dan bagaimana Pemerintah Daerah melakukan pengelolaan hambatan terhadap penyerapan PBB-P2 guna optimalisasi pendapatan Daerah yang akan digunakan untuk menunjang program-program pemerintah daerah.

Tinjauan Pustaka Efektivitas

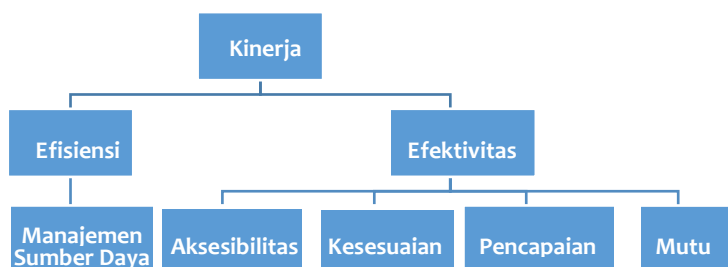
Terdapat beberapa pengertian efektivitas, menurut Kasim efektivitas adalah upaya yang dilakukan atau diusahakan untuk mencapai tujuan yang optimal dengan cara atau strategi yang terbaik (Kasim, 1989). Sedangkan menurut Mardiasmo efektivitas secara mendasar berhubungan erat dengan pencapaian tujuan tertentu yang berhasil guna. Efektivitas merupakan hubungan yang erat antara keluaran dengan sasaran yang harus dicapai. Dalam pelaksanaan kegiatan operasional bisa disebut efektif apabila proses

seluruh kegiatan mencapai tujuan dan sasaran akhir kebijakan (*spending wisely*) yang telah ditentukan (Mardiasmo, 2009: 132).

Pengertian lain dari efektivitas adalah suatu kondisi atau keadaan mengenai terjadinya sebuah akibat yang dikehendaki secara sengaja. Pilihan kata “efektif” dalam perilaku manusia menunjukkan suatu efek yang dikehendaki. Jika itu berkenaan dengan hasil suatu pekerjaan, efektivitas bisa dikaitkan dengan telah tercapainya tujuan (mutu dan jumlahnya) yang dikehendaki atau direncanakan (Azhar, 1993). Sedangkan pengertian efektivitas jika dikaitkan dengan pengelolaan pelayanan publik menurut Surjadi adalah pemanfaatan dan penggunaan sumber daya, sarana dan prasarana dalam jumlah yang telah ditentukan tertentu yang secara sadar sebelumnya guna menghasilkan sejumlah pekerjaan tepat pada waktunya (Surjadi, 2009).

Definisi lain disampaikan oleh Pasolong, pelayanan yang menghasilkan kepuasan masyarakat adalah merupakan hasil dari sebuah efektivitas kerja (Pasolong, 2007). Menurut Dollery dan Wallis (dalam Yustika, 2008: 3) menambahkan bahwa ada dua indikator penting dari keberhasilan kinerja pelayanan publik, yaitu efektivitas dan efisiensi yang ditunjukkan pada gambar kerangka Penilaian Kerja sebagai berikut:

Gambar 1 Kerangka Penilaian Kinerja



(Sumber: Yustika, Ahmad Erani. (2008). Desentralisasi Ekonomi di Indonesia: Kajian Teoritis dan Realitas Empiris. Malang: Bayumedia Publishing.3.)

Desentralisasi Ekonomi / Fiskal

Menurut teori, desentralisasi didefinisikan sebagai pembentukan badan yang terpisah (*body separated*) dan diatur dengan hukum (undang-undang) dari pemerintah pusat, yang mana kekuasaan formal untuk menentukan kebijakan terhadap kepentingan publik diserahkan kepada pemerintah lokal (daerah) (Yustika, 2008: 3). Dengan kata lain desentralisasi dipergunakan untuk mengurangi kewenangan pusat dan diserahkan ke daerah, dimana tidak semua persoalan bisa diselesaikan oleh pusat secara langsung. Tujuannya adalah mendekati pelayanan masyarakat ke tingkat administrasi yang paling bawah.

Parson (dalam Hidayat, 2005) menjelaskan bahwa desentralisasi adalah berbagi (*sharing*) kekuasaan di sebuah negara antara kelompok pemegang kekuasaan di pusat pemerintahan (nasional) dengan kelompok yang lebih kecil, di mana kelompok itu memiliki otoritas dalam mengatur bidang tertentu dalam lingkup teritorial tertentu pula dalam sebuah Negara. Sedangkan Mawhood secara tegas menyatakan desentralisasi adalah sebuah penyerahan (*devolution*) kekuasaan dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah (Mawhood, 1987).

Secara lebih khusus, menurut Litvack desentralisasi fiskal (ekonomi) merupakan pelimpahan kewenangan pusat kepada daerah untuk mencari dan menggali sumber-sumber pendapatan, hak menerima transfer dari pemerintahan pusat, dan menentukan

daftar belanja rutin maupun investasi di daerah tersebut yang bertujuan untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat (Litvack, 1999). Sedangkan menurut Murdiasmo menjelaskan bahwa desentralisasi fiskal memiliki fungsi untuk mewujudkan pelaksanaan desentralisasi politik dan administratif melalui pemberian kewenangan di bidang keuangan (Mardiasmo, 2009).

Dalam tataran konseptual, desentralisasi fiskal bisa juga didefinisikan sebagai proses distribusi anggaran dari tingkat pemerintahan pusat kepada pemerintahan daerah guna mendukung fungsi atau tugas pemerintahan yang dilimpahkan (Khusaini, 2006). Didalam prakteknya, konsep desentralisasi fiskal yang selama ini lebih dikenal dengan *money follow function* memberikan kondisi tertentu, yaitu pemberian kewenangan dan tugas kepada pemegang kekuasaan daerah (*expenditure assignment*) akan diikuti dengan pembagian kepada daerah dalam hal kewenangan penerimaan pendanaan (*revenue assignment*). Dengan kata lain, konsekuensi anggaran sangat diperlukan oleh pemerintah daerah untuk melaksanakan kewenangan yang sudah dilimpahkan dari pemerintah pusat. Kenyataan seperti ini berarti sangat membutuhkan kepastian hukum khususnya untuk pemerintah daerah, dalam hal pembiayaan pembangunan dapat dibiayai dari sumber-sumber penerimaan termasuk pajak dan retribusi di dalamnya (Yustika, 2008).

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2)

Dari berbagai jenis pajak yang dibebankan pada masyarakat, PBB-P2 merupakan salah satu jenis pajak yang sangat potensial dan strategis sebagai pemasukan Negara dalam rangka membiayai penyelenggaraan Pemerintahan dan Pembangunan. Posisi Strategis Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2) Perdesaan dan Perkotaan terletak pada objekpajak yang meliputi seluruh bentang Bumi dan Bangunan yang berada di dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI).

Pajak Bumi dan Bangunan atau yang lazim disingkat dengan PBB-P2 merupakan pajak yang dikenakan atas bumi dan atau bangunan. Dijelaskan kemudian dalam Bab 1. Ketentuan Umum Pasal 1 Point 37 UU NO. 28 Tahun 2009 disebut Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (untuk PBB-P2 yg dikelola pemerintah daerah). Sedangkan untuk PBB-P2 Perkebunan, Perhutanan dan Pertambangan tetap dikelola oleh pemerintah pusat.

Pengertian Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Kab./Kota. Sedangkan Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut (UU No. 28 Tahun 2009).

Untuk subjek pajak dari PBB-P2 adalah orang atau badan yang secara nyata dan sah memiliki suatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi dan/atau memiliki, menguasai, dan atau memperoleh manfaat atas bangunan (Yani, 2009: 76) dan tidak termasuk didalamnya kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Sedangkan sesuai yang tercantum pada Pasal 77 Ayat (1) yang Undang-Undang No. 28 Tahun 2009, menyatakan bahwa Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan.

Disebutkan pula dalam Pasal 77 Ayat 2 UU No. 28 Tahun 2009 yang termasuk dalam pengertian bangunan yang terkena pajak, antara lain: jalan lingkungan (dalam satu kompleks); jalan tol; kolam renang; pagar mewah; tempat olah raga; galangan kapal/dermaga; taman mewah; tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak; dan menara.

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2) Perdesaan dan Perkotaan adalah pajak yang bersifat kebendaan, yang berarti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek pajak yaitu bumi/tanah dan atau bangunan. Keadaan subjek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besarnya pajak (Ditjen Pajak 2012).

Dasar Hukum Pengelolaan PBB-P2 oleh Daerah

Dasar hukum untuk melakukan pengelolaan (pemungutan) PBB-P2 antara lain:

1. Undang-undang No. 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan;
2. Undang-undang No. 18 Tahun 1997 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
3. Undang-undang No. 34 Tahun 2000 Tentang Undang-undang No. 18 Tahun 1997.

Dalam pengelolaan PBB-P2 khususnya dalam hal pemungutan pajak ini seperti yang diamanatkan oleh Undang-undang diatas dilakukan oleh pemerintah pusat (operator pelaksana dilakukan oleh Ditjen Pajak) dan dalam pelaksanaannya bekerja sama dengan pemerintah daerah. Hal tersebut dilakukan dengan alasan agar ada keseragaman dan keadilan dalam perpajakan. Pemerintah pusat bertindak sebagai pengatur agar pemerintah daerah tidak memutuskan PBB-P2 atas kemauannya sendiri.

Namun nampaknya ketiga UU diatas belum bisa mengakomodir tekanan Reformasi dan tuntutan desentralisasi ekonomi yang semakin luas oleh daerah-daerah di seluruh Indonesia, dimana tantangan pembiayaan pembangunan di daerah juga semakin meningkat seiring dengan desentralisasi kewenangan politik dan administrasi. Oleh karena itu perlu adanya pengaturan atau pembagian terhadap hasil PBB-P2 yang dikelola oleh Pemerintah Pusat. Hal ini bisa dilihat dari munculnya Undang-undang No. 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, khususnya pembagian PBB-P2 dan BPHTB antara pusat dan daerah sebagai berikut:

Tabel 4. Persentase Dana Bagi Hasil PBB-P2 dan BPHTB menurut UU No.

33 Tahun 2004

No	Jenis Bagi Hasil	Persentase (%)			Penjelasan
		Pusat	Provinsi	Kab./Kota	
1	Dana Bagi Hasil dari Penerimaan PBB-P2	10	16,2	64,8	- 9% alokasi biaya pungutan - Disetor ke Kas Daerah - 10% dari Penerimaan Pemerintah dibagikan kepada Kab./Kota seluruh Indonesia : a. 6,5% dibagi merata untuk daerah Kab./Kota; b. 3,5% dibagi sebagai insentif untuk daerah Kab./Kota

					yang realisasi tahun sebelumnya mencapai bahkan melampaui rencana penerimaan sektor tertentu
2	Dana Bagi Hasil Penerimaan BPHTB	20	16	64	20% total penerimaan Pusat dibagikan untuk Kab./Kota seluruh Indonesia dengan perbandingan sama dan disetor ke Kas Daerah

Sumber: Kaho, 2012

Kemudian secara lebih tegas untuk mendukung kebijakan Otonomi Daerah, dimana dengan konsekuensi logisnya adalah meningkatnya kebutuhan pembiayaan pembangunan di daerah maka peralihan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dilakukan dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah, seperti yang dituangkan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan retribusi Daerah.

Metode Penelitian

Pada penelitian kali ini metode yang digunakan adalah Metode Penelitian Kualitatif, dengan tipe/jenis Penelitian Deskriptif untuk menelusuri permasalahan yang akan diselidiki dengan cara menggambarkan efektivitas desentralisasi ekonomi pengelolaan pajak bumi dan bangunan (PBB-P2) perdesaan dan perkotaan (p2) oleh pemerintah daerah kota batu.

Teknik pengumpulan data primer digunakan dengan cara observasi secara langsung, wawancara terstruktur para aktor yakni pemerintah selaku pembuat regulasi dalam hal ini yang langsung bersinggungan dengan pengelolaan pajak bumi dan bangunan (PBB-P2) perdesaan dan perkotaan (p2) yaitu: (a) Dispenda Pemerintah Kota Batu, (b) Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Pemerintah Kota Batu, para ahli yang memiliki otoritas ilmiah dalam bidang pengelolaan pajak bumi dan bangunan dan wajib pajak di Kota Batu. Penentuan subjek penelitian dilakukan dengan *purposive sampling*. Adapun teknik pengumpulan data sekunder biasanya didapatkan dari, dokumen resmi, jurnal, artikel, makalah, dokumen pribadi, buku, majalah dan data dari situs internet yang berkaitan dengan pokok permasalahan penelitian.

Lokasi Penelitian adalah Kota Batu dengan pertimbangan *pertama*, dikarenakan eksistensi sebagai daerah otonom dalam menyelenggarakan pemerintahan di daerah masih relatif baru jika dibanding dengan Kota Malang dan Kabupaten Malang dengan

demikian akan terdapat banyak fenomena atau gejala sosial yang dapat dieksplorasi. *Kedua*, sebagai kota wisata objek PBB-P2 di kota Batu dinilai memiliki nilai ekonomis yang laju kenaikannya relatif cepat. Sehingga fakta sosial terkait pengelolaan efektivitas pelayanan di Kota Batu menjadi menarik untuk diteliti. Proses Analisa data kualitatif dipergunakan dalam penelitian ini.

**Hasil Dan Pembahasan
Potensi Pajak Bumi dan Bangunan Kota Batu**

Salah satu komponen pendapatan asli daerah adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Sebagaimana diatur pada Undang-Undang No 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang melimpahkan kewenangan pengelolaan PBB-P2 dari Pemerintah Pusat diberikan sepenuhnya kepada Pemerintah Daerah. Pelimpahan ini di dalam pelaksanaannya harus diikuti oleh peraturan di tingkat daerah sebagai dasar hukum dan panduan pemungutan PBB-P2 dari masyarakat selaku pemilik Obyek Pajak. Undang-Undang No 28 Tahun 2009 juga mengamanatkan batas waktu pelimpahan pengelolaan PBB-P2 oleh Pemerintah Daerah dilaksanakan selambat-lambatnya pada 2014.

Pemerintah Kota Batu merespon kebijakan pemerintah pusat tentang pengelolaan PBB-P2 yang tertuang dalam Undang-undang No 28 Tahun 2009 tersebut diatas dengan mengeluarkan Peraturan Daerah (Perda) No 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Dan Peraturan Walikota No 8 Tahun 2013 tentang Tata Cara Pemungutan PBB-P2. Jadi secara efektif pengeloaan PBB-P2 di Kota Batu, secara umum baru terlaksana pada tahun 2014. Oleh karena itu, target penerimaan PBB-P2 di Kota Batu secara khusus tercantum dalam mata Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Kota Batu pada realisasi tahun 2014. Sedangkan penerimaan PBB-P2 sebelum tahun 2014 oleh pemerintah pusat, masih tercantum sebagai Pendapatan Daerah yang berasal dari Dana perimbangan Bagi Hasil Pajak/Bagi Hasil Bukan Pajak. Pendapatan Daerah Kota Batu yang berasal dari PBB-P2 sebelum Tahun Anggaran 2014 masih merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari transfer pemerintah pusat kepada pemerintah Kota Batu yang berupa Bagi Hasil Pajak/Bagi Hasil Bukan Pajak. Sehingga di dalam penelitian ini data potensi PBB-P2 yang langsung dikelola oleh pemerintah Kota Batu secara efektif baru diketahui melalui APBD Tahun Anggaran 2014.

Tabel 5. Persentase Penerimaan PBB-P2 Kota Batu terhadap Hasil Pajak Daerah Tahun 2014

NO	JENIS	JUMLAH
1	Total Hasil Pajak Daerah	50,000,000,000
2	Total Target Penerimaan PBB-P2	9,400,000,000
	%	19

Sumber: Buku APBD Perubahan Kota Batu Tahun 2014

Dari Tabel 5 diatas diketahui bahwa Total target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kota Batu sebesar Rp. 9.400.000.000,-(Sembilan milyar empat ratus juta rupiah). Jika target ini tercapai maka sumbangan PBB-P2 terhadap total perolehan Pajak Daerah yang dikelola oleh pemerintah Kota Batu adalah sebesar

19%. Persentase ini cukup signifikan untuk menunjukkan bahwa Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang berasal dari PBB-P2 memberikan sumbangan dalam pembiayaan pembangunan di Kota Batu. Sehingga, dari total 24 desa/kelurahan yang ada, pemerintah Kota Batu mengoptimalkan perolehan PBB-P2 sesuai target melalui pengelolaan yang melibatkan seluruh struktur pemerintahan dari Kecamatan sampai tingkat Desa/Kelurahan bahkan RW dan RT.

Dari data yang ada diketahui potensi obyek pajak PBB-P2 di wilayah Kota Batu adalah sebagai berikut:

Tabel 6. Perbandingan Persentase Potensi Tiap Jenis Pajak di Kota Batu

No	Jenis Pajak	Tahun 2013	% Dari Total	Tahun 2014	% Dari Total
1	Pajak Hotel	87	0.06	89	0.06
2	Pajak Restoran	91	0.06	155	0.11
3	Pajak Hiburan	34	0.02	38	0.03
4	Pajak Reklame	1,389	0.98	1,416	0.99
5	Pajak Parkir	16	0.01	18	0.01
6	Pajak Penerangan Jalan	43,308	30,47	43,308	30,37
7	Pajak ABT	153	0.11	153	0.11
8	Pajak BPHTB	1,232	0.87	1,294	0.91
9	PBB-P2	95,801	67.41	96,126	67.41
Total		142,111	100	142,597	100

Sumber: Data diolah Penulis, 2015.

Tabel 6 diatas menunjukkan bahwa potensi jenis Pajak PBB-P2 pada tahun 2013 dan 2014 di wilayah Kota Batu berdasarkan obyek pajak memiliki persentase yang paling tinggi dibandingkan dengan jenis Pajak lainnya (diatas 60%). Hal ini disebabkan oleh jenis Pajak PBB-P2 secara mayoritas obyek Pajaknya melekat pada jumlah penduduk di Wilayah Kota Batu. Berikut tabel SPPT dan besaran perlohen Pajak PBBP2 Tahun 2014 di 3 (tiga) Kecamatan Wilayah Administratif Kota Batu:

Tabel 7. Penetapan dan Realisasi SPPT Pajak PBB-P2 Tahun 2014

No	Kecamatan	Penetapan		Relisasi	
		SPPT	JUMLAH (Rp.)	SPPT	SISA
1	Batu	36,872	8,204,068,699	23,229	5,992,018,369

2	Junrejo	24,721	2,118,498,752	24,661	1,241,886,011
3	Bumiaji	34,763	2,688,060,932	21,564	1,737,514,761
Total		96,356	13,010,628,383	69,454	8,971,419,141

Sumber: Data diolah Penulis, 2015.

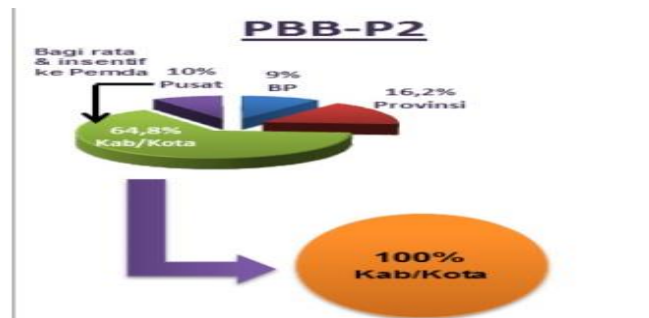
Dari Tabel diatas diketahui bahwa jumlah SPPT yang merupakan dasar bagi aparat pemerintah untuk melakukan pemungutan pajak pada obyek PBB-P2 di seluruh wilayah administrasi Kota Batu tahun 2014 telah ditetapkan sebanyak 96.356 SPPT dengan nilai Rp. 13.010.628.383,- (Tiga belas milyar sepuluh juta enam ratus dua puluh delapan tiga ratus delapan puluh tiga rupiah). Angka Penetapan ini sebenarnya sudah jauh melampaui target yang telah dicantumkan dalam APBD Kota Batu. Namun jika dibandingkan dengan angka realisasi yang ada jumlah SPPT PBB-P2 yang lunas dibayarkan oleh Wajib Pajak hanya sebesar 69.454 dengan total nilai Rp. 8.971.419.141,- (Delapan Milyar Sembilan Ratus Tujuh Puluh Satu Juta Empat Ratus Sembilan Belas Seratus Empat Puluh Satu Rupiah). Angka realisasi ini memiliki selisih Rp. 4.039.209.242,- (Empat Milyar Tiga Puluh Sembilan Juta Dua Ratus Sembilan Dua Ratus Empat Puluh Dua) dari nilai penetapan pada Tahun Anggaran 2014, namun jika dibandingkan dengan target yang tercantum di dalam APBD (Tabel 7) realisasi SPPT PBB-P2 hanya memiliki selisih Rp. 428.580.859,- (Empat Ratus Dua Puluh Delapan Juta Lima Ratus Delapan Pulu Ribu Delapan Ratus Lima Puluh Sembilan Rupiah).

Fakta realisasi penerimaan PBB-P2 di wilayah Kota Batu memberikan gambaran bahwa target penerimaan PBB-P2 masih belum memenuhi target yang telah ditetapkan melalui SPPT dan Target yang dicantumkan dalam APBD Kota Batu Tahun Anggaran 2014. Hal ini memerlukan evaluasi dan analisa terhadap pengelolaan Pajak PBB-P2 Kota Batu secara menyeluruh, mengingat penerimaan pajak PBB-P2 Kota Batu memiliki potensi yang cukup signifikan baik secara jumlah obyek pajak dan jumlah nilai perolehan yang mencapai 20% dari jumlah pajak daerah secara keseluruhan. Hal ini masih memberikan peluang untuk melakukan optimalisasi terhadap perolehan Pajak PBB-P2, mengingat Tahun Anggaran 2014 adalah tahun pertama terhadap implementasi kebijakan pengelolaan Pajak PBB-P2 di Kota Batu oleh Pemerintah Daerah tanpa melibatkan pemerintah pusat.

Efektivitas desentralisasi ekonomi pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBBP2) Perdesaan Dan Perkotaan (P2) oleh Pemerintah Daerah Kota Batu.

Pemerintah daerah seluruh Indonesia sudah harus mengelola pengalihan PBBP2, termasuk Pemerintah Kota Bate per Januari 2014, akan tetapi berdasarkan penjadwalan oleh Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan, tahap pengalihan pengelolaan sudah terjadwal pada tahun 2013. Memiliki pengalaman pertama mengelola PBB-P2 menjadi bagian dari sumber baru pendapatan asli daerah yang strategis, sebagaimana skematisasi perolehan pajak PBB-P2 pasca pengalihan sebagai berikut:

Gambar 2. Perbandingan penerimaan PBB-P2 sebelum dan sesudah pengalihan



Sumber: www.pajak.go.id

Sebagaimana telah ditunjukkan pada gambar 2 bahwa PBB-P2 saat ini sudah merupakan sumber pendapatan asli daerah, sehingga tercapainya efektivitas pengelolaan PBB-P2 oleh daerah disesuaikan dengan langkah-langkah sebagaimana telah ditetapkan oleh pihak pemerintah pusat sebagai berikut:

1. Sarana dan prasarana,
2. Struktur organisasi dan tata kerja,
3. Sumber daya manusia,
4. Peraturan Daerah, Peraturan Kepala Daerah, dan SOP,
5. Kerja sama dengan pihak terkait, antara lain, Kantor Pelayanan Pajak, perbankan, Kantor Pertanahan, dan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah,
6. Pembukaan rekening penerimaan PBB-P2 pada bank yang sehat.

Oleh karena itu, hal mendasar utama guna memastikan pelaksanaan pengelolaan PBB-P2 di daerah terlaksana dengan baik, maka Pemerintah Kota Batu telah menyiapkan paket kebijakan sebagai dasar pengelolaan PBB-P2 sebagai berikut yaitu,

1. Peraturan Daerah Kota Batu Nomor 14 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan
2. Perdesaan dan Perkotaan, Peraturan Walikota Nomor 8 Tahun 2013 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Adapun terkait kelengkapan peraturan pelaksanaan pengelolaan PBB-P2 oleh daerah, hingga penelitian ini diturunkan, jika merujuk pada gambar 3, SOP pengelolaan PBB-P2 masih diterjemahkan sebagai kedua perangkat peraturan daerah yang telah disebutkan sebelumnya, sebagaimana ditunjukkan pada gambar berikut:

Gambar 3. Matriks Persiapan Pemerintah Daerah Terkait Pengelolaan PBB-P2

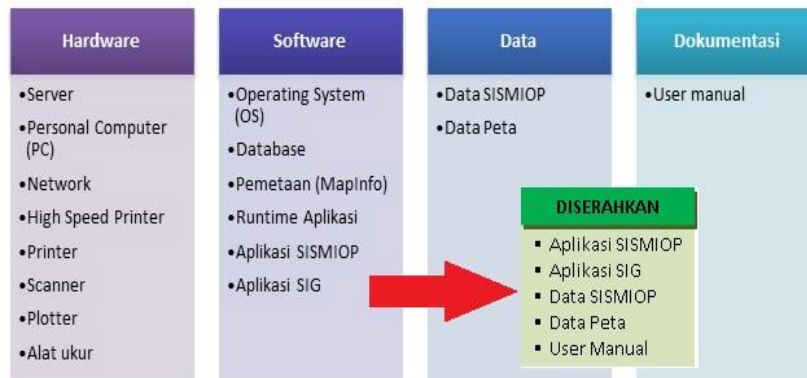


Sumber: www.pajak.go.id

Terkait dengan kerjasama (lihat lajur 2 pada gambar 3), Pemerintah Kota Batu dalam hal ini Dinas Pendapatan Daerah sebagai SKPD pelaksanaan PPB ini juga telah menjalin kerjasama dengan beberapa lembaga yaitu KPP Pratama Batu yang masih berperan dalam membimbing pelaksanaan PBB-P2 oleh daerah, pihak perbankan dalam hal ini adalah bank Jatim, Kantor Pertanahan dan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk verifikasi legalitas objek pajak.

Berikutnya tentang sarana prasarana, SDM dan Organisasi (lihat lajur 2 dan 4 pada gambar 3) bahwa Formulir pembayaran Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) sebagaimana mengikuti ketentuan yang telah ada, basis data PBB-P2 juga menggunakan data yang diberikan oleh KPP Pratama Batu, hanya saja untuk gedung dan peralatan komputer masih menjadi satu bagian dengan Dinas Pendapatan Kota Batu. Adapun untuk SDM dan organisasi pada pelaksanaannya memang masih pada tataran menyesuaikan dengan organisasi yang sudah ada, terkait masalah SDM masih terbilang sangat minim, untuk pegawai tenaga lapang juga sangat terbatas begitu pula dengan SDM yang mengikuti Pelatihan kedepan perlu untuk ditambahkan lagi. Terdapat beberapa perangkat teknologi informasi yang dibutuhkan untuk pengelolaan PBB-P2 sebagaimana berikut:

Gambar 4. Kebutuhan Sarana dan Prasarana Teknologi Informasi



Sumber: www.pajak.go.id

Berdasarkan gambar 4, pemerintah kota batu masih memiliki 1 orang yang menguasai teknologi tersebut, itupun merupakan hasil dari pelatihan yang diselenggarakan oleh Kantor Pelayanan Pajak. Hal ini menjadi sangat jauh dengan kebutuhan riil yang seharusnya ada. Rencana penambahan SDM juga sudah teragendakan, tetapi masih terkendala dengan kemampuan belanja pegawai daerah. Lebih lanjut berdasarkan lajur 5 dan 6 (lihat gambar 3), terkait sosialisasi sudah masif dilakukan, karena telah terlaksana sejak tahun anggaran 2014 baik diinternal pemerintah daerah maupun beberapa instansi lain terkait. Adapun terkait sosialisasi kepada wajib pajak ataupun masyarakat dengan memaksimalkan peran perangkat kecamatan, kelurahan RW dan RT. Penganggaran pada APBD PBB-P2 saat ini sudah pada tataran membiayai APBD, karena seluruhnya telah dikelola oleh daerah. Berikutnya efektivitas pelaksanaan PBB-P2 jika dianalisa dengan menggunakan indikator efektivitas Dollery dan Wellis dalam Yustika 2008, maka akan terdapat beberapa ukuran sebagai berikut, pertama *aksestabilitas* pengelolaan PBB-P2 baik selama dikelola oleh pemerintah pusat ataupun daerah masih dominan bersifat manual dalam pemungutan, dalam penyampaian SPT, pola satu arah, tidak interaktif, meskipun ketentuan besaran pajak yang menentukan adalah pihak pemerintah, tetapi dalam hal ini akses masyarakat mengetahui pajak terutang, mengetahui perubahan laju NJOP dan beberapa perkembangan lain terkait

dengan besaran PBB-P2 masih bersifat belum interaktif. Kedua, *kesesuaian* yaitu belum sepenuhnya tercapai pada beberapa hal pendukung terlaksananya pengelolaan PBB-P2 secara baik, terutama ketidaksesuaian eksistensi organisasi dan SDM yang kurang memadai baik dari segi kualitas serta kuantitas, begitu pula adanya ketidaksesuaian kebutuhan akan sarana perangkat pendukung teknologi untuk keberlangsungan PBB-P2 yang *notabene* dapat memaksimalkan potensi pajak, tidak hanya itu keberadaan infrastruktur yang mampu menjamin tercapainya target pencapaian PBB-P2 pun masih belum memadai.

Ketiga yaitu indikator *pencapaian* masih belum sesuai dengan target perolehan yang ditetapkan, hal ini merupakan dampak dari tidak terpenuhinya indikator sebelumnya, sehingga laju efektivitas tidak tercapai, contoh, dikarenakan jumlah petugas survey lapangan masih tergolong minim, sehingga tidak dapat melakukan intensifikasi maupun ekstensifikasi potensi pajak, yang seharusnya terus bertambah seiring dengan pertumbuhan penduduk serta industri pariwisata di kota Batu yang lekat dengan bumi dan bangunan. Terakhir berdasarkan dengan indikator *Mutu*, belum jelas tereksplorasi model penjaminan mutu pengelolaan PBB-P2 oleh daerah. Hingga penelitian ini diturunkan, belum diperolehnya keterangan keberadaan SOP yang seharusnya merupakan dasar teknis pencapaian efektivitas kinerja dan penjaminan mutu sebagai bentuk evaluasi pelaksanaan pengelolaan.

Pengelolaan hambatan efektivitas penyerapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBBP2) Perdesaan Dan Perkotaan (P2).

Terdapat beberapa pengelolaan hambatan pelaksanaan PBB-P2 oleh daerah. Pada satu sisi pemerintah kota Batu merupakan salah satu kota yang memiliki pertumbuhan ekonomi yang menjanjikan, ditengah industri agrowisata yang menjadi *centre of attention* baik oleh para wisatawan ataupun para investor dan pengembang. Akan tetapi, pada sisi yang lain, pemerintah kota batu menetapkan besaran PBB-P2 pada level terendah yang ditentukan oleh pemerintah yaitu sebesar 0-1 %. Seharusnya dengan kebijakan tersebut pemerintah kota batu bisa mengambil langkah ekplorasi, intensifikasi dan ekstensifikasi potensi pajak bumi dan bangunan sehingga meningkatkan target realisasi yang telah ditetapkan. Akan tetapi tujuan tersebut terkendala dengan beberapa hambatan berikut:

Pertama, *image* masyarakat yang belum memahami manfaat pajak, sehingga cenderung mengabaikan dan bahkan menghindari pembayaran pajak, hal ini dikelola dengan melakukan sosialisasi manfaat pajak kepada masyarakat dan memberikan penjelasan bahwa perhitungan pajak PBB-P2 yang telah ditetapkan oleh pemerintah telah memiliki dasar hukum, demokratis, tidak membebani masyarakat. Kemudian juga melibatkan struktur kecamatan, kelurahan, RW dan RT untuk ekplorasi, intensifikasi dan ekstensifikasi potensi pajak bumi dan bangunan

Kedua, keterbatasan *aksestabilitas* pengelolaan PBB-P2 yang masih dominan bersifat manual, satu arah, dengan mekanisme non interaktif, saat ini sedang dilakukan perusahaan untuk menciptakan sarana komunikasi interaktif dalam bentuk prasarana berupa web, adapun untuk SDM pengelola terdapat beberapa prosedur tahapan pembekalan pelatihan penguatan kapasitas dan kinerja. Ketiga, *kesesuaian*, terkait dengan minimnya jumlah SDM untuk mendukung terlaksananya pengelolaan PBB-P2 secara baik. Hal ini dikelola dengan cara meningkatkan target perolehan PBB-P2, supaya kedepan dapat diusulkan penambahan SDM guna menambah kekuatan belanja pegawai oleh APBD.

Ketiga kendala *pencapaian* yang masih belum sesuai dengan target perolehan dalam hal ini dikelola dengan cara membangun kerjasama dengan lembaga lain yang memungkinkan proses pemungutan memudahkan masyarakat. Terakhir, hambatan pada *Mutu* oleh pemerintah kota batu dikelola dengan mengikuti rangkaian evaluasi yang telah ada selama ini baik evaluasi oleh inspektorat ataupun DPRD, sembari menyiapkan perangkat pengendalian mutu.

Kesimpulan

Implementasi UU No 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah mengamanatkan salah satunya adalah tentang pengelolaan PBB-P2 dan BPHTB Perdesaan dan Perkotaan diserahkan dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Kabupaten dan Kota seluruh Indonesia paling lambat setelah Tanggal 31 Desember 2013. Alasan mendasar tersebut hadir dikarenakan, jika PBB-P2 masih dalam skema pengelolaan pusat dengan operator pengumpulan pajak pemerintah daerah, dan kemudian akan dikembalikan lagi kepada pemerintah daerah di seluruh Indonesia dengan prosentase yang sama dianggap tidak efektif, maka pengelolaan PBB-P2 dengan skema diserahkan kepada daerah dinilai sebagai langkah efektif dalam pengelolaan PBB-P2 dan penguatan desentralisasi ekonomi dan fiskal.

Akan tetapi pada kenyataannya desentralisasi pengelolaan PBB-P2 oleh daerah pada tahap awal belum menciptakan efektifitas yang instan dan dinilai berpotensi menciptakan masalah baru. Seperti naiknya tarif PBB-P2 menjadi tidak terkontrol, dengan tingkat disparitas yang tinggi antar daerah, disusul kemudian berujung pada semakin memberatkan wajib pajak. Hal ini semakin diperburuk dengan kualitas pelayanan, infrastruktur dan SDM pengelola di daerah yang rendah, sehingga fenomena yang ada di beberapa daerah tidak berbanding lurus dengan capaian efektifitas ekonomi dan fiskal.

Hasil penelitian ini adalah sumbangsih pajak daerah terhadap total pendapatan daerah adalah sebesar 20%, kemudian perolehan pajak PBB-P2 terhadap total penerimaan pajak daerah adalah sebesar 60%. Adapun perolehan tahun pertama masih belum bisa mencapai target yang ditetapkan oleh APBD dan Dispenda. Meskipun demikian perolehan PBB-P2 adalah potensi sumber pendapatan asli daerah yang sangat strategis. Adapun efektifitas implementasi PBB-P2 oleh daerah berdasarkan indikator *aksestabilitas* tergolong manual, satu arah, dengan mekanisme penetapan *top-down*, terkait dengan indikator *kesesuaian*, belum sepenuhnya tercapai terutama kesesuaian organisasi dan SDM, sarana dan infrastruktur. Berikutnya dengan indikator *pencapaian* masih belum sesuai dengan target perolehan yang ditetapkan, terakhir berdasarkan dengan indikator *Mutu*, belum jelas tereksplorasi model penjaminan mutu pengelolaan PBB-P2 oleh daerah.

Terdapat beberapa pengelolaan hambatan utama pelaksanaan PBB-P2 oleh daerah yaitu, potensi strategis PBB-P2 ditengah maraknya industri wisata, dihadapkan dengan rendahnya ketentuan prosentase tariff PBB-P2 yakni 0,1% yang merupakan batas bawah dari yang ditetapkan pemerintah, hambatan ini diantisipasi dengan melakukan update penggalan data potensi pajak yang diyakini sangat progressif pertahunnya. Hal ini dilakukan guna menutupi celah ketidaktercapaian target dengan realisasi penerimaan PBB-P2.

Saran

Berikut adalah beberapa saran yang telah diformulasikan berdasarkan dengan temuan dilapangan *pertama*, Melakukan sosialisasi manfaat pajak kepada masyarakat dan memberikan penjelasan bahwa perhitungan pajak PBB-P2 dengan melibatkan struktur kecamatan, kelurahan, RW dan RT untuk eksplorasi, intensifikasi dan ekstensifikasi potensi pajak bumi dan bangunan. *Kedua*, Menyiapkan komunikasi interaktif pada sarana prasarana berupa web, dan SDM pengelola dibekali pelatihan secara berkelanjutan. *Ketiga*, Meningkatkan target perolehan PBB-P2 supaya kedepan dapat diusulkan penambahan SDM guna menambah kekuatan belanja pegawai oleh APBD. *Keempat*, Membentuk SOP untuk menyiapkan peangkat penjaminan mutu oleh guna pewujudan efektifitas pengelolaan PBB-P2 oleh daerah.

Daftar Pustaka

- Azhar, K. (1993). *Pengukuran Efektivitas Dalam Organisasi*. Pusat Antar Universitas Ilmu-Ilmu Sosial. Jakarta: Universitas Indonesia.
- Ditjen Pajak. (2012), *Ketentuan Umum Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2)*. Diakses 3 September 2014, dari <http://www.pajak.go.id/content/seri-PBB-P2-ketentuan-umum-pajak-bumi-dan-bangunan-PBB-P2>
- Ditjen Pajak. (2012). *Strategi Meningkatkan Kepatuhan Wajib Pajak*. Diakses 3 September 2014, dari <http://www.pajak.go.id/content/jurnal-pajak>
- Ditjen Pajak. (2012). *Pengalihan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) sebagai pajak daerah*. Diakses 5 Agustus 2015, dari <http://www.pajak.go.id/content/pengalihan-PBB-P2-perdesaan-dan-perkotaan>
- Hidayat, S. (2005). *Too Much Too Soon ; Local States Elite's Perspective on The Puzzle Of Contemporary Indonesian Regional Autonomy Policy*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Kaho, J. R. (2012). *Analisis Hubungan Pemerintah Pusat dan Daerah di Indonesia*. Yogyakarta, Center for Politics and Government (PolGov) Fisipol UGM.
- Kasim, M. (1989). *Kebijakan Publik*. Jakarta: Yayasan Pancur Siwah.
- Khusaini, M. (2006). *Ekonomi Publik - Desentralisasi Fiskal dan Pembangunan Daerah*, Malang: BPFU Unibraw.
- Kompas. (2014, 15 Agustus). *Tanpa Reformasi, Negara Kian Tekor*. PT. Kompas Media Nusantara. Jakarta.
- Kompas. (2014, 16 Agustus). *APBN Raksasa, Stimulus Minim: Jokowi Akan Potong Subsidi*. PT. Kompas Media Nusantara. Jakarta.
- Kompas. (2014, 19 Agustus). *Layanan Pungutan PBB-P2 Amburadul: Pusat Telah serahkan Pengelolaan ke 482 Daerah*. PT. Kompas Media Nusantara. Jakarta.
- Kompas. (2014, 20 Agustus). *Institusi Layanan PBB-P2 Lemah: Pusat Kewalahan Latih Petugas*. PT. Kompas Media Nusantara. Jakarta.

- Laili, A. (2014). *PBB-P2 Sektor Keenam Sebagai Pajak Pusat*. Diakses 3 September 2014, dari <http://www.pajak.go.id/content/article/PBB-P2-sektor-keenam-sebagai-pajak-pusat>
- Litvack, J. (1999). *Decentralization*. Washington DC.: World Bank
- Mawhood, P. (ed), (1987). *Local Government in The Third World: The Experience of Tropical Africa*. Chicester: Jhon Wiley & Sons.
- Mardiasmo. (2009). *Kebijakan Desentralisasi Fiskal di Era Reformasi: 2005-2008* dalam Abimanyu, Anggito dan Megantara, Andie, (2009). *Era Baru Kebijakan Fiskal: Pemikiran, Konsep dan Implementasi*. Jakarta: Penerbit Kompas. Jakarta.
- Mardiasmo. (2009). *Akutansi Sektor Publik*. Yogyakarta: Andi
- Pasolong, H. (2007). *Teori Administrasi Publik*. Bandung: Alfabeta.
- Sasana, H. (2009). *Peran Desentralisasi Fiskal Terhadap Kinerja Ekonomi Di Kabupaten/Kota Propinsi Jawa Tengah*. *Jurnal Ekonomi Pembangunan*. Vol.10 No. 1 Juni 2009. Diakses 2 September 2014, dari <http://publikasiilmiah.ums.ac.id/bitstream/handle/123456789/96/07-Hadi%20Sasana.pdf?sequence=1>
- Sumenge, A. S. (2013). *Analisis Efektifitas dan Efisiensi Pelaksanaan Anggaran Belanja Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) Minahasa Selatan*. *Jurnal EMBA* Vol. 1 No.3 September 2013. Hal 74-81. ISSN: 2303-1174
- Surjadi. (2009). *Pengembangan Kinerja Pelayanan Publik*. Bandung: Refika Aditama.
- Wijayan, E. (2012). *Menyelami Arti Penting Pajak dan Kemandirian Bangsa*. Diakses 3 September 2014, dari <http://www.pajak.go.id/content/article/menyelami-arti-penting-pajak-dan-kemandirian-bangsa>
- Yani, A. (2009). *Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Yustika, A. E. (2008). *Desentralisasi Ekonomi di Indonesia: Kajian Teoritis dan Realitas Empiris*. Malang: Bayumedia Publishing.