

**ANALISIS EFEKTIVITAS DAN KONTRIBUSI PENERIMAAN
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN PERKOTAAN
(PBB-P2) TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH (PAD)
KOTA TOMOHON
(Studi Kasus Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Barang
Milik Daerah Kota Tomohon)**

*ANALYSIS OF THE EFFECTIVENESS AND CONTRIBUTION OF LAND AND
PROPERTY TAX RURAL AND URBAN SECTOR TOWARDS THE LOCAL REVENUE
OF TOMOHON*

Nur Riza Utiahman¹, Een N. Walewangko², Hanly F. Dj. Siwu³

^{1 2 3} *Jurusan Ekonomi Pembangunan, Fakultas Ekonomi dan Bisnis,*

Universitas Sam Ratulangi, Manado 95115, Indonesia

Email: nrz_u@yahoo.com

ABSTRAK

Sesuai dengan Undang-Undang no.28 tahun 2009 Pajak Bumi dan Bangunan telah menjadi pajak daerah. Pendapatan Asli Daerah (PAD) akan meningkat karena telah bertambah jenis pajak daerah yang baru. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui efektivitas dan kontribusi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD). Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif dan data yang digunakan dalam penelitian adalah data primer, didapatkan dari hasil wawancara langsung kepada pihak terkait dan data sekunder yang diperoleh dari Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Barang Milik Daerah (DPPKBMD) Kota Tomohon. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dari tahun 2011-2015 mengalami fluktuasi setiap tahunnya, tidak selalu meningkat ataupun menurun. Untuk Kontribusi terhadap Pendapatan Daerah cenderung mengalami penurunan.

Kata kunci : Efektivitas, Kontribusi, PBB-P2, PAD

ABSTRACT

According to the Constitution no. 28 2009 of Land and Property Tax have become the local tax. The Local Revenue will increase, as there have been more varieties of tax types. This research is to find the effectiveness and contributions of Land and Property Tax Rural and Urban sector (PBB-P2) towards the Local Revenue (PAD). The method that is going to be used in this research is the qualitative method of research and the data used in this research is primary data, received by direct interview to the involved individuals and secondary data received from DPPKBMD of Tomohon. The result of this research shows that the revenue of Land and Property Tax from the year of 2011-2015 experienced fluctuation annually, not always increase nor decrease. For contributions toward Local Revenue considerably experienced decrease.

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

1. PENDAHULUAN

Latar Belakang

Salah satu jenis pajak baru yang dapat dipungut oleh daerah itu ditetapkan dengan berbagai pertimbangan. Pertama, secara konseptual PBB-P2 dapat dipungut oleh daerah karena lebih bersifat lokal, visibilitas, objek pajak tidak berpindah-pindah (*immobile*), dan terdapat hubungan erat antara pembayar pajak dan yang menikmati hasil pajak tersebut. Kedua, pengalihan PBB-P2 kepada daerah diharapkan dapat meningkatkan PAD dan memperbaiki struktur Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD). Ketiga, pengalihan PBB-P2 kepada daerah dapat meningkatkan pelayanan kepada masyarakat, dan memperbaiki aspek transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaannya. Keempat, berdasarkan praktek di banyak negara, PBB-P2 termasuk dalam jenis *local tax*.

Tujuan pengalihan pengelolaan PBB-P2 menjadi pajak daerah sesuai dengan undang-undang pajak daerah dan retribusi daerah adalah meningkatkan akuntabilitas penyelenggaraan otonomi daerah, memberikan peluang baru kepada daerah untuk mengenakan pungutan baru (menambah jenis pajak daerah dan retribusi daerah), memberikan kewenangan yang lebih besar dalam perpajakan dan retribusi dengan memperluas basis pajak daerah, memberikan kewenangan kepada daerah dalam penetapan tarif pajak daerah, dan menyerahkan fungsi pajak sebagai instrumen penganggaran dan pengaturan pada daerah.

Dalam rangka meningkatkan kapasitas fiskal daerah, melalui Undang-undang No. 28 Tahun 2009, daerah telah diberikan kewenangan untuk memungut pajak (*taxing power*). Setidaknya ada empat perubahan fundamental yang diatur dalam undang-undang tersebut. Pertama, mengubah penetapan pajak daerah dan retribusi daerah dari *open-list system* menjadi *closed-list system*. Kedua, memberikan kewenangan yang lebih besar kepada daerah melalui perluasan basis pajak daerah dan retribusi daerah, penambahan jenis pajak baru yang dapat dipungut oleh daerah, dan pemberian diskresi kepada daerah untuk menetapkan tarif sesuai batas tarif maksimum dan minimum yang ditentukan. Ketiga, memperbaiki sistem pengelolaan pajak daerah dan retribusi daerah melalui kebijakan bagi hasil pajak provinsi kepada kabupaten/kota dan kebijakan *earmarking* untuk jenis pajak daerah tertentu. Keempat, meningkatkan efektivitas pengawasan pungutan daerah dengan mengubah mekanisme pengawasan dari sistem represif menjadi sistem preventif dan korektif.

Efektivitas penerimaan pajak daerah menggambarkan kinerja suatu pemerintahan daerah. Dalam perkembangan pengelolaan keuangan Kota Tomohon tahun 2011-2015, telah mengalami peningkatan yang signifikan untuk PAD. Serta total potensi penerimaan PBB-P2 Kota Tomohon yang tergambar dalam table rekapitulasi target dan realisasi pajak tersebut mengalami perubahan-perubahan dalam hasilnya. Sebelum ditetapkan sebagai pajak daerah yaitu pada tahun 2011-2013, PBB tidak selalu menerima lebih dari target yang ditetapkan dan pada tahun 2014 setelah menjadi pajak daerah hasil yang diterima masih melebihi target. Sedangkan pada tahun 2015 tidak melampaui target yang ditetapkan. Peranan dan kesiapan pemerintah daerah akan sangat terlihat jelas pada jumlah penerimaan pajak yang diterima. Karena PBB-P2 yang masih pada tahap pengalihan ini akan jauh dari target yang ditetapkan jika pelaksanaannya tidak dilakukan secara baik. Pemerintah daerah harus terus meningkatkan penerimaan PBB-P2 dengan mengadakan sosialisasi atau gerakan-gerakan inovatif dari pihak terkait yang melaksanakan pemungutan kepada seluruh wajib pajak untuk semakin sadar dan menaati kewajibannya membayar pajak, serta melakukan pendataan kembali terhadap subjek pajak yang ada. Kemudian lebih menegaskan sanksi yang ada untuk diberlakukan. Pengalihan keseluruhan PBB-P2 baik pemungutan maupun pengelolaan diharapkan akan membawa dampak positif. Karena dari pajak daerah ini, menjadi salah satu sumber pembanguan kota agar semakin ditingkatkan.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui tingkat efektivitas PBB-P2 kota Tomohon pada tahun 2011-2015. Untuk mengetahui kontribusi PBB-P2 terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) kota Tomohon pada tahun 2011-2015.

Tinjauan Pustaka

Efektivitas

Steers dalam Halim (2004:166) mendefinisikan efektivitas secara umum menunjukkan bahwa sampai seberapa jauh tercapainya suatu tujuan yang telah ditentukan sebelumnya. Efektivitas menurut Mardiasmo (2009:134) efektivitas adalah ukuran berhasil tidaknya suatu organisasi mencapai tujuannya. Apabila suatu organisasi berhasil mencapai tujuan, maka organisasi tersebut dikatakan telah berjalan dengan efektif.

Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Menurut Halim (2004:94) PAD adalah penerimaan yang diperoleh daerah dari sumber-sumber dalam wilayahnya sendiri yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sektor pendapatan daerah memegang peranan yang sangat penting, karena melalui sektor ini dapat dilihat sejauh mana suatu daerah dapat membiayai kegiatan pemerintah dan pembangunan daerahnya sendiri. Daerah dituntut untuk berperan aktif dalam mengoptimalkan penerimaan pendapatan daerahnya. Hal tersebut sebagai upaya untuk menggali pendanaan dalam pelaksanaan otonomi daerah (otonomi daerah) sebagai perwujudan asas desentralisasi.

Kontribusi

Pengertian kontribusi menurut kamus ekonomi (Guritno 1992:76) kontribusi adalah sesuatu yang diberikan bersama-sama dengan pihak lain untuk tujuan biaya atau kerugian tertentu atau bersama. Sehingga kontribusi yang dimaksud dapat diartikan sebagai sumbangan yang diberikan oleh pendapatan PBB-P2 terhadap PAD.

Pajak Daerah

Menurut Undang-undang No. 28 Tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah, pengertian pajak daerah, yang selanjutnya disebut pajak, adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Berdasarkan Undang-undang No. 28 Tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah, PBB-P2 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. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten/kota. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.

Proses Peralihan PBB-P2

a. Peraturan Daerah

Sebagai landasan hukum pemungutan PBB-P2, pemda terlebih dahulu harus menetapkan Perda. Sesuai Pasal 95 ayat (3) UU 28/2009, perda tersebut harus mengatur sekurang-kurangnya:

- 1) nama, objek, dan subjek PBB-P2;
- 2) dasar pengenaan, tarif, dan cara penghitungan PBB-P2;
- 3) wilayah pemungutan;

- 4) masa pajak;
- 5) penetapan;
- 6) tata cara pembayaran dan penagihan;
- 7) kedaluwarsa;
- 8) sanksi administratif; dan
- 9) tanggal mulai berlakunya.

b. Sarana dan Prasarana

Pemungutan PBB-P2 ini merupakan kebijakan yang terkait dengan pelayanan pada masyarakat, diperlukan suatu fasilitas perkantoran yang memadai.

Adapun fasilitas perkantoran yang perlu disiapkan oleh pemda paling tidak meliputi:

1. gedung kantor untuk administrasi pengelolaan PBB-P2;
2. tempat pelayanan yang akan menerima jenis pelayanan antara lain:
 - a. pendaftaran objek pajak baru;
 - b. mutasi objek/subjek pajak;
 - c. pembedaan SPPT/SKPD;
 - d. pembuatan salinan dokumen perpajakan;
 - e. keberatan atas penunjukan sebagai wajib pajak;
 - f. keberatan atas pajak terutang; g. pengurangan pajak terutang;
 - g. restitusi dan kompensasi;
 - h. pengurangan denda administrasi;
 - i. penentuan kembali jatuh tempo SPPT; dan
 - j. penundaan tanggal pengembalian SPOP;
3. tempat informasi; dan
4. tempat penerima pembayaran PBB-P2 berupa bank tempat pembayaran.

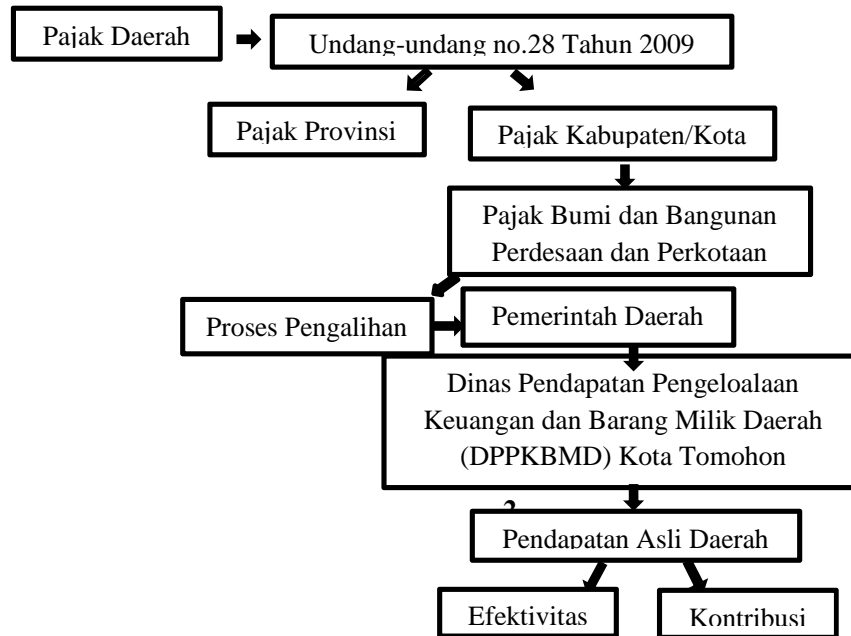
c. Sumber Daya Manusia (SDM)

Dalam rangka pengelolaan PBB-P2, SDM yang dibutuhkan dalam pengelolaan PBB-P2 dikelompokkan ke dalam 6 (enam) fungsi yaitu:

1. Fungsi Pelayanan
SDM yang mempunyai fungsi pelayanan antara lain adalah mampu bertanggung jawab melayani setiap wajib pajak dari awal hingga selesai, responsif, komunikatif, ramah.
2. Fungsi Pendataan dan Penilaian
Spesifikasi yang dibutuhkan antara lain pegawai harus dapat melakukan pendataan dan penatausahaan hasil pendataan (pembentukan dan/atau pemeliharaan basis data) objek dan subjek pajak, membuat laporan analisis indikasi nilai pasar properti untuk pembentukan bank data nilai pasar properti serta laporan analisis upah pekerja dan harga bahan bangunan untuk penyusunan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB).
3. Fungsi Penerimaan
Spesifikasi SDM yang dibutuhkan antara lain pegawai harus dapat menatausahakan penerimaan, restitusi, dan pengalokasian penerimaan, melakukan estimasi penerimaan pajak berdasarkan potensi pajak.
4. Fungsi manajemen IT
Spesifikasi yang diperlukan antara lain pegawai harus dapat melakukan pengumpulan dan pengolahan data, perekaman, dan validasi dokumen perpajakan.
5. Fungsi Penagihan
Spesifikasi yang dibutuhkan antara lain pegawai harus dapat melakukan urusan tata usaha piutang pajak, penagihan, melakukan penatausahaan surat keputusan pembedaan, surat keputusan keberatan, surat keputusan pengurangan, surat keputusan peninjauan kembali, surat keputusan pelaksanaan putusan banding beserta surat putusan banding.
6. Fungsi Pengawasan
Spesifikasi SDM yang diperlukan antara lain pegawai harus dapat melakukan pengawasan kepatuhan formal wajib pajak serta penelitian dan analisa kepatuhan material wajib pajak

atas pemenuhan kewajiban perpajakannya, melakukan bimbingan/ himbauan mengenai ketentuan perpajakan serta konsultasi teknis perpajakan kepada wajib pajak

Kerangka Pemikiran



Gambar 1. Kerangka Pemikiran

2. METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Penelitian menggunakan jenis penelitian deskriptif, penelitian deskriptif adalah penelitian yang dilakukan untuk mengetahui nilai variabel mandiri, baik satu variabel maupun lebih tanpa membuat perbandingan atau menghubungkan dengan variabel lain. (Sugiyono, 2002:11)

Metode Pengumpulan Data

Bidang pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini yaitu studi kasus. Studi kasus merupakan pengujian secara rinci terhadap satu latar atau satu orang subjek atau suatu tempat penyimpanan dokumen atau satu peristiwa tertentu. Jenis studi kasus yang dilakukan pada penelitian ini adalah studi kasus observasi, yaitu mengutamakan teknik pengumpulan datanya melalui observasi peran-peran atau pelibatan (participant observation), sedangkan studinya pada suatu organisasi tertentu (Lijan Sinambela, 2014:75).

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer yaitu data yang didapatkan oleh peneliti melalui observasi dan wawancara di Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Barang Milik Daerah (DPPKBMD) Kota Tomohon yang beralamat pada Jl.Slanag, Kelurahan Kolongan, Kecamatan Tomohon Tengah. Wawancara terstruktur langsung kepada DPPKBMD melalui staf pajak yang ada mengenai pengalihan pajak daerah yang baru. Kemudian mencari data penerimaan PBB-P2 yang telah dikelola oleh DPPKBMD.

Metode Analisis

a. Efektivitas penerimaan PBB-P2

Efektivitas menunjukkan bahwa sampai seberapa besar tercapainya suatu tujuan yang ditentukan terlebih dahulu. Efektivitas selalu terkait dengan hubungan antara hasil yang diharapkan dengan hasil yang sesungguhnya tercapai. Semakin besar hasil yang dicapai, maka semakin besar tingkat efektivitasnya. Sebaliknya semakin kecil hasil yang dicapai semakin kecil juga efektivitasnya. Perbandingan efektivitas PBB yaitu perbandingan antara penerimaan dan target PBB, rumus yang digunakan dalam menghitung tingkat efektivitas PBB adalah:

$$\text{Efektivitas PBB} = \frac{R}{T} \times \frac{P_t}{P} \times 100\%$$

Sumber : Halim, 2004

Gambar 1.
Rumus Efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan

Setelah menghitung efektivitas kita dapat mengukur presentase kriteria, jika melebihi dari 100%, tingkat efektif PBB sangat efektif seperti terlihat pada tabel dibawah. Selanjutnya efektivitas dari temuan langsung dilapangan, ketika penelitian dilakukan wawancara kepada instansi terkait untuk sebagai tambahan informasi.

Tabel 1.
Kriteria Efektivitas

Tabel Interpretasi Nilai Efektivitas	Persentase Criteria
>100%	Sangat Efektif
90-100%	Efektif
80-90%	Cukup Efektif
60-80%	Kurang Efektif
<60%	Tidak Efektif

Sumber : Depdagri, Kepmendagri N0 690.900.327 tahun 1996

b. Kontribusi PBB-P2 terhadap PAD

Kontribusi merupakan sumbangan PBB terhadap PAD dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{Kontribusi PBB} = \frac{R}{R} \times \frac{P_t}{P_t} \times \frac{P}{P} \times 100\%$$

Sumber : Halim, 2004

Gambar 2.
Rumus Kontribusi

Untuk mengetahui seberapa berkontribusi pajak daerah tersebut yaitu sebagai berikut:

Tabel 2.
Klasifikasi kriteria kontribusi

Klasifikasi Kriteria Kontribusi	Persentasi Kriteria
0,00-10%	Sangat Kurang
10,10%-20%	Kurang
20,10%-30%	Sedang
30,10%-40%	Cukup Baik
40,10%-50%	Baik
Diatas 50%	Sangat Baik

Sumber: Tim Litbang Depdagri-Fisipol UGM 1991

3. HASIL PENELITIAN

Perhitungan Efektivitas

Tabel 1
Tingkat Efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan Kota Tomohon Tahun 2011- 2015

Tahun	Target	Realisasi	Tingkat Efektivitas	Keterangan
2011	2.158.928.313	1.812.445.728	83,95%	Cukup Efektif
2012	2.510.607.198	1.897.755.640	75,59%	Kurang Efektif
2013	2.600.000.000	2.810.922.406	108,11%	Sangat Efektif
2014	2.100.000.000	2.382.957.292	113,47%	Sangat Efektif
2015	2.800.000.000	2.268.148.789	81%	Cukup Efektif

Data diolah, 2016

Dilihat dari tingkat efektivitas dari tahun ke tahun selalu mengalami perubahan, tidak selalu meningkat atau menurun. Pada tahun 2011 pajak bumi dan bangunan yang masih dipungut oleh pemerintah pusat dan dilakukan bagi hasil, belum efektif, dan tahun 2012 mengalami penurunan sebesar 8,36%, sampai dengan tahun 2013 mengalami peningkatan yang signifikan, kriteria tingkat efektivitasnya yaitu sangat efektif, dan pada tahun 2014 pada saat pemerintah kota Tomohon sudah melakukan pengalihan PBB yang dipungut oleh masing-masing pemerintah daerah mengalami peningkatan presentase dari tahun yang sebelumnya masih dikelola oleh pusat dan dari segi presentase tingkat efektivitas dalam kriteria sangat efektif, namun secara nominal lebih rendah dibandingkan tahun 2013, pada tahun 2015 mengalami penurunan yang cukup jauh dari tahun 2014. Realisasi yang diterima sangat jauh dari target karena masalah yang terjadi belum dilakukan penilaian pajak kembali atau memperbaharui data yang ada sebelumnya. Karena pada tahun pertama penetapan melebihi target dan dengan perencanaan untuk melakukan penilaian pajak kembali, pada tahun kedua target dinaikkan dengan melihat potensi yang ada. Namun karena hambatan yang dihadapi, penilaian pajak kembali belum bisa terlaksanakan. Jadi dapat dikatakan bahwa tingkat efektivitas penerimaan PBB itu tidak bisa dilihat hanya dari angka realisasi, namun juga dengan berbagai kendala yang dihadapi.

Tabel 2.
Pembayaran PBB-P2 Kota Tomohon per-kecamatan Tahun 2015

Kecamatan	Target	Realisasi	Tingkat Efektivitas	Keterangan
Tomohon Utara	780.723.005	571.664.460	73,22%	Kurang Efektif
Tomohon Tengah	805.689.117	697.588.203	86,57%	Cukup Efektif
Tomohon Selatan	660.713.087	554.058.577	83,85%	Cukup Efektif
Tomohon Timur	258.301.292	201.313.058	77,93%	Kurang Efektif
Tomohon Barat	260.541.578	221.091.070	84,85%	Cukup Efektif

Data diolah, 2016

Berdasarkan data penerimaan PBB-P2 tahun 2015 per kecamatan belum ada yang bisa melampaui atau bahkan mencapai 100% agar bisa memenuhi target yang ditetapkan dan masuk dalam kriteria efektif. Presentase yang dicapai paling tinggi oleh kecamatan Tomohon Tengah, dengan tingkat efektivitas sebesar 86,57% dan dikategorikan dalam kriteria cukup efektif. Penerimaan tertinggi PBB-P2 per kecamatan ditempati oleh kecamatan Tomohon Tengah alasannya adalah kecamatan merupakan pusat Kota Tomohon. Jika dilihat dari kelas tanah dan bangunan tentu akan berbeda dengan bangunan-bangunan yang berada di pinggiran kota. Harga tanah dan bangunan lebih mahal dan akan berpengaruh pada penetapan pembayaran pajak dari tanah dan bangunan yang ada. Sedangkan realisasi penerimaan terendah yaitu kecamatan Tomohon Utara dengan presentase sebesar 73,22% dengan kriteria kurang efektif. Penerimaan terendah ditempati oleh Kecamatan Tomohon Utara, salah satu yang menjadi penyebabnya terdapat banyak tanah dan bangunan yang merupakan milik dari orang luar daerah Tomohon, sehingga sulit untuk dilakukan penagihan. Daerah sangat mengalami kerugian karena pendapatan dari tanah tersebut berpuluh-puluhan juta, bangunan-bangunan besar yang merupakan milik perusahaan dari luar daerah. Bangunan hanya ditempati oleh penjaga, sedangkan pemiliknya tinggal di luar daerah. Terdapat juga tanah yang bermasalah, yaitu beberapa tanah dan bangunan merupakan milik instansi yang tidak termasuk dalam kategori untuk membayar pajak. Penetapan sebagai objek pajak masih ada tetapi tidak dibayar.

Perhitungan Kontribusi

Tabel 3
Kontribusi PBB erhadap PAD Kota Tomohon Tahun 2011-2015

Tahun	Realisasi PBB	Realisasi PAD	Tingkat Kontribusi	Keterangan
2011	1.812.445.728	7.887.286.472	22,97%	Sedang
2012	1.897.755.640	11.260.700.331	16,85%	Kurang
2013	2.810.922.406	13.945.339.275	20,15%	Sedang
2014	2.382.957.292	20.098.774.390	11,85%	Kurang
2015	2.268.148.789	20.908.572.533	10,84%	Kurang

Data diolah, 2016

Dilihat dari segi presentase, pada tahun 2011-2012 mengalami penurunan kontribusi yaitu sebesar 6,12%, tahun 2012-2013 kontribusinya mengalami kenaikan sebesar 3,3% setengah dari penurunan yang terjadi pada tahun 2012. Kemudian 2013-2014 mengalami penurunan yang sangat drastis dibandingkan tahun 2012. Tahun 2014-2015 mengalami penurunam kontribusi terhadap PAD sebesar 1,01%.

Kontribusi terhadap PAD bukan hanya bersumber pada pemasukan pajak PBB karena masih banyak pajak daerah yang lain serta retribusi maupun lain-lain pendapatan yang sah. Dalam perhitungan yang dilakukan dalam penelitian ini mengukapkan bahwa dari data yang ada PBB dari tahun ke tahun mengalami perubahan. Dalam segi kontribusi PBB mengalami penurunan dan kenaikan, hal ini akibat potensi belum tergali dengan baik. Karena salah satu contohnya ketika dahulu seseorang hanya memiliki tanah kosong dan sekarang sudah ada bangunan di atas tanah tersebut yang mengakibatkan pemerintah harus segera turun ke lapangan agar dapat menilai kembali dan menggali potensi. PBB-P2 menempati urutan ketiga dalam hal kontribusi terhadap pendapatan daerah, yang menjadi pajak daerah tertinggi di kota Tomohon yaitu pajak penerangan jalan dan yang urutan kedua memberikan kontribusi yaitu pajak restoran.

Pembahasan

Hasil perbedaan dari penerimaan PBB-P2 pada saat sebelum menjadi pajak daerah dan setelah menjadi pajak daerah, yaitu sebagai berikut:

Sebelum Pajak Bumi dan Bangunan menjadi Pajak Daerah

Proses penagihan yang dilakukan sebelum menjadi pajak daerah Kota Tomohon yaitu dari Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama Manado memberikan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB, penyerahan SPPT PBB dari KPP-Pratama Manado kemudian diteruskan ke kelurahan, setelah itu kelurahan yang akan melakukan penagihan. Selanjutnya kelurahan yang akan langsung menyetorkan ke bank, pada waktu itu bank yang digunakan adalah Bank Rakyat Indonesia (BRI) dimana semua setoran tersebut akan masuk pada rekening pemerintah pusat. Kemudian dikelola dan hasilnya akan dibagi dan digunakan sesuai peraturan perundang-undangan yang ada.

Setelah Pajak Bumi dan Bangunan menjadi Pajak Daerah

Dengan diberlakukannya Undang-undang No. 28 Tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah, memberikan peluang kepada setiap daerah untuk mempunyai pendapatan daerah tambahan karena terdapat pajak daerah yang baru yaitu salah satunya PBB-P2. Pengalihan PBB-P2 sepenuhnya diberikan tanggung jawab kepada daerah masing-masing. Baik dalam segi pemungutan dan penerimaan. PBB-P2 dikelola langsung pemerintah Kota Tomohon per 1 Januari 2014. Pemerintah daerah harus menggali potensi PBB agar dapat meningkatkan perkembangan, pembangunan, dan kemandirian daerahnya sendiri.

Penambahan jenis pajak yang baru menjadi tantangan besar namun merupakan peluang bagi pengembangan pelayanan oleh DPPKBMD Kota Tomohon. Hal ini menjadi tantangan karena penambahan jenis pajak yang baru belum tentu disertai dengan penambahan kualitas dan kuantitas pendukung pelaksanaan pengalihan. Faktor penunjang tersebut berperan penting dalam pencapaian target dari pajak daerah yang ada.

Pemerintah Kota Tomohon memiliki potensi untuk meningkatkan penerimaan PBB-P2. Namun tantangan yang akan dihadapi juga oleh pemerintah daerah yaitu mampu memperbaiki pelayanan pembayaran pajak dan pengelolannya serta dapat mengemampertanggungjawabkan penerimaan PBB-P2 secara keseluruhan. Karena pemerintah daerah Kota Tomohon melalui dinas pendapatan yang secara penuh melakukan pemungutan, pengelolaan dan penggunaan PBB-P2 untuk kepentingan daerah. Sehingga pemerintah daerah dapat menghitung dan mengetahui presentase peningkatan penerimaan pajak bumi dan bangunan secara langsung dan dapat pula mengetahui tingkat penggunaan hasil pajak untuk pembangunan daerah serta memiliki kewenangan dan tanggungjawab penuh atas pemungutan pajak tersebut.

Perlu menyiapkan perangkat pengelolaan dari setiap kabupaten/kota yang melakukan pengalihan PBB. Pemerintah juga harus berusaha selalu meningkatkan penerimaan pajak daerah yang masih terbilang baru itu, agar peningkatan selalu terjadi setiap tahun. Dengan mininjau kembali potensi pajak dan bisa terjadi peningkatan serta segera melakukan pendataan ulang. Pemerintah daerah secara penuh mengelola PBB-P2 dan tidak ada bagi hasil dengan penerimaan provinsi. Validitas data merupakan hal penting atas akuntabilitas dalam penetapan target, sehingga pencapaian realisasi benar-benar mencerminkan pencapaian kinerja yang optimal berdasarkan potensi yang sebenarnya. Namun sebaliknya jika validitas data yang tidak optimal misalnya banyak wajib pajak yang tidak terdeteksi atau terdaftar. Tindakan pemerintah untuk segera melakukan pendataan ulang sangat dibutuhkan agar potensi semakin tergal lagi, maka dari itu harus adanya pemutahiran data (pendataan ulang) oleh pihak dinas pendapatan. Dikarenakan banyak bangunan-bangunan baru di Kota Tomohon. Harapan pada realisasi penerimaan melebihi target, jika setiap tahun semakin tinggi realisasi dari target, maka akan semakin meningkat pendapatan daerahnya.

Jika dilihat dari matriks pengalihan PBB-P2 yang ditemukan dilapangan adalah sebagai berikut:

1. Peraturan daerah untuk PBB-P2 telah diatur dalam peraturan daerah nomor tiga tahun 2013 tentang PBB-P2.
2. Kerjasama dilakukan dengan bank daerah yaitu Bank Sulut, agar pembayaran bisa lebih mudah dilakukan. Caranya wajib pajak datang langsung menyetor ke bank dengan membawa Surat Pemberitahuan (SPT) pajak yang telah diberikan, setelah dibayar dan akan dibuatkan slip setoran bank, kemudian membawa slip tersebut ke bidang pajak dan akan ditukarkan dengan Surat Tanda Terima Setoran (STTS).
3. Prasarana pada saat pengalihan pbb dari pusat menjadi pajak daerah tidak ada, yang dilimpahkan hanya database pbb, sedangkan peralatan-peralatan seperti komputer, printer, serta server diadakan sendiri oleh pemerintah kota termasuk menyediakan tempat, tempat yang digunakan saat ini sama dengan tempat pajak lainnya.
4. Sumber daya manusia akan mengikuti pelatihan, workshop mengenai pbb, dan juga pelatihan khususnya mengenai operator sistem pbb. Organisasi menyesuaikan dengan dinas yang sudah ada dalam pengelolaan pbb yaitu dari kepala dinas langsung ke bidang pajak, bidang pajak ada seksi yang diberikan tanggung jawab untuk mengelola pbb, yaitu seksi angsuran.
5. Sosialisasi sudah dilakukan kepada masyarakat agar lebih sadar dalam pembayaran pajak.
6. Pendanaan dilakukan dalam penganggaran APBD.

Dilihat dari kesiapan pemerintah dalam pengalihan PBB-P2 tersebut sudah maksimal dan telah memenuhi kriteria-kriteria yang ada dalam matriks persiapan. Namun masih ada hal-hal yang perlu diperlu diperbaiki seperti pendataan kepada objek pajak dan subjek pajak dengan melakukan penilaian kembali di lapangan agar penerimaan PBB-P2 semakin efektif.

4. PENUTUP

Kesimpulan

1. Tingkat Efektivitas pada tahun 2011-2012 pajak bumi dan bangunan yang masih dipungut oleh pemerintah pusat dan dilakukan bagi hasil, belum efektif, dan pada tahun 2013 sudah efektif, tahun 2014 mengalami peningkatan tingkat efektivitas, kriteria tingkat efektivitasnya yaitu sangat efektif pada saat sudah dikelola pemerintah daerah, namun dalam segi nominal mengalami penurunan dari tahun sebelumnya walaupun keduanya memiliki kriteria tingkat efektivitas yang sangat efektif, pada tahun 2015 mengalami penurunan penerimaan. Karena target yang ditetapkan tidak diimbangi dengan proses penilaian pajak kembali sehingga tidak mencapai target yang telah ditetapkan.
2. Kontribusi dari tahun 2011-2015 pajak bumi dan bangunan selalu mengalami penurunan kontribusi dan hanya mengalami kenaikan pada tahun 013 kontribusinya terhadap pendapatan asli daerah mengalami kenaikan sebesar 3,3%. Kemudian setelah ditetapkan menjadi pajak daerah pada tahun 2014-2015 terus mengalami penurunan kontribusi. Dalam pendapatan asli daerah kontribusi pajak bumi dan bangunan hanya menduduki peringkat ke 3.

Saran

1. Pemerintah diharapkan dapat bertindak cepat dalam pelaksanaan untuk membentuk tim penilai agar potensi yang ada bisa tergali dan terdata dengan baik, karena banyak pendapatan yang dilewatkan akibat pembaharuan data yang belum terlaksana, jika tim penilai pajak dari Dinas Pendapatan langsung untuk melakukan pendataan di lapangan maka potensi dapat tergali dengan sangat maksimal dan mencapai bahkan melebihi target.
2. Perlu dilakukan sosialisasi kepada wajib pajak tentang pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan agar bisa terjadi peningkatan dalam penerimaan, sehingga penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dapat memenuhi target. Dengan demikian bisa memberikan kontribusi peningkatan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap perolehan Pendapatan Daerah.

DAFTAR PUSTAKA***Paper dalam jurnal***

- [1] Nurmalasari, Rany. 2014. Analisis Efektivitas dan Kontribusi Proses Pelayanan Pengalihan Pengelolaan serta Pemasukan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Daerah Kota Mataram. Jurnal.jimfeb.ub.ac.id. Diakses 02 November 2015.
- [2] Lestari, Voni. 2014. Analisis Pengaruh Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Penerimaan Pendapatan Daerah Kota Kediri Tahun 2012 dan 2013. ejournal.unesa.ac.id. Diakses 05 November 2015.

Buku

- [3] Guritno. 1992. *Kamus Ekonomi*. Jakarta: Erlangga.
- [4] Halim, Abdul. 2004. *Akuntansi Keuangan Daerah*. Jakarta: Salemba Empat.
- [5] Halim, Abdul. 2004. *Bunga Rampai Manajemen Keuangan Daerah*. Edisi Revisi. Yogyakarta: Unit Penerbit dan Percetakan AMP YKPN.
- [6] Mahmudi. 2005. *Manajemen Kinerja Sektor Publik*. Yogyakarta: ANDI.
- [7] Mardiasmo. 2009. *Akuntansi Sektor Publik*. Yogyakarta: ANDI.
- [8] Sedarmayanti. 1995. *Sumber Daya Manusia dan Produktivitas Kerja*. Bandung: Ilham Jaya.
- [9] Sinambela, Lijan. 2014. *Metode Penelitian Kuantitatif*. Jakarta: Graha Ilmu.
- [10] Sugiyono. 2012. *Metode Penelitian Bisnis*. Bandung: Alfabeta.
- [11] Stress, M Richard. 1985. *Efektivitas Organisasi*. Jakarta: Erlangga.