

# **Analisis Potensi Pendapatan Asli (PAD) dari Sektor Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) pada Pemerintah Kota Kotamobagu**

**ERWIN DAMOPOLI<sup>1</sup>, LINTJE KALANGI<sup>2</sup>, LINDA LAMBHEY<sup>3</sup>**

<sup>1,2,3</sup>Program Magister Akutansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Sam Ratulangi email: erwindamopoli24@gmail.com<sup>1</sup>, lintjekalangi@yahoo.com<sup>2</sup>, lindalambey@yahoo.com<sup>3</sup>

**Abstract.** *This research is aimed to analyze the potential of Pendapatan Asli Daerah (PAD) from the Land and Rural and Urban Revenue (PBB-P2) Sector sector in Kotamobagu City Government, factors that obstruct and support the optimization of PAD revenue from PBB-P2 sector and City Government Kotamobagu for optimizing PAD revenue from PBB-P2 sector in Kota Kotamobagu. This is a qualitative exploratory research. Data were obtained through indepth interviews, documentation and triangulation. Key informants are determined by purposive sampling. Those respondents fulfill requirements in order to obtain accurate and precise information. Triangulation techniques were used to test the validity of data and data sources. Interviews were transcribed and analyzed by Miles and Huberman. This analysis consists of determining themes / coding, conceptualizing scientific statements and interpreting them in narrative form. The result indicates that the potential of revenue of Pendapatan Asli Daerah (PAD) from Rural Land and Rural and Urban (PBB-P2) sector in Kota Kotamobagu is still potential with ratio of proportion > 1 and growth ratio <1. Obstacles of PAD revenue optimization from sector PBB-P2 in Kota Kotamobagu are taxpayer / community awareness, human resources, data and budget updating. Supporting factors for optimizing PAD revenue from PBB-P2 sector in Kota Kotamobagu are leadership and services of technology. The PBB-P2 intensification efforts include data updating, socialization and billing activities. On the other hand, extensification efforts PBB-P2 only is data collection / registration activities. The City Government of Kotamobagu by means of the Regional Financial Management Agency must update the data immediately, in order to adjust the appropriate tax object sales value and comparable with the condition of Kotamobagu City area. To improve services and implementation of activities in the field of PBB-P2 management, it is necessary to add adequate amount of human resources and in accordance with the needs of the officers, as well as the importance of conducting socialization and training to improve the quality of human resources in implementing Tupoks which can contribute to increase PBB- P2. This research also found that there is a need for allocating adequate budgets to fund and facilitate intensification and extensification activities in order to optimize PBB-P2 revenue in Kota Kotamobagu.*

**Keywords:** *Potential, Optimization, PBB-P2.*

**Abstrak.** Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis potensi Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari sektor Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) pada Pemerintah Kota Kotamobagu, faktor- faktor yang menghambat optimalisasi penerimaan PAD dari sektor PBB-P2, faktor- faktor yang mendukung optimalisasi penerimaan PAD dari sektor PBB-P2 serta upaya Pemerintah Kota Kotamobagu untuk optimalisasi penerimaan PAD dari sektor PBB-P2 di Kota Kotamobagu. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan eksploratori. Data diperoleh melalui teknik wawancara yang mendalam, studi dokumentasi dan triangulasi. Informan kunci ditetapkan secara *purposive sampling* dengan syarat memenuhi kriteria yang ditetapkan untuk mendapatkan informasi yang tepat dan akurat. Teknik triangulasi digunakan untuk menguji validitas data dan sumber data. Data transkrip yang diuraikan dari hasil wawancara dianalisis menggunakan metode analisis Miles and Huberman yang terdiri dari pemberian tema/*coding*, konseptualisasi pernyataan ilmiah dan menginterpretasikannya dalam bentuk narasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Potensi penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari sektor Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kota Kotamobagu masih tergolong potensial dengan rasio proporsi > 1 dan rasio pertumbuhan < 1. Faktor penghambat optimalisasi penerimaan PAD dari sektor PBB-P2 di Kota Kotamobagu meliputi kesadaran wajib pajak/ masyarakat, sumber daya manusia, pemutakhiran data dan anggaran. Faktor pendukung optimalisasi penerimaan PAD dari sektor PBB-P2 di Kota Kotamobagu terdiri dari kepemimpinan dan pelayanan teknologi. Upaya intensifikasi PBB-P2 meliputi kegiatan pemutakhiran data, sosialisasi dan penagihan. Sedangkan untuk upaya ekstensifikasi PBB-P2 hanya meliputi kegiatan pendataan/pendaftaran. Pemerintah Kota Kotamobagu melalui Badan Pengelola Keuangan Daerah untuk segera melakukan pemutakhiran data dalam rangka menyesuaikan Nilai Jual Objek Pajak yang sesuai dan sebanding dengan kondisi wilayah Kota Kotamobagu. Untuk meningkatkan pelayanan dan pelaksanaan kegiatan di bidang pengelolaan PBB-P2, perlu ditambahkan jumlah sumber daya manusia yang memadai dan sesuai dengan kebutuhan petugas, serta pentingnya mengadakan sosialisasi dan pelatihan untuk meningkatkan kualitas sumber daya manusia dalam melaksanakan tupoksinya sehingga mampu berkontribusi dalam peningkatan penerimaan PBB-P2. Perlunya

alokasi anggaran yang memadai untuk mendanai dan memfasilitasi kegiatan intensifikasi dan ekstensifikasi dalam rangka optimalisasi penerimaan PBB-P2 di Kota Kotamobagu.

Kata Kunci: Potensi, Optimalisasi, PBB- P2

## **Pendahuluan**

Lahirnya Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah menjadi bagian utama dari upaya reformasi birokrasi di Indonesia. Dengan Undang- Undang Nomor 22 Tahun 1999 ini pelaksanaan otonomi daerah yang sesungguhnya mulai diterapkan sesuai dengan sistem otonomi yang dianut dalam undang-undang ini yaitu, otonomi yang luas, nyata dan bertanggung jawab, dimana semua kewenangan pemerintah, kecuali bidang politik luar negeri, hankam, peradilan, moneter dan fiskal serta agama dan bidang-bidang tertentu diserahkan kepada daerah secara utuh, bulat dan menyeluruh, yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah.

Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah mengalami perubahan dengan diterbitkannya Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah kemudian dirubah dengan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah dan terakhir dirubah dengan Undang- Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang- Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah. Pada tahun 2004 juga lahir Undang-Undang Nomor 33 tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah yang memperkuat kewenangan daerah dalam penyelenggaraan pemerintahannya dengan memberikan kewenangan yang seluas-luasnya, disertai dengan pemberian hak dan kewajiban menyelenggarakan otonomi daerah dalam kesatuan sistem penyelenggaraan pemerintahan Negara. Salah satu upaya pemerintah dalam penyelenggaraan otonomi daerah adalah dengan desentralisasi yaitu penyerahan wewenang pemerintahan oleh Pemerintahan kepada daerah otonom untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Penyelenggaraan urusan Pemerintahan Daerah dalam rangka pelaksanaan desentralisasi didanai Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD). Berdasarkan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 sumber penerimaan daerah dalam pelaksanaan desentralisasi salah satunya adalah pendapatan daerah yang bersumber dari Pendapatan Asli Daerah (PAD), Dana Perimbangan, dan lain-lain pendapatan. PAD bersumber dari Pajak Daerah, Retribusi Daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain PAD yang sah.

Presiden dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) pada bulan September 2009 mengesahkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD) yang menggantikan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. UU PDRD memberikan kewenangan yang lebih besar kepada daerah untuk melaksanakan pengelolaan pajak daerah dan retribusi daerah untuk mengoptimalkan penerimaan daerah dari sektor PAD serta meningkatkan kapasitas fiskal daerah.

Salah satu kewenangan yang diserahkan kepada daerah sesuai dengan UU PDRD adalah pengalihan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah. Kementerian Keuangan Republik Indonesia (2014:1) menyatakan bahwa dasar pemikiran dan alasan pokok PBB-P2 dialihkan menjadi pajak daerah antara lain: (1) secara konseptual PBB-P2 dapat dipungut oleh daerah karena lebih bersifat *local*, *visibilitas*, objek pajak tidak berpindah-pindah (*immobile*), terdapat hubungan erat antara pembayar pajak dan yang menikmati hasil pajak tersebut; (2) pengalihan PBB-P2 kepada daerah diharapkan dapat meningkatkan PAD dan memperbaiki struktur APBD; (3) pengalihan PBB-P2 kepada daerah dapat meningkatkan pelayanan kepada masyarakat, dan memperbaiki aspek transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaannya; (4) berdasarkan praktek di banyak Negara, PBB-P2 termasuk dalam jenis *local tax*.

Dalam rangka melaksanakan ketentuan Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pemerintah Kota Kotamobagu menetapkan Peraturan Daerah Nomor 03 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. Sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 03 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, maka mulai tanggal 1 Januari 2014 Pemerintah Kota Kotamobagu melaksanakan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

Pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagai pajak daerah oleh Pemerintah Kota Kotamobagu menunjukkan perkembangan positif yang dibuktikan dengan meningkatnya penerimaan PBB-P2 sebagai pajak daerah. Pada tahun 2014 realisasi penerimaan PBB-P2 sebesar Rp. 1.939.635.212 (satu miliar sembilan ratus tiga puluh sembilan juta enam ratus tiga puluh lima ribu dua ratus dua belas rupiah) dari target penerimaan Rp. 2.100.918.868 (dua miliar seratus juta sembilan ratus delapan belas ribu delapan ratus enam puluh delapan rupiah) atau 92,32 %. Tahun 2015 realisasi sejumlah Rp. 2.090.629.541 (dua miliar sembilan puluh juta enam ratus dua puluh sembilan ribu lima ratus empat puluh satu rupiah) atau 90,52% dari target penerimaan Rp. 2.309.652.637 (dua miliar tiga ratus sembilan juta enam ratus lima puluh dua ribu enam ratus tiga puluh tujuh rupiah). Sementara tahun 2016 prosentasi penerimaan mencapai 106,06% dari target yang ditetapkan sebesar Rp. 2.853.330.164 (dua miliar delapan ratus lima puluh tiga juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu seratus enam puluh empat rupiah) dengan realisasi penerimaan yang diperoleh sebesar Rp. 3.026.182.047 (tiga miliar dua puluh enam juta seratus delapan puluh dua ribu empat puluh tujuh rupiah).

Kontribusi penerimaan PBB-P2 terhadap PAD di Kota Kotamobagu pada tahun 2014 adalah sebesar 7,86 %. Sementara tahun 2015 kontribusi PBB-P2 terhadap penerimaan PAD mengalami penurunan pada angka 6,68 %. Tahun 2016 kontribusi PBB-P2 terhadap PAD meningkat menjadi 7,75%. Hal ini menunjukkan bahwa kontribusi PBB-P2 terhadap PAD tidak menunjukkan trend kenaikan setiap tahunnya atau fluktuatif.

PBB-P2 di Kota Kotamobagu berkontribusi sebesar 27,05 % pada tahun 2016 yang berarti naik dari kontribusi tahun 2015 sebesar 20,43% setelah sebelumnya turun dari tahun 2014 yang berkontribusi sebesar 21,44% terhadap penerimaan pajak daerah. Penerimaan PAD dari pajak daerah di Kota Kotamobagu terdiri atas penerimaan dari pajak hotel, pajak restoran, pajak hiburan, pajak reklame, pajak penerangan jalan, pajak mineral bukan logam dan batuan, pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Sesuai dengan realisasi penerimaan pajak daerah tahun 2014 sampai dengan tahun 2016, Penerimaan PBB-P2 merupakan penerimaan terbesar kedua setelah penerimaan dari Pajak Penerangan Jalan.

Keadaan yang ada menggambarkan bahwa meningkatnya penerimaan PAD di Kota Kotamobagu tidak lepas dari kontribusi PBB-2 sebagai pajak daerah. Namun meningkatnya penerimaan daerah dari PBB-P2 ini seharusnya masih dapat dioptimalkan dengan memaksimalkan potensi yang ada di wilayah Kota Kotamobagu. Luas wilayah Kota Kotamobagu berdasarkan data Badan Pusat Statistik Kota Kotamobagu adalah 68,08 KM<sup>2</sup> (enam puluh delapan koma nol delapan kilometer persegi) atau 68.080.000 m<sup>2</sup> (enam puluh delapan juta delapan puluh ribu meter persegi) setelah dikonversikan. Objek PBB-P2 tanah/ bumi saat ini sebesar 50,85% dari total luas wilayah Kota Kotamobagu dengan luas objek bangunan 3,73%. Hal ini menggambarkan masih terdapat potensi objek pajak tanah/ bumi yang dapat dioptimalkan sebesar 49,15% dari luas wilayah yang ada di Kota Kotamobagu dan objek PBB-P2 bangunan sebesar 96,27% dari total objek PBB-P2 tanah/ bumi.

Potensi PBB-P2 tanah/ bumi yang belum dioptimalkan sebesar 49,15% dari luas wilayah Kota Kotamobagu. Dimana potensi terbesar berada pada Kecamatan Kotamobagu Utara yaitu sebesar 62,32%, kemudian Kecamatan Kotamobagu Selatan sebesar 53,18%, Kotamobagu Barat sebesar 51,21% dan terakhir Kecamatan Kotamobagu Timur 30,38%. Dan untuk potensi PBB-P2 bangunan, Kecamatan Kotamobagu Selatan memiliki potensi sebesar 98,13%, selanjutnya Kecamatan Kotamobagu Timur sebesar 96,76%, Kecamatan Kotamobagu Utara sebesar 96,2% dan Kecamatan Kotamobagu Barat sebesar 91,22%.

Sesuai dengan keadaan dan kondisi pengelolaan PBB-P2 yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Kotamobagu, maka perlu dilakukan penelitian tentang “Analisis Potensi Pendapatan Asli Daerah (PAD) Dari Sektor Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Pada Pemerintah Kota Kotamobagu”. Oleh karena itu, penelitian ini diharapkan dapat menganalisis potensi penerimaan pendapatan asli daerah dari sektor pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan di Kota Kotamobagu. Hal ini dikarenakan belum ada atau masih sedikitnya literatur ataupun penelitian yang membahas topik ini, sehingga penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan bukan hanya sumbangsih literatur (*theoretical benefit*) tetapi juga sumbangsih praktis bagi pemerintah Kota Kotamobagu (*practical benefit*).

Penelitian ini bertujuan untuk: 1) Menganalisis potensi penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) sektor Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kota Kotamobagu; 2) Menganalisis faktor-faktor yang menghambat optimalisasi penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari sektor Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kota Kotamobagu; 3) Menganalisis faktor-faktor yang mendukung optimalisasi penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari sektor Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kota Kotamobagu; 4) Menganalisis upaya Pemerintah Kota Kotamobagu untuk optimalisasi penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kota Kotamobagu.

### **Metode Penelitian**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan eksploratori (*exploratory approach*). Alasan penggunaan metode kualitatif dengan pendekatan eksploratori ini agar dapat mengetahui lebih mendalam mengapa luas wilayah di Kota Kotamobagu yang menjadi potensi PBB-P2 sebesar 49,2 % dari tanah/ bumi serta 96,27 % dari bangunan belum dioptimalkan oleh Pemerintah Daerah Kota Kotamobagu. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah berdasarkan teknik pengumpulan data menurut Sugiyono (2015:63) yaitu, observasi, wawancara, dokumentasi dan gabungan/Triangulasi. Hasil temuan-temuan penelitian melalui wawancara langsung dengan informan yang telah di pilih sesuai dengan kriteria yang ditentukan, dengan metode *purposive sampling* menggunakan alat perekam dan transkrip hasil wawancara dapat dilihat pada lampiran hasil wawancara. Sebelum melakukan penelitian, terlebih dulu menyampaikan surat pemberitahuan permohonan penelitian pada di SKPD yang menjadi fokus penelitian, sekaligus permohonan izin untuk melakukan wawancara serta permintaan data pendukung melalui kegiatan *interview* dan studi dokumentasi.

Dalam penelitian ini menggunakan teknik analisis data Miles dan Huberman (Afrizal, 2016:178) yang membagi analisis data dalam penelitian kualitatif kedalam tiga tahap, yaitu kodifikasi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan/verifikasi. Dalam tahap kodifikasi data, hasil wawancara dicatat kembali, baik catatan tertulis ataupun transkrip hasil rekaman pada saat wawancara. Kemudian diberikan kode-kode (kodefikasi) terhadap informasi yang penting dan informasi yang tidak penting. Terhadap informasi yang penting, akan lebih memberikan perhatian secara khusus guna menemukan informasi yang disampaikan oleh informan ataupun informasi dari dokumen wawancara dan memberikan kode interpretasi terhadap semua catatan tersebut. Untuk tahap penyampaian data, yang merupakan tahap lanjutan analisis dimana peneliti menyajikan temuan penelitian berupa kategori dan pengelompokan (Afrizal, 2016:179). Penelitian ini akan menyajikan temuan hasil penelitian dalam bentuk matrik dan diagram sebagaimana Miles dan Huberman dalam Afrizal (2016:179) menganjurkan untuk menggunakan matrik dan diagram untuk menyajikan hasil penelitian, yang merupakan temuan penelitian. Tahapan terakhir adalah penarikan kesimpulan atau verifikasi, dimana pada tahap ini peneliti berdasarkan semua data yang telah didapatkan akan memberikan/ menarik kesimpulan. Kesimpulan yang didapatkan merupakan interpretasi atas temuan-temuan saat wawancara ataupun temuan atas dokumen wawancara. Untuk meyakinkan peneliti, kesimpulan yang dibuat diperiksa kembali kodifikasi dan penyajian datanya.

### **Analisis dan Pembahasan**

Penelitian dilakukan selama  $\pm 3$  (tiga) sejak bulan Juli sampai September 2017 dengan melakukan wawancara sesuai dengan pedoman wawancara kepada informan kunci yang sudah ditentukan dan dipilih sesuai dengan kriteria yang ditetapkan, dengan menggunakan alat perekam untuk merekam seluruh isi wawancara, serta menggunakan instrumen pendukung antara lain buku catatan, alat perekam berupa audio, kamera untuk mendokumentasikan kegiatan di lapangan dan laptop untuk mengetik hasil penelitian dan rekaman wawancara sehingga berbentuk transkrip wawancara.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa bagaimana potensi penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari sektor Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kota Kotamobagu ditemukan 2 (dua) tema penelitian yaitu potensi objek pajak dari sisi objek dan subjek pajak. Faktor-faktor yang menghambat optimalisasi penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari sektor Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kota Kotamobagu ditemukan 6 (enam) tema untuk faktor penghambat yaitu kesadaran wajib pajak, sumber daya manusia, pemutakhiran data dan anggaran. Faktor-faktor yang mendukung optimalisasi penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari sektor Pajak

Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kota Kotamobagu, ditemukan 2 (dua) tema yaitu kepemimpinan dan teknologi pelayanan.

### Potensi Objek Pajak

Potensi penerimaan dari sektor PBB-P2 masih begitu besar namun belum didaftarkan oleh masyarakat dan belum didata oleh pemerintah. Selain itu, objek pajak yang belum terdata, objek PBB-P2 yang SPPT nya telah terbit terdapat perbedaan yang mengakibatkan terjadinya kesalahan penetapan. Keadaan ini menyebabkan pemerintah daerah kehilangan potensi PAD dari sektor PBB-P2. Potensi adalah sesuatu yang sebenarnya sudah ada, hanya belum didapat atau diperoleh ditangan. Untuk mendapatkan atau memperolehnya perlu upaya- upaya tertentu, misalnya untuk potensi PBB-P2 perlu upaya intensifikasi dan ekstensifikasi, untuk potensi pajak perlu dilakukan perhitungan daya pajak (*tax effort*), (Mahmudi, 2010)

Menurut Halim (2004) daya pajak (*tax effort*) adalah rasio antara penerimaan pajak dengan kapasitas atau kemampuan masyarakat dalam membayar pajak di suatu daerah. Salah satu indikator yang dapat digunakan untuk mengetahui kemampuan membayar masyarakat adalah Produk Domestik Regional Bruto. Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) merupakan Indikator kemampuan masyarakat daerah dalam membayar (*ability to pay*) pajak. Jika PDRB suatu daerah meningkat, maka kemampuan daerah dalam membayar (*ability to pay*) pajak juga akan meningkat. Jika daya pajak rendah sedangkan pendapatan asli daerah tinggi artinya potensi yang ada belum dimanfaatkan secara optimal.

Kementerian Keuangan Republik Indonesia (2014:93) menyatakan bahwa klasifikasi potensi penerimaan pajak dapat digolongkan menjadi : (a) Penerimaan Prima:Pajak daerah yang termasuk klasifikasi penerimaan prima jika rasio tambahan (pertumbuhan) lebih besar atau sama dengan satu; (b) Penerimaan Potensial:Pajak daerah yang termasuk klasifikasi penerimaan potensial jika rasio tambahan(pertumbuhan) lebih kecil atau sama dengan satu dan rasio proporsi atau sumbangannya terhadap rata-rata total penerimaan pajak atau retribusi daerah lebih besar atau sama dengan satu; (c) Berkembang:Pajak daerah yang termasuk klasifikasi berkembang jika rasio tambahan (pertumbuhan) lebih besar atau sama dengan satu dan rasio proporsi atau sumbangannya terhadap rata-rata total penerimaan pajak daerah lebih besar atau sama dengan satu; (d) Terbelakang: Pajak daerah yang termasuk klasifikasi terbelakang jika rasio tambahan (pertumbuhan) atau sumbangannya terhadap rata-rata total penerimaan pajak daerah keduanya lebih kecil atau sama dengan satu.

Untuk menentukan potensi penerimaan pajak daerah ke dalam klasifikasi tersebut diatas diperlukan 2 indikator pokok, yaitu:

- (a) Rasio Proporsi:Penentuan rasio proporsi dilakukan dengan membandingkan antara realisasi penerimaan jenis pajak daerah tertentu dengan rata-rata penerimaan pajak daerah. Rata-rata pajak daerah diperoleh dari perhitungan jumlah seluruh penerimaan pajak daerah dibagi dengan jumlah jenis pajak daerah. Berikut tabel 1 yang menunjukkan rasio proporsi penerimaan PBB-P2 di Kota Kotamobagu :

Tabel 1:Rasio Proporsi Penerimaan PBB-P2 Kota Kotamobagu Tahun 2014-2016

No	Tahun	Realisasi PBB-P2 (Rp)	Realisasi Pajak Daerah (Rp)	Jenis Pajak Daerah	Rata-rata Pajak Daerah (Rp)	Rasio Proporsi	Keterangan
1	2014	1,939,635,212	9,048,900,330	8	1,131,112,541.25	1.71	Prima
2	2015	2,090,629,541	10,234,950,896	8	1,279,368,862.00	1.63	Prima
3	2016	3,026,182,047	11,188,590,463	8	1,398,573,807.88	2.16	Prima

Sumber: Data Hasil Olahan (2017)

- (b) Ratio Tambahan

Penentuan rasio tambahan dilakukan dengan membandingkan pertumbuhan jenis pajak tertentu dengan pertumbuhan total pajak.Berikut tabel 2 yang menunjukkan rasio tambahan/pertumbuhan penerimaan PBB-P2 di Kota Kotamobagu:

Tabel 2: Rasio Pertumbuhan PBB-P2 Kota Kotamobagu Tahun 2015-2016

No	Tahun	Pertumbuhan PBB-P2 (Rp)	Pertumbuhan Pajak Daerah (Rp)	Rasio Pertumbuhan/tambahan	Keterangan
1	2015	150,994,329	1,186,050,566	0.13	Potensial
2	2016	935,552,506	953,639,567	0.98	Potensial

Sumber: Data Hasil Olahan (2017)

## Faktor-faktor Penghambat Optimalisasi Penerimaan PAD dari Sektor PBB-P2 di Kota Kotamobagu

### Kesadaran Wajib Pajak

Kesadaran merupakan unsur dalam diri manusia untuk memahami realitas dan bagaimana mereka bertindak atau bersikap terhadap realitas. Jatmiko (2006) menjelaskan bahwa kesadaran adalah keadaan mengetahui atau mengerti. Irianto (2005) menguraikan beberapa bentuk kesadaran membayar pajak yang mendorong wajib pajak untuk membayar pajak. Pertama, kesadaran bahwa pajak merupakan bentuk partisipasi dalam menunjang pembangunan negara. Dengan menyadari hal ini, wajib pajak mau membayar pajak karena merasa tidak dirugikan dari pemungutan pajak yang dilakukan. Kedua, kesadaran bahwa penundaan pembayaran pajak dan pengurangan beban pajak sangat merugikan negara. Wajib pajak mau membayar pajak karena memahami bahwa penundaan pembayaran pajak dan pengurangan beban pajak berdampak pada kurangnya sumber daya finansial yang dapat mengakibatkan terhambatnya pembangunan negara. Ketiga, kesadaran bahwa pajak ditetapkan dengan Undang-undang dan dapat dipaksakan. Wajib pajak akan membayar karena pembayaran pajak disadari memiliki landasan hukum yang kuat dan merupakan kewajiban mutlak setiap warga Negara.

Faktor pemenuhan kebijakan terdiri dari respeknya anggota masyarakat pada otoritas dan kepuasan pemerintah, adanya kesadaran untuk menerima kebijakan, adanya sanksi hukum, adanya kepentingan publik, adanya kepentingan pribadi, dan masalah waktu (Agustino, 2008: 157). Sedangkan faktor penentu penolakan atau penundaan kebijakan terdiri dari adanya kebijakan yang bertentangan dengan sistem nilai yang ada, tidak adanya kepastian hukum, adanya keanggotaan seseorang dalam suatu organisasi, dan adanya konsep ketidakpatuhan selektif terhadap hukum (Agustino, 2008: 160).

### Sumber Daya Manusia

Menurut Hasibuan (2003:244), sumber daya manusia adalah kemampuan terpadu dari daya pikir dan daya fisik yang dimiliki individu. Sumber daya manusia adalah seorang yang siap, mau dan mampu memberi sumbangan usaha pencapaian tujuan organisasi. Serta merupakan salah satu unsur masukan (*input*) yang bersama unsur lainnya seperti modal, bahan, mesin dan metode atau teknologi yang diubah menjadi keluaran (*output*) berupa barang atau jasa dalam usaha mencapai tujuan perusahaan (Veithzal Rivai, 2003:6). Menurut Nawawi (2005), sumber daya manusia adalah potensi yang merupakan asset dan berfungsi sebagai modal (*non material/non financial*) di dalam organisasi bisnis yang dapat diwujudkan menjadi potensi nyata secara fisik dan non fisik dalam mewujudkan ekstensi organisasi. Sehingga sumber daya manusia merupakan faktor sentral karena berfungsi sebagai faktor penggerak organisasi atau perusahaan dalam mencapai tujuannya.

Berdasarkan pengertian implementasi kebijakan tersebut, teori yang digunakan dalam penelitian ini disesuaikan dengan mengemukakan beberapa hal yang dikemukakan oleh Edward III (1980:147) yang dapat mempengaruhi keberhasilan suatu implementasi terkait dengan kebijakan pajak daerah dari sektor PBB-P2, yaitu Sumber Daya yang terdiri dari sumber daya manusia dan sumber daya dalam bentuk anggaran

### Pemutakhiran Data

Pemutakhiran data merupakan salah satu tahap dari manajemen data yang terdiri atas tiga tahap yaitu penyimpanan, pemutakhiran dan pemunculan kembali (*retrieving*). Tahap penyimpanan merupakan penempatan data dalam basis data yang disebut arsip. Pada tahap pemutakhiran, data yang tersimpan

diperbaharui dan disesuaikan dengan peristiwa terbaru. Kemudian pada tahap *retrieving*, data yang tersimpan diakses dan diringkas kembali untuk diproses lebih lanjut atau untuk keperluan pembuatan laporan. Manajemen data dan pemrosesan data mempunyai hubungan yang sangat erat. Tahap pengelompokan data dan pengurutan data dari fungsi pemrosesan data, sering dilakukan sebagai pendahuluan sebelum dilakukan tahap pemutakhiran. Manajemen data dapat dipandang sebagai bagian dari pemrosesan data.

### **Anggaran**

Menurut Nafarin (2012:19), anggaran adalah rencana tertulis mengenai kegiatan suatu organisasi yang dinyatakan secara kuantitatif untuk jangka waktu tertentu dan umumnya dinyatakan dalam satuan uang. Sedangkan anggaran menurut *National Committee on Governmental Accounting* (NCGA) yang dikutip dalam Haruman (2010:6) mengemukakan bahwa anggaran adalah rencana operasi keuangan yang mencakup estimasi pengeluaran yang diusulkan dan sumber pendapatan yang diharapkan untuk membiayainya dalam periode waktu tertentu.

Sumberdaya dalam implementasi kebijakan public adalah faktor penting untuk implementasi kebijakan agar efektif. sumberdaya tersebut yang menjadi faktor penghambat yaitu berwujud sumberdaya financial atau dikenal dengan anggaran. sumber daya anggaran yang merupakan sumber daya yang mempengaruhi implementasi setelah adanya sumber daya manusia, terbatasnya anggaran yang tersedia menyebabkan kualitas pelayanan terhadap publik yang harus diberikan kepada masyarakat juga terbatas. Terbatasnya anggaran menyebabkan disposisi para pelaku rendah bahkan akan terjadi *goal displacement* yang dilakukan oleh pelaku terhadap pencapaian tujuan dan sasaran yang telah ditetapkan.

### **Faktor-faktor Pendukung Optimalisasi Penerimaan PAD dari Sektor PBB-P2 di Kota Kotamobagu Kepemimpinan**

Suatu organisasi akan berhasil atau bahkan gagal sebagian besar ditentukan oleh kepemimpinan. Suatu ungkapan mulia yang mengatakan bahwa pemimpinlah yang bertanggung jawab atas kegagalan pelaksanaan suatu pekerjaan, merupakan ungkapan yang mendudukkan posisi pemimpin dalam suatu organisasi pada posisi yang terpenting. Sementara itu digambarkan pula pemimpin adalah penggembala, dan setiap penggembala akan ditanyakan perilaku penggembalannya. Ungkapan ini membuktikan bahwa seorang pemimpin apapun wujudnya, di manapun letaknya akan selalu mempunyai beban untuk mempertanggungjawabkan kepemimpinannya (Thoah, 2015:1).

Keputusan pimpinan dengan mengeluarkan keputusan untuk menetapkan penerima dan besarnya insentif atas penerimaan PBB-P2 di Kotamobagu ini disebut juga kompensasi dalam rangka meningkatkan kinerja dan penerimaan yang ditargetkan. Kompensasi menurut Edison, Anwar dan Komariyah (2016:154) adalah sesuatu yang diterima karyawan atas jasa yang mereka sumbangkan pada pekerjaannya. Menurut Edwin B. Flippo dalam Suwato dan Priansa (2011:220) kompensasi merupakan pemberian imbalan jasa yang layak dan adil kepada karyawan-karyawan karena mereka telah memberi sumbangan kepada pencapaian organisasi.

### **Teknologi Pelayanan**

Haksever *et al* (2000) menyatakan bahwa jasa atau pelayanan (*services*) merupakan kegiatan ekonomi yang menghasilkan waktu, tempat, bentuk dan kegunaan psikologis. Menurut Edvardsson *et al* (2005), jasa atau pelayanan juga merupakan kegiatan, proses dan interaksi serta merupakan perubahan dalam kondisi orang atau sesuatu dalam kepemilikan pelanggan. Sinambela (2010:3) menjelaskan bahwa pada dasarnya setiap manusia membutuhkan pelayanan, bahkan secara ekstrim dapat dikatakan bahwa pelayanan tidak dapat dipisahkan dengan kehidupan manusia.

Manajemen layanan TI tidak hanya sekedar memberikan layanan saja, tetapi dalam setiap layanan, proses atau infrastruktur komponen terdapat siklus hidup yang perlu diatur dan dipertimbangkan dalam bentuk desain strategi dan transisi operasi untuk perbaikan berkelanjutan. *Input* dalam manajemen layanan STI adalah sumber daya dan kemampuan yang mewakili aset penyedia layanan. Sedangkan keluarannya adalah layanan yang memberikan nilai kepada pelanggan. Manajemen layanan STI yang efektif itu sendiri merupakan aset strategis dari penyedia layanan STI yang menyediakan kemampuan untuk melaksanakan bisnis utama dalam memberikan nilai kepada pelanggan melalui pemenuhan kepuasan pelanggan yang ingin dicapai. Mengadopsi *best practice* yang baik dapat membantu penyedia layanan STI untuk membuat sistem manajemen pelayanan yang efektif. *Best practice* yang baik adalah yang telah terbukti dapat

meningkatkan efektivitas kinerja. *Best practice* yang baik dapat datang dari berbagai sumber, termasuk kerangka umum dan pengetahuan milik individu dan organisasi.

## **Upaya yang Dilakukan untuk Mengatasi Hambatan serta Mendukung Optimalisasi Penerimaan PAD dari Sektor PBB-P2 di Kota Kotamobagu**

### **Intensifikasi**

Intensifikasi adalah perihal peningkatan kegiatan yang lebih hebat (Kamus Besar Bahasa Indonesia, 2006:223). Sedangkan menurut (Halim, 2007:113) intensifikasi adalah suatu upaya, tindakan atau usaha-usaha untuk memperbesar penerimaan sehingga dapat tercapai atau terealisasinya target yang diinginkan atau anggaran yang telah ditetapkan dalam APBD sebelumnya dengan cara melakukan pemungutan yang lebih giat, ketat, dan teliti. Intensifikasi PAD adalah suatu tindakan atau usaha-usaha untuk memperbesar penerimaan dengan cara melakukan pemungutan yang lebih giat, ketat, dan teliti. Intensifikasi yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Kotamobagu adalah dengan melakukan sosialisasi, penyuluhan, dan penagihan.

### **Ekstensifikasi**

Ekstensifikasi adalah perluasan terhadap sesuatu misalnya: tanah, ruang, waktu, jalan dan sebagainya (Kamus Besar Bahasa Indonesia, 2006:223). Halim (2008:117) menjelaskan ekstensifikasi adalah langkah perluasan atau penambahan jenis pendapatan daerah yang dapat di pungut selain dari pendapatan yang ada. Ekstensifikasi adalah usaha-usaha untuk menggali sumber-sumber pendapatan asli daerah yang baru. Namun, dalam upaya ekstensifikasi ini, khususnya yang bersumber dari pajak daerah dan retribusi daerah, tidak boleh bertentangan dengan kebijakan pokok nasional, yakni pungutan pajak dan retribusi daerah yang dilaksanakan tidak semata-mata untuk menggali pendapatan daerah berupa sumber penerimaan yang memadai, tetapi juga untuk melaksanakan fungsi fiskal lainnya agar tidak memberatkan bagi masyarakat. Upaya ekstensifikasi yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Kotamobagu yaitu dengan melakukan pendataan untuk menilai potensi pajak dan pendataan dari segi subjek maupun objek pajak. Upaya ini dilakukan dengan meminta data dari aparat desa dan atau kelurahan juga kecamatan, serta melakukan pendataan secara langsung ke lapangan berdasarkan data yang telah dilaporkan sebelumnya oleh aparat yang terkait. Hal ini dalam rangka untuk meningkatkan potensi pajak yang sudah ada namun belum terdaftar sehingga pada tahun berikutnya, Pemerintah Kota Kotamobagu bisa mengoptimalkan potensi dan menyesuaikan nilai jual objek pajak (NJOP) dengan adanya data yang dimiliki.

### **Daftar Pustaka**

- Afrizal. 2016, Metode Penelitian Kualitatif Sebuah Upaya Mendukung Penggunaan Penelitian Kualitatif Dalam Berbagai Disiplin Ilmu, Cetakan ke-3, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta
- Agustino, Leo. 2008. Dasar-dasar Kebijakan Publik. Alfabeta: Bandung.
- Edison Emron, Yohny Anwar & Imas Komariyah. 2016, Manajemen Sumber Daya Manusia Cetakan Kesatu, CV. Alfabeta, Bandung
- Edvardsson, B., Gustafsson, A. and Roos, I. 2005, "Service portraits in service research –a critical review",
- Edward III, George C. 1980, Implementing Public Policy, Congressional Quarterly Press, Washington.
- Edwin B. Flippo. 1996, Manajemen Personalialia, Erlangga: Jakarta.
- Haksever,Cengiz., Barry Render., Roberta S. Russell., dan Robert G. Murdick. 2000. Service Management Oprations. USA : Pearson Pretince Hall
- Halim, Abdul. 2007. Akuntansi Keuangan Daerah. Jakarta. Salemba Empat
- . 2008. Akuntansi Keuangan Daerah. Edisi Revisi. Jakarta : Salemba Empat.
- Haruman, Tendi. 2010. Penyusunan Anggaran Perusahaan, Graha Ilmu.
- Hasibuan, Malayu S.P. 2003, Manajemen Sumber Daya Manusia, Edisi Revisi, Bumi Aksara, Jakarta.
- Irianto, Slamet Edi. 2005."Politik Perpajakan: Membangun Demokrasi Negara", UII Press, Yogyakarta.

- Jatmiko, Agus. 2006. Pengaruh Sikap Wajib Pajak pada Pelaksanaan Sanksi Denda, Pelayanan Fiskus, dan Kesadaran Perpajakan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Studi Empiris Terhadap Wajib Pajak Orang Pribadi di Kota Semarang. Universitas Diponegoro: Tesis Magister Akuntansi.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia. 2006, Depdikbud, Jakarta: Balai Pustaka
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia. 2014, Pedoman Umum Pengelolaan PBB-P2, Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan, Jakarta
- Mahmudi. 2010, Manajemen Keuangan Daerah, Jakarta, Penerbit Erlangga
- Nafarin, M. 2012, "Penganggaran Perusahaan", Salemba empat, Jakarta.
- Nawawi, Hadari. (2005). Manajemen Sumber Daya Manusia Untuk Bisnis yang Kompetitif .Cetakan Keempat. Penerbit Gajah Mada University Press, Yogyakarta.
- Rivai, Veitzal. 2003, Manajemen Sumber Daya Manusia untuk Perusahaan: Dari Teori ke Praktik. Jakarta: PT.Rajagrafindo Persada.
- Sinambela, L.P. 2010. Reformasi Pelayanan Publik; Teori, Kebijakan dan Implementasi, cetakan kelima Jakarta: PT. Bumi Aksara.
- Sugiyono. 2015, Memahami Penelitian Kualitatif, CV. Alfabeta, Bandung
- Suwanto, H., dan Priansa, Doni J. 2011, Manajemen Sumber Daya Manusia Dalam Organisasi Publik & Bisnis. Bandung: Alfabeta.
- Toha, Miftah. 2015, Kepemimpinan dalam manajemen. Jakarta: Rajawali Pers
- Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah
- Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah
- Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah.
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah
- Undang- Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Pemerintahan Daerah
- Peraturan Daerah Kota Kotamobagu Nomor 03 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan