

**STRATEGI PENINGKATAN SUMBER  
PENDAPATAN ASLI DAERAH (PAD)**  
(Studi Tentang Intensifikasi Dan Ekstensifikasi Pemungutan Pajak Bumi  
Dan Bangunan Pedesaan Dan Perkotaan di Kabupaten Pemalang)

**Diyah Rachmwati**  
Program Pascasarjana Universitas stikubank  
diyahrachmawati@gmail.com

**Basukianto**  
Program Pascasarjana Universitas stikubank  
basukiyanto@gmail.com

**ABSTRAK**

Pemberlakuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi, membuat pengumpulan pajak dari Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) berada di bawah kewenangan Pemerintah Daerah. Oleh karena itu, dibutuhkan khusus untuk meningkatkan realisasi target penerimaan pajak, terutama tentang PBB-P2. Kondisi ini akan mendorong Pemerintah Daerah untuk lebih menggali potensi pendapatan PAD dari sektor PBB-P2 di wilayah tersebut. Penelitian ini menggunakan penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Hasil penelitian ini mengidentifikasi bahwa pemungutan PBB-P2 dilakukan oleh DPPKAD Kabupaten Pemalang meliputi daerah perkotaan dan daerah pedesaan. Beberapa upaya intensifikasi dan ekstensifikasi PBB P2 termasuk, memelihara dan memperbaiki basis data, memperkuat pengumpulan proses, meningkatkan pengawasan pajak, meningkatkan efisiensi administrasi, koordinasi dengan instansi terkait, bersosialisasi, dan memanfaatkan mobil mobile untuk pembayaran PBB. Efektivitas intensifikasi dan ekstensifikasi Pajak Bumi dan Bnagunan Pedesaan dan Perkotaan yang telah dilaksanakan oleh DPPKAD Kabupaten Pemalang menunjukkan kriteria "Efektif".

**Kata kunci: Efektivitas, Intensifikasi, PBB-P2, PAD**

**ABSTRACT**

*Since the enactment of the law No. 28 of 2009 concerning Local Taxation and Charges, Local Government has gained the authority to manage the collection of land and building tax on urban and rural area (PBB-P2). This condition has encouraged local government to further explore the potential of Local Own-source Revenue (PAD) through PBB-P2 sector income. The main objective of this research is to identify as well as to make assessment the effectiveness of intensification efforts implemented by The local district government of Pemalang in maximizing the potential income from the collection of land and building tax on urban and rural area (PBB-P2) by using descriptive study with qualitative approach. The results of this study identified that the collection of PBB-P2 conducted by the DPPKAD of Pemalang covers urban and rural area. Several intensification efforts taken by The Pemalang Government include: improving land and building tax data base performance, making the tax collection process more effective, strenghtening supervision, administrative reform, strenghtening coordination with related agencies, public campaign, and procuring **Mobile Tax Payment System**. The effectiveness of the collection of PBB-P2 intensification that has been implemented by the DPPKAD of Pemalang showed the criteria "Effective".*

**Keywords: Effectiveness, Intensification, PBB-P2, PAD**

**PENDAHULUAN**

Dalam rangka meningkatkan kemampuan keuangan Daerah Pemerintah menetapkan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD). Pemberian

kewenangan dalam pengenaan pajak dan retribusi daerah diharapkan dapat lebih mendorong Pemerintah Daerah terus berupaya untuk mengoptimalkan pendapatan asli daerah khususnya yang berasal dari pajak daerah dan retribusi daerah, Undang-Undang

ini sebelumnya banyak mengalami perubahan mulai Undang-Undang Nomor 34 tahun 2000 dan Undang-Undang Nomor 18 tahun 1997. Pada pasal 2 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah telah menjelaskan bahwa pajak daerah dan retribusi daerah ditetapkan ada enam belas jenis pajak daerah dimana Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Pedesaan masuk dalam pajak Kabupaten dan Kota. Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB P2) telah diatur secara rinci dalam pasal 77 sampai 61 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah. Adanya Undang-Undang tersebut telah memberikan kewenangan kepada daerah untuk melakukan proses pendataan, penilaian, penetapan, pengadministrasian, pemungutan atau penagihan dan pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaaan dan Perkotaan. Dimana sebelum adanya Undang-Undang tersebut bahwa Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan telah dikelola oleh Pemerintah Pusat kemudian di kembalikan ke Pemerintah Daerah.

Upaya yang dilakukan dalam meningkatkan penerimaan daerah adalah dengan peningkatan sumber-sumber Pendapatan Asli Daerah salah satunya dari penerimaan pajak daerah yang di dalamnya terdapat Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB P2), yang dilakukan melalui intensifikasi dan ekstensifikasi pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB P2). Secara umum peluang untuk melakukan intensifikasi pajak dimungkinkan karena masih banyaknya *tax evasion/avoidance* yang diakibatkan lemahnya kemampuan Pemerintah Daerah dalam menghitung potensi pajak, maupun dalam penentuan tarif pajak. Selanjutnya Pemerintah Daerah juga dapat melakukan upaya ekstensifikasi pajak. Upaya ini perlu dilakukan secara cermat sehingga tidak menimbulkan keresahan pada masyarakat.

Dalam upaya peningkatan pendapatan pajak daerah Pemerintah Kabupaten Pemalang telah menerbitkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012 tentang Pajak

Daerah dimana hal tersebut diterangkan pada pasal 2 mengenai Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB P2). Selain membuat Peraturan Daerah Pemerintah Kabupaten Pemalang juga menerbitkan Peraturan Bupati Nomor 43 Tahun 2012 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan Kabupaten Pemalang dan Surat Keputusan Kepala Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Pemalang Nomor 971.11/657/DPPKAD tentang Satandar Operasional Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan Kabupaten Pemalang.

Dengan adanya upaya perbaikan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB P2) oleh Pemerintah Daerah diharapkan dapat meningkatkan pendapatan pajak daerah khususnya Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB P2). Fakta menunjukkan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB P2) Kabupaten Pemalang belum berkembang dengan baik.

Dengan demikian maka di perlukan strategi dalam penanganan yang tepat untuk memberikan arah bagi pelaksanaan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB P2) dan bisa menyentuh akar permasalahan yang ada, Sehingga penerimaan bisa lebih meningkat lagi dari tahun ketahun hal ini dapat dilihat pada tabel 1.

Tabel 1.  
Realisasi dan Target Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan Tahun 2013-2015 Kabupaten Pemalang

No	Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Prosentase (%)
1	2013	13.100.000.000,00	11.909.066.385,00	90,91
2	2014	12.500.000.000,00	12.481.286.452,00	99,85
3	2015	12.500.000.000,00	12.002.320.395,00	96,02

--	--	--	--	--

*Sumber: DPPKAD Kabupaten Pemalang.*

Pemerintah Kabupaten Pemalang sudah melaksanakan upaya peningkatan Pendapatan Asli Daerah khususnya Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB P2) namun belum mampu meningkatkannya secara signifikan. Persoalan yang perlu dipecahkan adalah: Kendala apa yang dihadapi Pemerintah Kabupaten Pemalang dalam intensifikasi dan ekstensifikasi pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB P2), serta faktor-faktor apa saja yang potensial untuk meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB P2), Strategi apa yang dapat diterapkan untuk meningkatkan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB P2) di Kabupaten Pemalang. Berdasarkan uraian diatas, akan dilaksanakan penelitian lebih lanjut tentang Strategi Peningkatan Sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) (Studi Tentang Intensifikasi Dan Ekstensifikasi Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Pedesaan Dan Perkotaan Di Kabupaten Pemalang).

## **KAJIAN PUSTAKA**

### **Sistem Pemerintahan Daerah**

Sistem penyelenggaraan pemerintah di Indonesia berdasarkan pendekatan kesisteman meliputi sistem pemerintah pusat atau di sebut pemerintah dan sistem pemerintahan daerah. Menurut Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 sentralisasi menunjukkan karakteristik bahwa semua kewenangan penyelenggaraan pemerintah berada di pemerintah pusat, sedangkan desentralisasi adalah penyerahan wewenang pemerintahan oleh pemerintah kepada daerah otonom untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI).

Desentralisasi lazim dibagi dalam dua macam yaitu pertama dekonsentrasi, dalam desentralisasi ini rakyat tidak diikut sertakan. Kedua desentralisasi ketatanegaraan, yakni pelimpahan kekuasaan perundangan dan pemerintahan kepada daerah otonom dalam lingkungannya. Di dalam desentralisasi

politik atau ketatanegaraan ini, rakyat dengan mempergunakan berbagai saluran tertentu (perwakilan) ikut serta di dalam pemerintahan. Desentralisasi ketatanegaraan ini dibagi lagi menjadi dua macam, yaitu: desentralisasi teritorial dan desentralisasi fungsional.

Menurut Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 pasal 1 ayat 5 yang menyatakan otonomi adalah asas penyelenggaraan pemerintahan daerah dikhawatirkan akan menyedatkan, baik ditinjau dari perspektif akademik maupun dari tataran operasional. Otonomi adalah hak, wewenang dan kewajiban untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat dengan perkataan lain, otonomi merupakan manifestasi atau perwujudan kewenangan yang diberikan oleh pemerintah pusat, sebagai konsekuensi diantunya asas desentralisasi teritorial sebagai suatu sistem dalam penyelenggaraan pemerintahan negara.

### **Sistem Keuangan Daerah**

Pengelolaan keuangan daerah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 58 tahun 2005 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 tahun 2006 yang telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 59 tahun 2007 meliputi kekuasaan pengelolaan keuangan daerah, asas umum dan struktur Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah, penyusunan rancangan APBD, penetapan APBD, penyusunan dan penetapan APBD bagi daerah yang belum memiliki DPRD, pelaksanaan APBD, perubahan APBD, pengelolaan kas, penatausahaan keuangan daerah, akuntansi keuangan daerah, kerugian daerah dan pengelolaan Badan Layanan Umum Daerah (BLUD).

Sesuai dengan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 pasal 4, keuangan daerah dikelola secara tertib, taat pada aturan perundang-undangan, efektif, efisien, ekonomis, transparan dan bertanggungjawab dengan memperhatikan azas keadilan, kepatutan dan manfaat untuk masyarakat.

## Penganggaran APBD

Anggaran merupakan pernyataan mengenai estimasi kinerja yang hendak dicapai selama periode waktu yang dinyatakan dalam ukuran finansial, sedangkan penganggaran adalah proses atau metode untuk mempersiapkan anggaran.

APBD menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 tahun 2006 mempunyai fungsi:

1. Otorisasi
2. Perencanaan
3. Pengawasan;
4. Alokasi
5. Distribusi
6. Stabilisasi

Aspek-aspek yang harus tercakup dalam penganggaran sektor publik meliputi:

1. Aspek perencanaan
2. Aspek pengendalian dan
3. Aspek akuntabilitas.

Anggaran sektor publik mempunyai beberapa fungsi utama yaitu:

1. Alat perencanaan;
2. Pengendalian;
3. Kebijakan fiskal;
4. Politik;
5. Koordinasi dan komunikasi;
6. Penilaian kinerja;
7. Motivasi;
8. Menciptakan ruang publik.

## Struktur dan Sumber Dana

Undang-undang Nomor 33 tahun 2004 menegaskan penerimaan daerah dalam rangka membiayai kegiatan daerah terdiri dari Pendapatan Daerah dan Pembiayaan, yaitu:

Pendapatan Daerah terdiri dari;

- I. Pendapatan Asli Daerah (PAD) terdiri dari:
  1. Pajak Daerah
  2. Retribusi Daerah
  3. Hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan
  4. Lain-lain PAD yang sah terdiri dari
    - a. Hasil penjualan kekayaan daerah yang tidak dipisahkan seperti penjualan aset kendaraan dinas dan lain-lain;
    - b. Jasa giro;

- c. Pendapatan bunga;
- d. Keuntungan selisih nilai tukar rupiah dengan mata uang asing;
- e. Komisi, potongan ataupun bentuk lain sebagai akibat dari penjualan dan atau pengadaan barang dan atau jasa oleh daerah.

II. Dana Perimbangan terdiri dari :

1. Dana Bagi Hasil Pajak dan Sumber Daya Alam;
2. Dana Alokasi Umum (DAU)
3. Dana Alokasi Khusus (DAK)

III. Lain-lain Pendapatan terdiri dari:

1. Pendapatan Hibah; dan
2. Pendapatan Dana Darurat seperti bencana alam.

IV. Pembiayaan bersumber:

1. Sisa Lebih Perhitungan Anggaran Daerah
2. Penerimaan Pinjaman Daerah;
3. Dana Cadangan;
4. Hasil Kekayaan Daerah yang Dipisahkan

## Realisasi Anggaran

Pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 tahun 2006 pada pasal 290 menyebutkan bahwa Kepala SKPD menyusun laporan realisasi semester pertama APBD SKPD sebagai hasil pelaksanaan anggaran yang menjadi pertanggungjawabannya, disertai dengan prognosis untuk 6 (enam) bulan berikutnya. Laporan tersebut disiapkan oleh PPK-SKPD dan disampaikan kepada pejabat pengguna anggaran untuk ditetapkan sebagai laporan realisasi semester pertama APBD SKPD serta prognosis 6 (enam) bulan berikutnya paling lama 7 (tujuh) hari kerja setelah semester pertama tahun anggaran berkenaan berakhir.

Pejabat pengguna anggaran menyampaikan laporan realisasi semester pertama APBD SKPD serta prognosis untuk 6 (enam) bulan berikutnya kepada PPKD sebagai dasar penyusunan laporan realisasi semester pertama APBD paling lama 10 (sepuluh) hari kerja setelah semester pertama tahun anggaran berkenaan berakhir.

Pada akhir tahun PPK SKPD menyiapkan laporan keuangan SKPD tahun

anggaran berkenaan dan disampaikan kepada kepala SKPD untuk ditetapkan sebagai laporan pertanggungjawaban pelaksanaan anggaran SKPD. Laporan keuangan tersebut disampaikan kepada PPKD sebagai dasar penyusunan laporan keuangan pemerintah daerah. laporan ini disampaikan oleh Kepala SKPD ditujukan kepada Kdh Melalui PPKD paling lambat 2 (Dua) bulan setelah tahun anggaran berakhir. Laporan keuangan tersebut disusun oleh pejabat pengguna anggaran sebagai hasil pelaksanaan anggaran yang berada di SKPD yang menjadi tanggungjawabannya.

### **Pajak Sebagai Sumber Dana Daerah**

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Pajak daerah adalah iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi dan badan kepada daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah dan pembangunan daerah. Sedangkan menurut Mardiasmo (2002), pajak daerah adalah pajak yang dipungut daerah berdasarkan peraturan pajak yang ditetapkan oleh daerah untuk kepentingan pembiayaan rumah tangga daerah tersebut.

Jenis pajak menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009:

- 1) Pajak Provinsi, terdiri dari :
  - a) Pajak kendaraan bermotor ;
  - b) Pajak bea balik nama kendaraan bermotor;
  - c) Pajak bahan bakar kendaraan bermotor; dan
  - d) Pajak air permukaan; dan
  - e) Pajak rokok.
- 2) Pajak kabupaten/kota, terdiri dari :
  - 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 parker;
  - h) Pajak air tanah;

- i) Pajak sarang burung walet
- j) Pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan; dan
- k) Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) per 1 Januari 2010 untuk Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) menjadi Pajak Daerah yang kewenangan pemungutannya berada pada Pemerintah Daerah. Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu dari kebijakan reformasi perpajakan tahun 1985. Pajak Bumi dan Bangunan terdapat 5 jenis yang biasa disingkat menjadi P2 dan P3 adalah Pajak Bumi dan Bangunan sektor perkebunan, perikanan

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah sendiri bertujuan untuk meningkatkan *local taxing power* pada kabupaten/kota, seperti :

1. Memperluas objek pajak daerah dan retribusi daerah.
2. Menambah jenis pajak daerah dan retribusi daerah (termasuk pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan dan BPHTB menjadi Pajak Daerah)
3. Memberikan disreksi penetapan tarif pajak daerah
4. Menyerahkan fungsi pajak sebagai instrumen dan pengaturan pada daerah.

### **Faktor-faktor mempengaruhi Penerimaan Pajak Daerah**

Ada banyak identifikasi faktor yang mempengaruhi penerimaan pajak daerah antara lain faktor internal dan faktor eksternal:

- I. Faktor internal antara lain:
  1. Komitmen

2. Tata kelola kelembagaan
  3. Administrasi
  4. Sumber daya manusia
- II. Faktor eksternal antara lain:
1. Pengetahuan wajib pajak mengenai pentingnya membayar pajak.
  2. Kesadaran masyarakat akan pentingnya membayar pajak
  3. Selain itu juga keterkaitan dengan kemitraan bank penghimpun dana

**Strategi Pengefektivan Pajak Daerah Sebagai Sumber Dana**

Efektivitas merupakan suatu ukuran untuk mengetahui berhasil atau tidaknya suatu organisasi dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Melalui analisis efektivitas dapat diketahui seberapa besar realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan terhadap target yang seharusnya dicapai pada periode tertentu.

**Metode Analisi Data**

1. Cara menghitung efektivitas pajak sebagai sumber dana:

$$EFEKTIVITAS = \frac{\text{Realisasi PBB P2}}{\text{Anggaran Belanja}} \times 100\%$$

Tabel 2  
Interpretasi nilai Efektivitas

KEMAMPUAN EFEKTIVITAS	RASIO (Persen)
Sangat Efektif	>100
Efektif	90-100
Cukup efektif	80-90
Kurang efektif	60-80
Tidak efektif	< 60

Sumber: Depdagri , Kemendagri No.690.900.327 (dalam Yulia Anggraini Sari2011)

2. Cara menghitung *Expected Opportunity loss* (EOL)

*Expected Opportunity loss* (EOL) dengan rumus

$$EOL = 1 - \frac{Rin}{Ein}$$

Ein = Peluang yang hilang

Rin = Potensi Pajak  
n = Tahun (dari 1 sampai ke i)  
Nilai EOL antra 0 sd 1  
EOL < 20% efektif  
EOL > 20% tidak efektif

Dalam penelitian ini yang akan dianalisa adalah menghitung peluang/ kesempatan yang hilang (*expected opportunity loss*) dari upaya Intensifikasi dan ekstensifikasi.

Tahapan yang dilakukan : survey, wawancara dengan wajib pajak dengan mengambil sampel 50 SPPT wajib pajak di Kabupaten Pematang. Kemudian memasukan rumus *expected opporrtnuity loss* yang dikelompokan menjadi 2 yaitu Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan.

3. Metode Perumuskan Strategi

Analisis SWOT bermanfaat sebagai alat menganalisis faktor internal dan faktor eksternal suatu organisasi secara khusus Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset daerah tentang Pengelolaan pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan.Untuk dapat menganalisis secara lebih dalam tentang SWOT maka perlu melihat faktor internal dan eksternal sebagai bagian penting dalam analisis SWOT:

1. Faktor Internal

Faktor internal yang dimaksud adalah Faktor internal Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah. Perubahan faktor internal memunculkan Kekuatan dan kelemahan. Kekuatan dalah apa yang dimiliki yang mendukung implementasi strategi optimalisasi Pajak Bumi dan Bangunan Sektor pedesaan dan perkotaan. Dalam penelitian ini kekuatan dan kelemahan yang digunakan diadopsi dari hasil analisis yang telah dilakukan Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah.

2. Faktor Eksternal

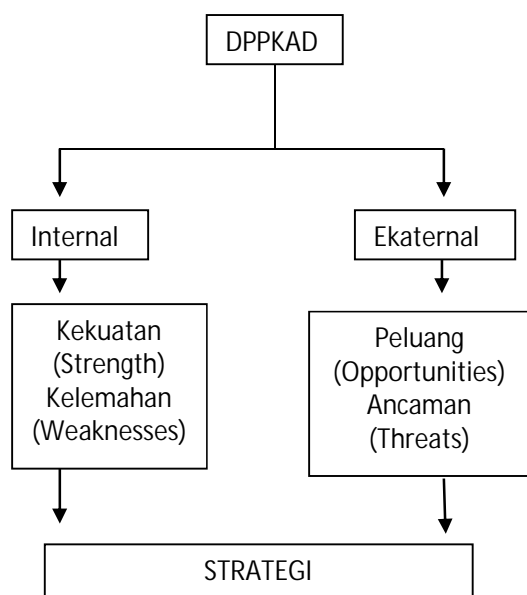
Analisi lingkungan eksternal merupakan bagian yang juga penting

dalam perumusan strategi. Perubahan faktor eksternal yang cepat menimbulkan peluang dan ancaman. Peluang merupakan apa saja yang menjanjikan “keuntungan” bagi organisasi. Sedangkan ancaman adalah apa saja yang dapat menghambat pencapaian tujuan.

Dalam penelitian ini kekuatan dan Kelemahan yang digunakan diadopsi dari hasil analisis yang telah dilakukan Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah.

Dari hasil analisis SWOT kemudian dirumuskan strategi yang mampu memanfaatkan peluang yang muncul dengan mengatasi ancaman atas dasar potensi internal yang dimiliki.

Gambar 3  
Analisis SWOT Pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan.



Sumber : DPPKAD Kabupaten Pemalang

### Penghitungan Efektifitas

Efektifitas pengelolaan pendapatan daerah menggambarkan kemampuan pemerintah daerah dalam merealisasikan anggaran dibandingkan target anggaran yang ditetapkan berdasarkan potensi riil

daerah. Dalam pengelolaan keuangan daerah digunakan asumsi sebagai berikut:

- Apabila kontribusi keluaran yang dihasilkan (realisasi anggaran) semakin besar terhadap nilai pencapaian sasaran tersebut (target anggaran) maka dapat dikatakan pengelolaan keuangan semakin efektif.
- Apabila kontribusi keluaran yang dihasilkan (realisasi anggaran) semakin kecil terhadap nilai pencapaian sasaran tersebut (target anggaran) maka dapat dikatakan pengelolaan keuangan tidak efektif.

Pengelolaan pendapatan keuangan daerah dikategorikan efektif apabila rasio efektifitas yang dicapai minimal 100 persen. Semakin tinggi rasio efektifitas menggambarkan kemampuan pemerintah daerah dalam pengelolaan pendapatan keuangan daerah termasuk menggali potensi daerah yang semakin baik. Pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan di Kabupaten Pemalang dapat diukur rasio efektifitas sebagaimana disajikan pada tabel 4 berikut:

Tabel 4  
Realisasi dan Target Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan Tahun 2013-2015 Kabupaten Pemalang

No	Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Prosentase (%)
1	2013	13.100.000.000,00	11.909.066.385,00	90,91
2	2014	12.500.000.000,00	12.481.286.452,00	99,85
3	2015	12.500.000.000,00	12.002.320.395,00	96,02

Sumber: DPPKAD Kabupaten Pemalang.

Berdasarkan informasi pada tabel tersebut, dapat dijelaskan rasio efektifitas pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB P2) untuk Kabupaten Pemalang dari tahun 2013 mencapai 90,91 persen. Nilai tersebut dapat dikatakan efektif karena lebih dari 90 persen. Pada Tahun 2014 mencapai 99,85 persen. Nilai ini juga dikatakan efektif karena lebih dari 90 persen dan pada tahun 2015 sebesar 96,02 persen ini juga di katakana efektif karena lebih dari 90 persen. Capaian tertinggi pada tahun 2014

sebesar 99,85 persen dan terendah pada tahun 2013 sebesar 90,91 persen kondisi ini disebabkan karena tahun pertama penyerarahan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB P2) menjadi pajak daerah sehingga belum tersedianya sarana dan prasarana pendukung serta kesiapan sumber daya manusia dalam pengelolaan PBB P2 di Kabupaten Pemalang. Pemerintah Kabupaten Pemalang sebaiknya mengevaluasi secara mendalam aspek efektifitas pengelolaan PBB P2 dengan menggunakan data realisasi PBB P2 dari tahun 2013 sampai dengan 2014. Fakta menunjukkan bahwa tren penerimaan PBB P2 di Kabupaten Pemalang cenderung naik turun pada tahun 2013 sebesar 90,91 persen, 2014 sebesar 99,85 persen dan pada tahun 2015 sebesar 96,02 persen. Berdasarkan data tersebut semestinya pemerintah Kabupaten Pemalang mulai dapat merumuskan potensi pajak dengan realisasi ditingkatkan..

Pencapaian realisasi yang tidak memenuhi target menjadi evaluasi pada Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah, apa saja yang menjadi kendala dalam pencapaian realisasi diantaranya adalah faktor internal dan faktor eksternal.

Faktor Internal antara lain:

1. Komitmen  
Komitmen bersama ini merupakan modal dasar yang harus terus di kembangkan dan di pelihara secara baik. Tanpa adanya komitmen bersama baik dari unsur pimpinan tingkat paling atas, menengah maupun pada tingkat yang paling bawah sangatlah tidak mungkin mengharapkan penerimaan pajak daerah dapat berhasil dengan pencapaian yang baik.
2. Aspek Tata Kelola kelembagaan  
Dalam Tata kelola kelembagaan ini sangatlah perlu adanya kepemimpinan yang memimpin untuk mencapai suatu kesuksesan dalam pencapaian suatu organisasi. Organisasi juga perlu dikembangkan sehingga menjadi organisasi yang sehat.

3. Aspek Administrasi  
Tindakan yang dilakukan oleh pemerintah daerah yaitu memperbaiki prosedur administrasi pajak melalui pemutakhiran data dan informasi tentang wajib pajak dan obyek pajak, serta melakukan penyempurnaan sistem administrasi dengan kemudahan dalam administrasi dengan menggunakan teknologi yang bisa memudahkan wajib pajak dalam membayar pajak. Selain itu juga kemudahan fasilitas wajib pajak dalam mengakses dan melakukan kewajibannya sehingga wajib pajak bisa dengan mudah menyetorkan pajaknya misalnya dengan menggunakan sistem on line yang bisa diakses oleh wajib pajak dimanapun.
4. Aspek Perilaku Sumber Daya Manusia  
Dalam pengembangan sumber daya manusia yang bertugas dalam pengelolaan pajak sangatlah penting keberadaannya guna kelancaran dalam pemungutan pajak . Tingkat pendidikan juga mempengaruhi selain itu juga dilakukan pembinaan terhadap petugas pengelola pajak karena merupakan hal yang berpengaruh terhadap jalannya pengelolaan, dalam hal ini adalah kejujuran dan kesetiaan para petugas pajak yang berada di daerah sebagai petugas pemungut yang merupakan tangan panjang dari pemerintah.

Faktor eksternal antara lain:

4. Pengetahuan wajib pajak mengenai pentingnya membayar pajak masih kurang. Upaya yang sudah dilakukan oleh Dinas pendapatan pengelolaan keuangan dan aset daerah adalah dengan melakukan sosialisasi dari desa ke desa dengan mengumpulkan warga masyarakat sehingga informasi tentang pengetahuan akan pentingnya membayar pajak.
5. Kesadaran masyarakat yang kurang dalam membayar pajak, padahal pajak adalah sendi dalam pembangunan suatu



daerah. Pendapatan daerah di gunakan untuk pembangunan dan kemajuan daerah.

6. Selain itu juga keterkaitan dengan kemitraan bank penghimpun dana. Di kabupaten Pemalang bekerjasama dengan Bank Jateng yang kantor cabangnya tidak mesti ada pada setiap kecamatan sehingga perlu di lakukan inovasi kerjasama dengan mitra bank yang lain yang bisa memudahkan wajib pajak dalam penyeteroran.

#### Obyek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBBP2)

Jumlah Obyek pajak Kabupaten Pemalang terdiri atas 14 kecamatan yang terdiri dari 211 desa dan 11 kelurahan terdiri dari Paduraksa, Mulyoharjo, Kebondalem, Pelutan, Widuri, Sugihwaras, Petarukan, Purwoharjo, Beji, Wanarejan Selatan, Bojongbata. Pusat pemerintahan berada di Kecamatan Pemalang, dapat dilihat pada tabel 5.

Tabel 5  
Jumlah Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kabupaten Pemalang

No	Nama Kecamatan	TOTAL BUKU		
		2013	2014	2015
1	MOGA	26,108	26,222	24,981
2	PULOSARI	36,557	36,700	35,058
3	BELIK	62,741	62,958	60,073
4	WATUKUMPUL	52,274	52,292	48,908
5	BODEH	36,899	37,087	36,464
6	BANTARBOLANG	50,593	50,961	50,468
7	RANDUDONGKAL	53,550	53,765	53,884
8	PEMALANG	60,322	60,575	60,969
9	TAMAN	55,416	55,610	57,430
10	PETARUKAN	71,792	71,939	71,892
11	AMPELGADING	37,355	37,404	37,173
12	COMAL	33,133	33,277	32,865
13	ULUJAMI	47,789	47,830	46,134
14	WARUNGPRING	22,565	22,695	22,373
	JUMLAH TOTAL	647,094	649,315	638,672

Sumber : DPPKAD Kabupaten Pemalang

#### Efektifitas Pajak Bumi Bangunan Sebagai Sumber Dana Daerah

Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah telah melakukan Intensifikasi dan ekstensifikasi dengan melakukan pemeliharaan dan perbaikan basis data. Selain itu Pemerintah Daerah telah memperbaiki prosedur pemungutan pajak

dengan mengeluarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012 tentang Pajak Daerah dimana hal tersebut diterangkan pada pasal 2 mengenai Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2). Selain membuat Peraturan Daerah Pemerintah Kabupaten Pemalang juga menerbitkan Peraturan Bupati Nomor 43 Tahun 2012 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kabupaten Pemalang dan Surat Keputusan Kepala Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Pemalang Nomor 971.11/657/DPPKAD tentang Satandar Operasional Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kabupaten Pemalang. Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah juga melakukan sosialisasi dengan masyarakat dengan mengumpulkan masyarakat di kecamatan. Selain itu juga meningkatkan kemampuan sumber daya manusi yang dimiliki dengan memberangkatkan 2 staf ke pendidikan perpajakan di Sekolah Tinggi Administrasi Negara selama 1 Tahun sehingga bisa meningkatkan kemampuan keilmuan perpajakan.

Peranan Pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan terhadap Realisasi total penerimaan pendapatan dapat dilihat pada tabel 6.

Tabel 6  
Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Realisasi Total Pendapatan Tahun 2013-2015 Kabupaten Pemalang

Tahun	realisasi pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan perkotaan	Realisasi Total Pendapatan	Persen tase (%)
2013	11,909,066,385.00	1,486,773,783,371.00	0.8010
2014	12,481,286,452.00	1,687,338,257,907.00	0.7397
2015	12,002,320,395.00	1,966,423,490,803.00	0.6104

Sumber : DPPKAD Kabupaten Pemalang

Peran serta penerimaan Pajak bumi dan bangunan terhadap realisasi total pendapatan pada APBD pada tahun 2013 sebesar 0,8010 persen. Pada tahun 2014 sebesar 0,7397

persen hal ini turun di banding pada tahun 2013. Pada tahun 2015 juga mengalami penurunan , kontribusi Pajak Bumi dan Bangun Pedesaan dan Perkotaan sebesar 0,6104 persen hal ini di sebabkan realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan juga menurun serta realisasi total penerimaan pendapatan juga naik sehingga peranan Pajak Bumi dan Bangunan semakin kecil pengaruhnya terhadap total penerimaan pendapatan secara keseluruhan.

Untuk mengetahui peranan Penerimaan Pajak Bumi dan Bagunan Pedesaan dan Perkotaan terhadap Realisasi Penerimaan Pendapatan Asli Daerah dapat dilihat pada tabel 7

Tabel 7

Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan terhadap Realisasi Penerimaan Pendapatan Asli Daerah Tahun 2013-2015 Kabupaten Pemalang

Tahun	Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan	Realisasi Pendapatan Asli Daerah	Persentase (%)
2013	11.909.066.335	136.322.816,8	8,734
2014	12.481.286.452	217.354.997,4	5,746
2015	12.002.320.335	204.522.835	5,285

Sumber : DPPKAD Kabupaten Pemalang

Peran serta penerimaan Pajak bumi dan bangunan pada tahun 2013 sebesar 8,7334 persen terhadap realisasi pendapatan asli daerah APBD pada tahun 2013. Pada tahun 2014 sebesar 5,7426 persen hal ini turun di banding pada tahun 2013 karena realisasi penerimaan pendapatan asli daerah naik sedangkan realisasi pajak bumi dan bangunan naik. Pada tahun 2014 juga mengalami penurunan, kontribusi Pajak Bumi dan Bangun Pedesaan dan Perkotaan sebesar 5,2085 persen hal ini di sebabkan realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan juga menurun serta realisasi total penerimaan pendapatan asli daerah juga naik sehingga peranan Pajak Bumi dan Bangunan semakin kecil pengaruhnya terhadap total penerimaan pendapatana asli daerah secara keseluruhan.

Peran serta penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan terhadap realisasi total pengeluaran Belanja dapat dilihat pada tabel 8.

Tabel 8

Kontribusi Pajak Bumi dan Bnagunan Pedesaan dan Perkotaan terhadap Realisasi Pengeluaran Belanja Tahun 2013-2015 Kabupaten Pemalang.

Tahun	realisasi pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan perkotaan	Realisasi Pengeluaran Total Belanja	Persentase (%)
2013	11.909.066.335	1.477.106.031.341	0,8062
2014	12.481.286.452	1.615.850.550.570	0,7724
2015	12.002.320.335	1.777.978.292.423	0,6751

Sumber: DPPKAD Kabupaten Pemalang

Kontribusi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun 2013 sebesar 0,8062 persen terhadap realisasi pengeluaran Belanja APBD pada tahun 2013. Pada tahun 2014 sebesar 0,7724 persen hal ini turun di banding pada tahun 2013 karena target Pengeluaran Belanja mengalami kenaikan. Pada tahun 2014 juga mengalami penurunan, kontribusi Pajak Bumi dan Bangun Pedesaan dan Perkotaan sebesar 0,6751 persen hal ini di sebabkan realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan juga menurun serta target pengeluaran belanja juga naik sehingga peranan Pajak Bumi dan Bangunan semakin kecil pengaruhnya terhadap realisasi total pengeluaran Belanja secara keseluruhan.

### **EOL Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan**

Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan merupakan wilayah obyek pajak yang tergolong pada daerah yang berada di pedesaan. Seberapa besar EOL PBB pedesaan akan di berikan contoh hitungan yang terdapat pada Surat Pemberitahuan Pajak Terutang dengan hasil wawan cara yang dilakukan oleh penulis dengan bapak saryanto:

- 1) Sampel An. Nahrawi/S. Turasi, KP Karangasem 24 RT 001 RW 03 Karangasem Petarukan pemalang. Obyek riil yang terdapat dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang bisa dilihat pada tabel 9 sebagai berikut:

Tabel 9  
SPPT An. Nahrawi/S. Turasi KP Karang Asem 24 Rt 001 RW 03 Karang Asem Petarukan Pemalang

Obyek Pajak	Luas (M <sup>2</sup> )	Kelas	NOPM (Rp)	Total NOP (Rp)
Bumi	43	081	64000	3092000
Bangunan	55	080	264000	14520000
NOP sebagai dasar pengenaan PBB				4442000
NOPIKP (NOP tidak kena pajak)				1000000
NOP untuk perhitungan PBB				3442000
PBB terutang = 01% x 3442000				3442

Pada kenyataannya setelah dilakukan wawancara dengan Bapak Saryanto tetangga dari Bapak Nahrawi terbukti ada perbedaan luas bangunan sebenarnya dengan yang tertera di Surat Pemberitahuan Pajak terutang, Luas bangunan yang riil adalah 140 M<sup>2</sup> yang tertera pada SPPT adalah 55M<sup>2</sup>, Maka bisa di rumuskan bahwa potensi kehilangan PBB P2 adalah 95 M<sup>2</sup>. Juga terjadi perbedaan harga tanah berdasarkan harga pasar dengan yang tertera pada SPPT. Secara rincian tertuang pada tabel 10 sebagai berikut:

Tabel 10

Perhitungan hasil wawancara Obyek Pajak An. Nahrawi/S. Turasi KP Karang Asem 24 Rt 001 RW 03 Karang Asem Petarukan Pemalang

Obyek Pajak	Luas (M <sup>2</sup> )	Kelas	NOPM (Rp)	Total NOP (Rp)
Bumi	43	081	15000	7245000
Bangunan	140	080	264000	36960000
NOP sebagai dasar pengenaan PBB				10940000
NOPIKP (NOP tidak kena pajak)				1000000
NOP untuk perhitungan PBB				9940000
PBB terutang = 01% x 9940000				99400

Jadi  
Jumlah pajak yang di setor pada SPPT sebesar Rp.35.432  
Pada hitungan harga pasar  
Sebesar Rp.99.410  
Selisih Rp 64.150

Jadi ada potensi pajak hilang sebesar 64,53 persen

Dari hasil perhitungan EOL Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan antara 33,75 persen – 72,23 persen. Hal ini terjadi dikarenakan tingkat harga riil (harga pasar) lebih tinggi dibandingkan dengan harga yang terdapat pada surat pemberitahuan pajak terutang (persen SPPT) sehingga persentase EOL cukup tinggi .

### EOL Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan

Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan merupakan wilayah obyek pajak yang tergolong pada daerah yang berada di daerah Perkotaan, ini akan di berikan contoh hitungan yang terdapat pada Surat Pemberitahuan Pajak Terutang dengan hasil wawan cara yang dilakukan oleh penulis dengan bapak ali.

Obyek riil yang terdapat dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang bisa dilihat pada tabel 11 sebagai berikut:

Tabel 11  
SPPT An. Bawon Sucipto/bengkong Blok 001 Pelutan Pemalang.

Obyek Pajak	Luas (M <sup>2</sup> )	Kelas	NOPM (Rp)	Total NOP (Rp)
Bumi	500	085	20000	10400000
Bngn	-	-	-	-
NOP sebagai dasar pengenaan PBB				10400000
NOPIKP (NOP tidak kena pajak)				
NOP untuk perhitungan PBB				10400000
PBB terutang = 01% x 10400000				104000

Pada kenyataannya setelah dilakukan wawancara dengan Bapak Ali sebagai petugas PBB P2 bahwa bukti di lapangan harga tanah juga yang tertera pada SPPT sudah tidak sesuai dengan harga pasar yang ada, dengan rincian pada tabel 12 sebagai berikut:

Tabel 12

Perhitungan hasil wawancara Obyek Pajak SPPT An. Bawon Sucipto/bengkok Blok 001 Pelutan Pemalang.

Obyek Pajak	Luas (M <sup>2</sup> )	Kelas	NICPM (Rp)	Total NICP (Rp)
Bumi	500	085	50,000	260,000,000
Bangunan	-	-	-	-
NICP sebagai dasar pengenaan PBB				260,000,000
NICPIKP (NICP Tidak Kena Pajak)				
NICP untuk perhitungan PBB				260,000,000
PBB tetang = 0.1% x 260,000,000				260,000

Jadi

Jumlah pajak yang di setor pada SPPT sebesar Rp 104,000

Pada hitungan harga pasar sebesar Rp 260,000

Selisih Rp 156,000

Jadi ada potensi pajak sebesar Rp.156.000

$$EOL = 156000/260000 = 60 \text{ persen}$$

Dari hasil perhitungan terdapat hasil untuk Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan EOLnya antara 5,87 persen- 95,23 persen dengan rata-rata 47,51 persen. Hal ini terjadi dikarenakan tingkat harga yang ditetapkan pada SPPT lebih rendah dari harga riil (harga pasar). Harga riil (harga pasar) sangat jauh lebih tinggi dibandingkan dengan harga yang terdapat pada surat pemberitahuan pajak terutang (SPPT) sehingga persentase EOL begitu besar.

Perhitungan EOL dari Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan perkotaan rata-rata 49,80 persen. Persentase tersebut menunjukkan tingginya EOL di Kabupaten Pemalang. Tingginya EOL dapat diartikan bahwa pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Pemalang belum efektif karena EOL lebih besar dari 20 persen.

### Strategi Peningkatan Pajak Bumi dan Bangunan

Dasar yang digunakan untuk perumusan strategi dalam hal ini adalah analisis SWOT yang telah dilakukan Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Pemalang. Analisis SWOT tersebut merupakan alat menganalisis faktor internal dan faktor eksternal tentang pengelolaan pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan perkotaan. Untuk

dapat menganalisis secara lebih dalam tentang SWOT maka perlu melihat faktor internal yang merupakan kekuatan dan kelemahannya serta faktor eksternal yang merupakan ancaman dan peluang, bagian penting dalam analisis SWOT:

#### 3. Faktor Internal

Faktor internal yang menjadi kekuatan pada Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah meliputi: Telah menerbitkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012 tentang Pajak Daerah dimana hal tersebut diterangkan pada pasal 2 mengenai Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2). Selain membuat Peraturan Daerah Pemerintah Kabupaten Pemalang juga menerbitkan Peraturan Bupati Nomor 43 Tahun 2012 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kabupaten Pemalang dan Surat Keputusan Kepala Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Pemalang Nomor 971.11/657/DPPKAD tentang Satandar Operasional Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kabupaten Pemalang.

Faktor yang menjadi kelemahan pada Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah adalah komitmen dan sikap yang dimiliki semua lini. Hal ini tercermin pada kurang baiknya koordinasi antar Pimpinan dengan bawahan serta bawahan dengan pimpinan sehingga belum ada komitmen yang sama dalam meningkatkan Pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan. Kurang memadainya kuantitas dan kualitas sumberdaya manusia yang ada di Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah. Keterbatasan aparatur tersebut berdampak kurang optimalnya kinerja yang berdampak pada kurang mampunya memanfaatkan potensi yang dimiliki untuk meningkatkan PAD.

#### 4. Faktor Eksternal

Perubahan faktor eksternal merupakan bagian dari peluang diantaranya adalah: Semakin meningkatnya kualitas

hidup masyarakat baik secara sosial maupun ekonomi, yang ditandai dengan peningkatan kualitas perumahan, pendapatan, pendidikan merupakan peningkatan potensi Pajak Bumi dan Bangunan baik di pedesaan maupun di perkotaan. Peningkatan faktor tersebut juga berdampak pada peningkatan kemampuan untuk membayar pajak. Kemajuan teknologi dan informasi memungkinkan Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah melakukan pengelolaan secara optimal. Dinas tersebut mampu memperoleh informasi secara cepat dan tepat untuk melakukan kebijakan-kebijakan yang sesuai dalam rangka menggali dan memanfaatkan potensi-potensi daerah.

Disisi lain perubahan faktor eksternal juga memunculkan ancaman yang dapat menghambat pencapaian tujuan pemerintah daerah. Sikap pasif masyarakat terhadap kewajiban pembayaran pajak merupakan salah satu penyebab kurang optimalnya realisasi pajak. Kewajiban membayar pajak bagi sebagian besar masyarakat dianggap sebagai beban. Mereka akan membayar bila ada tagihan, jika tidak ada tagihan mereka juga tidak akan membayarnya. Masyarakat juga tidak mau secara aktif melaporkan perubahan-perubahan terkait dengan obyek pajak, karena mereka tidak menginginkan kenaikan beban pajak karena perubahan tersebut. Hal ini berdampak pada perhitungan pajak yang tidak sesuai dengan faktanya. Kondisi ekonomi yang tidak menentu berdampak pada turunya kemampuan riil dalam membayar pajak.

Berdasarkan uraian di atas maka Strategi yang dapat diterapkan untuk meningkatkan pajak Bumi dan bangunan ada 3 yaitu

- I. Penguatan tata kelola dengan melakukan
  - a. Evaluasi kinerja pada para aparatur pengelola Pajak yang dilaksanakan tiap bulan sehingga bisa diketahui sejauh mana realisasi Pajak Bumi dan Bangunan yang sudah dicapai.
  - b. Peningkatan kompetensi Sumber Daya Manusia dengan meningkatkan pendidikan aparatur pengelola Pajak Bumi dan Bangunan.
- II. Inovasi sistem informasi dan administrasi,

dengan melakukan:

- a. Pemutakhiran data/informasi wajib pajak dan obyek pajak dengan indikator data terbaru atau *up date* data secara terus menerus sehingga data yang disajikan adalah data yang terbaru, hal yang harus dilakukan antara lain:
  1. Mengadakan survei di lapangan
  2. Menyusun pangkalan data
  3. Menyusun manual sistem
- b. Penyempurnaan sistem administrasi dengan indikator pengadministrasian data yang baik dengan menggunakan IT yang bisa memudahkan wajib pajak dalam penyetoran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2), yang perlu diperhatikan antara lain:
  1. Membeli almari arsip
  2. Membuat rekayasa sistem berbasis IT
  3. Uji coba sistem
  4. Penyempurnaan sistem

III. Pengembangan model kolektabilitas, dengan melakukan:

1. Pengembangan motivasi kerja pegawai dengan memotivasi para petugas pajak agar baik
2. Fasilitas wajib pajak dalam mengakses dan melakukan kewajibannya, hal ini dilakukan agar wajib pajak bisa melakukan kewajibannya dengan mudah .
3. Membangun integritas kepada para petugas untuk melakukan kejujuran dan kesetiaan sebagai landasan dalam melakukan pekerjaan.

### **Pembahasan**

Pajak Bumi dan Bangunan baik pedesaan maupun perkotaan merupakan salah satu komponen sumber pendapatan daerah yang penting. Dikatakan penting karena potensinya tinggi dan "*manageble*". Artinya dapat dikelola dengan baik karena obyeknya jelas, aturannya jelas dan prosesnya jelas. Mestinya pemerintah Daerah dapat memanfaatkannya secara optimum.

Fakta yang terjadi di Kabupaten Pematang tidak demikian. Pemerintah Daerah belum mapu memanfaatkan Pajak

Bumi dan Bangunan sebagai sumber dana daerah secara optimal. Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Pedesaan maupun Perkotaan relatif masih kecil.

Dalam kurun waktu tiga tahun (2013 – 2015) kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Pedesaan maupun Perkotaan sebagai sumber pendapatan daerah rata-rata hanya 0,71 persen dan cenderung turun dari tahun ke tahun dengan penurunan rata-rata 25,11 persen. Jika dilihat kontribusinya sebagai sumber pendapatan Asli Daerah peranannyapun masih kecil. Dalam jangka waktu tiga tahun terakhir kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Sektor pedesaan dan Perkotaan rata-rata hanya 6,53 persen, dan cenderung turun dari tahun ketahun dengan rata-rata penurunan 37,51 persen. Hal yang tidak berbeda jika dilihat dari kontribusinya sebagai sumber biaya operasional daerah. Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Pedesaan maupun Perkotaan kecil sekali, dalam tiga tahun terakhir kontribusinya hanya 0,73 persen, dan cenderung menurun dengan rata-rata penurunan 33,71 persen.

Rendahnya kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Pedesaan maupun Perkotaan sebagai sumber dana daerah, dan adanya kecenderungan menurun dari tahun ketahun tentu ada penyebabnya. Salah satu penyebabnya adalah tingginya EOL baik untuk Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Pedesaan maupun Perkotaan. EOL Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Pedesaan rata-rata pertahun 52,09 persen, sedangkan untuk Sektor perkotaan 47,51 persen.

Penyebab tingginya EOL adalah faktor manajemen data. Tidak dilakukannya perbaruan data secara periodik dan kontinyu merupakan penyebab utama tingginya EOL Pajak Bumi dan Bangunan. Data yang digunakan sebagai penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan saat ini bersumber dari sensus tahun 1997 yang diperoleh dari Kantor KPP Pratama. Data tersebut sudah jauh berbeda dengan fakta sekarang, dan belum dilakukan penyesuaian. Kepasifan wajib pajak untuk membayar pajak merupakan faktor yang penunjang tingginya EOL di Kabupaten Pematang Jaya. Wajib pajak hanya membayar

pajak sesuai tagihan dari kantor pajak. Walaupun mereka sadar bahwa pajak yang dibayar lebih kecil dari yang seharusnya mereka berdiam diri dan membiarkannya bahkan mereka lebih senang. Masyarakat tidak mau melaporkan perubahan-perubahan atas obyek pajaknya yang berkonsekuensi kenaikan beban pajak yang harus ditanggungnya.

Penyebab tingginya EOL antara Sektor pedesaan dengan Sektor Perkotaan pasti berbeda. Perubahan data tentang nilai bangunan dan harga pasar pasar bangunan dan tanah tidak secepat Sektor Perkotaan. Tetapi kepasifan masyarakat lebih mendominasi tingginya EOL, tetapi untuk sektor perkotaan karena cepatnya perubahan nilai bangunan dan harga tanah. Sedangkan kepasifan masyarakat sektor perkotaan lebih rendah. Masyarakat perkotaan lebih aktif karena terkait dengan aturan-aturan pemerintah.

Untuk itu dibutuhkan strategi optimalisasi Pajak Bumi dan Bangunan sebagai sumber dana pemerintah daerah Sebagia berikut:

Faktor –faktor potensial untuk meningkatkan pendapatan pajak Bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan adalah dengan perbaikan manajemen data. Manajemen data berorientasi pada pembaharuan data secara kontinyu dan berkelanjutan. Pendataan ulang serta penilaian kembali terhadap wajib pajak mengenai obyek pajak dan subyek pajak yang menjadi potensi pajak Bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan. Dalam hal ini di Kabupaten Pematang Jaya sendiri banyak tumbuh perumahan-perumahan baru, pengembangan lahan sawah menjadi perumahan yang berpotensi untuk di data menjadi obyek pajak sehingga bisa meningkatkan pendapatan pajak bumi dan bangunan selain itu juga dilakukan penilaian kembali Nilai Jual Obyek Pajak.

Perlu pengembangan Tata Kelola perpajakan yang terintegrasi antar bidang, sehingga terjadi sinergi potensi yang mampu mengoptimalkan potensi yang dimiliki. Tata kelola menyangkut Organisasi dan diskripsi tugas, dan aturan-aturan yang ditetapkan.

Untuk kepentingan tersebut perlu dibangun sistem informasi pajak yang mampu menyajikan informasi pajak terbaru yang dapat diakses oleh semua pihak yang berkepentingan. Dengan sistem informasi ini wajib pajak maupun pemerintah tahu tentang tugas dan kewajiban masing-masing.

Hal yang tidak kalah pentingnya adalah pengembangan sumberdaya manusia. Pengembangan menyangkut kualitas maupun kuantitas. Pengembangan secara kualitas berorientasi pada pengembangan kompetensi sumberdaya manusia baik melalui pendidikan maupun pelatihan masalah perpajakan. Sedangkan secara kuantitas adalah penambahan jumlah yang berorientasi pada kecukupan sumberdaya manusia dalam menangani masalah perpajakan.

Pengembangan model kolektabilitas perlu dilakukan dalam optimalisasi Pajak Bumi dan Bangunan khususnya untuk Pajak Bumi dan Bangunan Sektor pedesaan. Mengingat adanya keterbatasan informasi dan infrastruktur pedesaan dan mengatasi kepasifan penduduk desa dalam masalah kewajiban membayar pajak.

Sosialisasi terhadap warga masyarakat dengan strategi sosialisasi interaktif antara aparatur pengelola Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan dengan masyarakat, serta mengadakan pemutahiran data sehingga diperoleh data yang valid. Selain yang perlu dilakukan oleh Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah adalah pemberdayaan petugas PBB P2 di lapangan. Petugas PBB yang berada di lapangan harus diberi bekal pengetahuan yang cukup tentang pentingnya membayar Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan perkotaan. Petugas juga di bekal ilmu komunikasi yang bagus sehingga masyarakat bisa tertarik dan sadar akan pentingnya membayar pajak. Petugas Pajak selain di bekal ilmu yang cukup juga harus amanah dalam melaksanakan tugas yang di berikan kepercayaan dari masyarakat dalam menitipkan setoran pembayaran pajaknya.

## **Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan terhadap permasalahan yang di teliti dapat disimpulkan bahwa kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Pedesaan dan Sektor Perkotaan sebagai sumberdana daerah belum optimal. Hal ini disebabkan:

### **Faktor Internal**

Faktor Internal antara lain:

- a. Manajemen Data yang belum baik. Manajemen data yang belum baik tercermin pada tidak dilakukannya pembaharuan data obyek pajak secara periodik dan kontinyu. Data yang digunakan untuk penghitungan pajak terhutang tidak sesuai dengan realitanya. Karena data yang digunakan tidak sesuai dengan fakta yang ada berdampak pada tingginya EOL.
- b. Rendahnya Komitmen. Komitmen bersama ini merupakan modal dasar yang harus terus di kembangkan dan di pelihara secara baik. Tanpa adanya komitmen bersama baik dari unsur pimpinan tingkat paling atas, menengah maupun pada tingkat yang paling bawah sangatlah tidak mungkin mengharapkan penerimaan pajak daerah dapat berhasil dengan pencapaian yang baik.
- c. Aspek Tata Kelola kelembagaan. Tata kelola kelembagaan yang belum memadai, dalam hal ini diperlukan adanya kepemimpinan yang mampu memimpin untuk mencapai suatu kesuksesan dalam pencapaian tujuan organisasi.
- d. Aspek Sumber Daya Manusia. Belum dilakukannya pengembangan sumber daya manusia yang bertugas dalam pengelolaan pajak secara baik. Hal ini penting guna kelancaran dalam pemungutan pajak .

### **Faktor eksternal**

Faktor eksternal antara lain:

1. Pengetahuan wajib pajak mengenai pentingnya membayar pajak masih kurang. Upaya yang sudah dilakukan oleh Dinas pendapatan pengelolaan keuangan dan aset daerah adalah dengan melakukan sosialisasi dari desa

ke desa dengan mengumpulkan warga masyarakat sehingga informasi tentang pengetahuan akan pentingnya membayar pajak.

2. Kesadaran masyarakat yang kurang dalam membayar pajak, padahal pajak adalah sendi dalam pembangunan suatu daerah. Pendapatan daerah di gunakan untuk pembangunan dan kemajuan daerah.
3. Selain itu juga keterkaitan dengan kemitraan bank penghimpun dana. Di Kabupaten Pemasang bekerjasama dengan Bank Jateng yang kantor cabangnya tidak mesti ada pada setiap kecamatan sehingga perlu di lakukan inovasi kerjasama dengan mitra bank yang lain yang bisa memudahkan wajib pajak dalam penyetoran.

Faktor-faktor potensial untuk meningkatkan pendapatan pajak Bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan adalah dengan melakukan pendataan ulang serta penilaian kembali terhadap wajib pajak mengenai obyek pajak dan subyek pajak yang menjadi potensi pajak Bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan.

### **Strategi yang dapat diterapkan**

Strategi yang dapat diterapkan untuk meningkatkan pajak Bumi dan bangunan ada 3 proses pelaksanaan strategi yaitu: Pengembangan Manajemen data, Penguatan Tata Kelola, Pengembangan sistem informasi perpajakan, dan pengembangan model kolektibilitas .

### **Saran**

Adapun beberapa saran yang dapat peneliti berikan sebagai bahan masukan adalah:

1. Pemutahiran data dengan melakukan pendataan ulang serta penilaian kembali obyek pajak dan subyek pajak, upaya ini hendaklah dilakukan secara berkala dan terus menerus sehingga keakuratan data obyek pajak dan wajib pajak dapat terjaga.

2. Upaya peningkatan pelayanan kepada wajib pajak dengan memberikan kemudahan dalam pembayaran kewajiban misalkan bisa di setorkan pada petugas pajak setempat ataupun bekerja sama dengan PKK RT atau RW sehingga memudahkan dalam pembayaran selain itu juga bekerjasama dengan bank yang keberadaanya ada di setiap kecamatan sehingga wajib pajak bisa langsung menyetorkan ke bank langsung.
3. Upaya sosialisasi dan penyuluhan perlu lebih diintensifkan lagi melalui pertemuan yang melibatkan para wajib pajak sehingga dapat meningkatkan lagi kesadaran para wajib pajak dalam membayar pajak.
4. Perlunya pendidikan dan pelatihan atau kursus mengenai perpajakan untuk meningkatkan mutu sumber daya

### **DAFTAR PUSTAKA**

- Abdullah, Sait (2005). Desentralisasi: Konsep Teori dan Perdebatannya. Jurnal Desentralisasi Vol 6 No. 4 Tahun 2005, Pusat Kajian Kinerja Otonomi Daerah.LAN, Jakarta
- Abdullah, M. Faisal (2005). Dasar-dasar Manajemen Keuangan, Edisi kedua Cetakan kelima, Penerbit Universitas Muhammadiyah Malang
- Darise, Nurlan (2009). Pengelolaan Keuangan Daerah, Indeks. Jakarta
- Halim, Abdul (2002) Akuntansi Sektor Publik Akuntansi Keuangan Daerah, edisi pertama, Jakarta Salemba Empat.
- Halim , Abdul (2004). Bunga Rampai Manajemen Keuangan Daerah edisi revisi Yogyakarta, Unit Penerbit dan Percetakan AMP YKPN.
- Liestyodono Dkk (2004). Administrasi Keuangan Publik, Jakarta; Pusat Penerbitan Universitas Terbuka
- Mardiasmo, (2004), Otonomi Dan Manajemen Keuangan Daerah. Yogyakarta: Andi Offset
- Mokamat, (2009). Analisis Faktor yang mempengaruhi Efektivitas Penerikan



- Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Grobogan. Universitas Diponegoro Semarang.
- Moleong, Lexy.L.1999. Metode Penelitian Kualitatif. Bandung . Pt. Remaja Rosda Karya
- Musgrave, Ricard, (1993), Keuangan Negara Dalam Teori Dan Produksi , Jakarta; Erlangga
- Muhammad Nazir (1988). Metode Penelitian, Ghalia Indonesia. Jakarta
- Nawawi . H.,(2003), Metodologi Penelitian Bidang Sosial , Yogyakarta; Gajah Mada University Press
- Setyawan.S. Dan Suprpti. E (2004), Perpajakan , Malang; Bayu Publishing
- Smith Yang Menjelaskan 4 Kaedah Yang Harus Diperhatikan Dalam Pemungutan Pajak
- Valentina, S. Dan Suryo. A (2003), Perpajakan Indonesia , Yogyarta; UMP Amp Ykpn
- Peraturan perundang-undangan**
- Undang-Undang Nomor.32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah.
- Undang-Undang Nomor. 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan Anatar Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah.
- Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daearah dan Retribusi Daerah (PDRD).
- Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2015 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah pengganti Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014.
- Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah.
- Perturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah
- Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2007 tentang Susunan Organisasi Tata Kerja dinas Daerah Kabupaten Pemalang
- Peraturan Bupati Nomor 53 Tahun 2008 tentang Penjabaran Tugas Pokok, Fungsi dan Tata Kerja Dinas Daerah Kabupaten Pemalang
- Peraturan Daerah Nomor 1 tahun 2012 tentang Pajak Daerah.
- Peraturan Bupati Nomor 43 tahun 20012 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan Kabupaten Pemalang.