

**DAMPAK PENGALIHAN PBB P2 DAN BPHTB DARI PEMERINTAH
PUSAT TERHADAP PENDAPATAN DAERAH
(STUDI KASUS DI KABUPATEN TULUNGAGUNG)**

Gigih Prihandono

Yeney W. Prihatiningtias, DBA., Ak., CA.

Fakultas Ekonomi dan Bisnis. Universitas Brawijaya

Email: gigihprihandono@gmail.com

Abstrak

Tujuan penelitian ini adalah mengetahui dampak pengalihan PBB P2 dan BPHTB terhadap pendapatan daerah Kabupaten Tulungagung. Selain pengaruhnya terhadap pendapatan, penelitian ini juga untuk mengetahui segala upaya terkait persiapan pengalihan, pelaksanaan pemungutan, upaya optimalisasi, serta permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan pemungutan. Jenis penelitian adalah deskriptif dengan menggunakan pendekatan kualitatif dan rancangan penelitian studi kasus serta studi literatur. Sebagai salah satu upaya peningkatan kemampuan fiskal daerah, pengalihan PBB P2 dan BPHTB dianggap cukup efektif memperluas jenis penerimaan pajak tanpa harus membuat jenis pajak baru yang membebani masyarakat. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa setelah pengalihan, penerimaan PBB P2 meningkat cukup signifikan sebesar 11,33% di tahun pertama pengalihan. Sebaliknya, penerimaan BPHTB menurun tajam 57,50%. Dari segi persiapan, Pemerintah Kabupaten Tulungagung telah mempersiapkan regulasi, penyesuaian organisasi dan SDM, sarana dan prasarana, melakukan kerjasama dengan instansi terkait, melakukan sosialisasi, dan mempersiapkan pendanaan. Dalam pelaksanaan pemungutan hambatan terbesar adalah rendahnya NJOP dan basis data yang tidak mutakhir. Hal ini menimbulkan banyaknya penghindaran pajak oleh wajib pajak dengan cara merekayasa harga transaksi untuk menghindari pembayaran BPHTB. Rendahnya NJOP juga berpengaruh secara langsung dengan penerimaan PBB P2 yang lebih rendah dari yang seharusnya dapat dipungut. Upaya optimalisasi masih belum maksimal dilakukan, terutama untuk penerimaan PBB P2, mengingat 2014 merupakan tahun pertama pengalihan.

Kata kunci: *PBB P2, BPHTB, Pendapatan Daerah.*

**IMPACT OF LAND AND PROPERTY TAX AND BEA ACQUISITION OF
LAND AND BUILDING TRANSFER AND FROM THE CENTRAL
GOVERNMENT TO REGIONAL REVENUE
(CASE STUDY IN TULUNGAGUNG REGENCY)**

Gigih Prihandono

Yeney W. Prihatiningtias, SE., MSA., Ak., DBA.

Fakultas Ekonomi dan Bisnis. Universitas Brawijaya

Email: gigihprihandono@gmail.com

Abstract

The purpose of this study was to determine the impact of property tax and acquisition of land and building tax transfer to regional revenue of regency Tulungagung. In addition to its effect on income, this study was also to determine any diversion of effort related to the preparation, implementation of the collection, optimization efforts, as well as the problems faced in the implementation of the collection. This type of research is descriptive using a qualitative approach and case study design and study of literature. As one of the efforts to increase local fiscal capacity, property tax and acquisition of land and building transfer tax considered quite effective expand the types of tax revenue without having to create a new kind of tax burden on society. The results of this study indicate that after the transfer, the property tax revenue increased significantly by 11.33% in the first year transfer. Instead, acquisition of land and building tax revenue declined sharply 57.50%. In terms of preparation, Tulungagung Government has prepared a regulation, adjustment of the organization and human resources, facilities and infrastructure, in cooperation with relevant agencies, to socialize, and prepare funding. In the implementation of the collection, the biggest obstacle is to low tax object selling value and databases that are not current. This raises a number of tax avoidance by the taxpayer by way of manipulating the price of transactions to avoid payment of acquisition of land and building tax. Low of tax object selling value also influenced directly the property tax revenue became lower than it should be. Efforts to optimize are the less than optimal, especially to the property tax revenue, considering the 2014 is the first year of the transfer.

Keywords: *Property Tax, Acquisition of Land and Building Tax, Regional Revenue.*

1. PENDAHULUAN

Pelaksanaan otonomi daerah di Indonesia sebenarnya telah lama ada dengan ditetapkannya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1945. Namun kurang berjalan efektif karena begitu besarnya dominasi pemerintah pusat. hal ini dilakukan dalam rangka menjamin stabilitas serta integrasi nasional yang kuat (Kaloh, 2007). Saat itu pandangan mengenai sentralisasi otoritas dipandang sebagai prasarat utama untuk menciptakan persatuan dan mendorong pertumbuhan ekonomi. Dalam jangka panjang sentralisasi akan menimbulkan masalah rendahnya akuntabilitas, memperlambat pembangunan infrastruktur sosial, rendahnya pengembalian proyek-proyek publik, serta memperlambat pengembangan sosial ekonomi di daerah.

Mardiasmo (2002) menyatakan, secara teoritis desentralisasi diharapkan menghasilkan dua manfaat nyata, yaitu: pertama, mendorong peningkatan partisipasi, prakarsa, dan kreativitas masyarakat dalam pembangunan, serta mendorong pemerataan (keadilan) di seluruh daerah dengan memanfaatkan sumberdaya dan potensi yang tersedia di masing-masing daerah. Kedua, memperbaiki alokasi keputusan publik ke tingkat pemerintah yang paling rendah yang memiliki informasi yang paling lengkap.

Semangat dari pembentukan UU PDRD yang baru antara lain adalah meningkatkan kemampuan pajak daerah sekaligus meningkatkan kemampuan fiskal daerah dengan cara memperluas objek pajak daerah dan retribusi daerah, menambah jenis pajak daerah dan retribusi daerah, memberikan keleluasaan/diskresi penetapan tarif pajak kepada daerah, menyerahkan fungsi pajak sebagai instrumen penganggaran dan pengaturan pada daerah (Wahyudi, 2010). Mudrifah (2012) menyimpulkan bahwa secara keseluruhan, kemampuan keuangan dari Kabupaten Tulungagung dan Trenggalek masih tergolong rendah. Sehingga tingkat ketergantungan sangat besar terhadap penerimaan yang berasal dari transfer pemerintah pusat. Hal ini menimbulkan pola hubungan yang instruktif serta kemampuan yang rendah untuk melaksanakan otonomi daerah.

2. TELAAH LITERATUR

2.1 Desentralisasi

Saragih (2003) mendefinisikan desentralisasi sebagai berkurangnya atau diserahkannya sebagian atau seluruh wewenang pemerintahan dari pusat ke daerah-daerah, dimana distribusi dari kewenangan tersebut harus dijalankan dengan keleluasaan (*discretion*) dan prakarsa sendiri. Menurut Mungkasa (2012), terdapat 3 tujuan desentralisasi, yang pertama tujuan politik yaitu untuk menciptakan suprastruktur dan infrastruktur politik yang demokratis berbasis pada kedaulatan rakyat yang diwujudkan dalam bentuk Pemilu. Tujuan kedua adalah tujuan administrasi yaitu mengharapkan pemerintahan daerah yang dipimpin oleh Gubernur/Bupati/Walikota selaku eksekutif dan bermitra dengan DPRD selalu legislator sekaligus badan pengawas sebagai representasi rakyat dapat menjalankan fungsinya untuk memaksimalkan nilai 4E yakni efektifitas, efisiensi, *equity* (kesetaraan), dan ekonomi. Tujuan ketiga adalah tujuan sosial

ekonomi dimana diharapkan dapat terwujud pendayagunaan modal sosial, modal intelektual dan modal finansial masyarakat agar tercipta kesejahteraan masyarakat secara luas.

Selanjutnya manfaat yang diharapkan dengan pelaksanaan otonomi adalah meningkatnya partisipasi, prakarsa dan kreatifitas masyarakat dan tentu saja pemerintah dalam pembangunan serta mendorong pemerataan hasil pembangunan untuk mewujudkan azas keadilan. Manfaat kedua adalah efisiensi sumber daya karena terdapat pergeseran pengeloaan ke tingkat terbawah dimana segala informasi yang bersinggungan dengan pelaksanaan seharusnya dapat dengan mudah diperoleh dan lengkap (Mardiasmo, 2002). Terlepas dari perdebatan tentang dampak positif dan negatif dari otonomi daerah, setidaknya berbagai kalangan mempercayai terdapat banyak hal positif dari penerapan konsep otonomi daerah antara lain semakin meningkatnya tingkat kemandirian dan kemampuan daerah dalam mengelola pembangunan ekonomi daerahnya. Hal ini ditunjukkan dari terjadinya perencanaan ekonomi daerah yang lebih mempertimbangkan aspirasi masyarakat di daerah (*bottom-up planning*), peningkatan kemitraan dengan berbagai pemangku kepentingan. Selain itu, otonomi daerah membuat perekonomian berkembang signifikan, ditandai dengan peningkatan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB), pendapatan per kapita, pertumbuhan ekonomi, serta semakin membaiknya fungsi intermediasi bank umum (Mungkasa, 2012).

2.2. Perpajakan Daerah, PBB P2 dan BPHTB

Pajak memiliki kedudukan strategis dalam keberlangsungan pembangunan. Sejak penerimaan dari sektor migas terus menurun, pajak menjadi *backbone* penerimaan APBN yang kemudian digunakan sebagai belanja termasuk digunakan sebagai dana transfer ke daerah berupa dana perimbangan maupun dana bagi hasil untuk mendukung pelaksanaan otonomi daerah. Bagi pemerintah daerah, pajak juga memiliki peranan penting. Meskipun harus diakui bahwa kontribusinya terhadap seluruh penerimaan daerah masih relatif kecil, namun kontribusinya terhadap PAD cukup besar.

Dalam UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah terjadi perubahan struktur perpajakan dimana terdapat perpindahan nomenklatur dan adanya pelimpahan kewenangan pengelolaan pajak dari pusat ke daerah. Pelimpahan kewenangan yang dimaksud meliputi proses pendataan, penilaian, penetapan, pengadministrasian, pemungutan/penagihan dan pelayanan.

Reformasi perpajakan daerah ditandai dengan diterbitkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009. UU PDRD yang baru ini juga sebagai jawaban atas diberlakukannya Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah dan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Pemerintahan Daerah, di mana penyelenggaraan pemerintahan daerah dilakukan dengan memberikan kewenangan yang seluas-luasnya, disertai dengan pemberian hak dan kewajiban menyelenggarakan otonomi daerah dalam kesatuan sistem penyelenggaraan pemerintahan negara.

Indrawati (n.d. dalam Siahaan, 2010) menyatakan bahwa disahkannya UU Nomor 28 Tahun 2009 merupakan langkah strategis dan fundamental dalam

memantapkan kebijakan desentralisasi fiskal, khususnya dalam rangka membangun hubungan keuangan yang ideal antara pemerintah pusat dan daerah. Tiga poin penting dalam hal perbaikan antara lain memberikan wewenang lebih besar kepada daerah dalam bidang perpajakan (*local taxing empowerment*), meningkatkan efektifitas pengawasan, dan penyempurnaan sistem pemungutan pajak dan retribusi daerah dan meningkatkan sistem pengelolaan. Dengan penetapan UU Nomor 28 Tahun 2009 diharapkan struktur APBD menjadi lebih baik. Iklim investasi daerah yang lebih kondusif karena tidak adanya perda yang mewajibkan pemungutan yang memberatkan masyarakat dan memberi kepastian hukum kepada semua pihak.

Sesuai pasal 1 UU No 28 Tahun 2009, 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 usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan. Pengertian bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman dan wilayah laut kabupaten/kota, sedangkan pengertian bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan /atau perairan pedalaman dan/atau laut.

Obyek PBB P2 adalah bumi dan bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Penggunaan kata “dan/atau” berarti obyek pajak bisa berupa tanah saja, bangunan saja, maupun tanah yang di atasnya berdiri bangunan. Dasar pengenaan PBB P2 adalah NJOP (Nilai Jual Objek Pajak). NJOP bisa didefinisikan sebagai harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar NJOP ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayah dan ditetapkan dengan perda.

Sesuai dengan pasal 1 angka 41 UU No 28 Tahun 2009 BPHTB didefinisikan sebagai pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, dimana perolehan hak dimaksud adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh pribadi maupun badan. Dasar pengenaan BPHTB adalah NPOP (Nilai Perolehan Obyek Pajak), dimana NPOP dapat dibagi menjadi 3 yaitu diperoleh dari harga transaksi untuk jual beli dan penunjukan pembeli dalam lelang, nilai pasar apabila terjadi transaksi tukar menukar, hibah, pemberian hak baru, hibah wasiat, waris, pemasukan seseorang ke badan hukum lainnya, peralihan hak atas keputusan hakim, pemberian hak baru, penggabungan usaha, peleburan usaha, dan hadiah, dan yang terakhir diperoleh dari NJOP PBB apabila NPOP tidak diketahui dan/atau lebih rendah dari NJOP PBB.

NPOP ditetapkan paling rendah sebesar Rp60.000.000,00 sehingga transaksi perpindahan hak yang nilainya di bawah NPOPTKP tidak dapat dikenakan BPHTB. Tarif yang berlaku adalah tertinggi sebesar 5% dari nilai NPOP setelah dikurangi NPOPTKP sebesar Rp60.000.000,00. Daerah diberi keleluasaan menentukan tarif sepanjang tidak melebihi batas maksimal 5% dan diatur dalam Perda.

2.3 Penelitian Terdahulu

Terdapat beberapa penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian yang dilakukan saat ini antara lain penelitian Maulida (2011). Penelitian ini menyimpulkan bahwa pengalihan BPHTB sebagai pajak daerah tidak sepenuhnya berhasil. Terutama bagi daerah seperti Kabupaten Kepulauan Sangehe yang secara potensi memang rendah untuk memperoleh penerimaan dari BPHTB. Peralihan ini secara langsung justru membuat penerimaan daerah menurun.

Dalam penelitian mengenai “Evaluasi Potensi Pajak Bumi dan Bangunan Dalam Rangka Meningkatkan Pendapatan Daerah, Studi pada Kecamatan Gurah Kabupaten Kediri”, Sari (2011) menyoroti masih besarnya potensi yang sebenarnya dapat dioptimalkan untuk meningkatkan penerimaan PBB P2. Peneliti menyimpulkan terdapat deviasi yang cukup besar antara potensi dengan target penerimaan yang ditetapkan. Target yang ditetapkan untuk penerimaan PBB P2 rata-rata lebih rendah 50,59% (untuk wilayah yang meliputi Desa Wonoyo 52,09%, Sumbercangkring 49,61%, dan Krekep 50,07%) dari potensi yang seharusnya dapat digali.

Penelitian terkait dampak peralihan BPHTB menjadi pajak daerah dilakukan oleh Ananda, Suratman & Paddu (2012) yang merupakan Tim Asistensi Kementerian Keuangan Bidang Desentralisasi Fiskal (TADF). Penelitian ini menyimpulkan bahwa pemutakhiran data menjadi sangat penting. Hal ini terkait dengan nilai NJOP yang diharapkan dapat mendekati nilai pasarnya. Penelitian terakhir yang relevan adalah penelitian Mudrifah (2012) yang menyimpulkan bahwa secara keseluruhan, kemampuan keuangan dari Kabupaten Tulungagung dan Trenggalek masih tergolong rendah. Hal ini berakibat tingginya tingkat ketergantungan terhadap penerimaan yang berasal dari transfer pemerintah pusat, sehingga menimbulkan pola hubungan yang instruktif serta kemampuan yang rendah untuk melaksanakan otonomi daerah. Untuk itu diperlukan peningkatan PAD baik melalui ekstensifikasi maupun intensifikasi dengan cara mengidentifikasi potensi untuk meningkatkan sumber penerimaan dan perbaikan kinerja pengelolaan pemungutan pajak.

3. METODOLOGI PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif dengan menggunakan pendekatan kualitatif dan rancangan penelitian studi kasus serta kajian pustaka. Kajian pustaka digunakan sebagai telaah dokumen atas berbagai literatur dan penelitian terkait untuk menjawab pertanyaan penelitian, sehingga dapat melengkapi hasil wawancara maupun observasi. Lokasi penelitian secara umum dilaksanakan di wilayah Kabupaten Tulungagung dan bertempat di Dinas Pendapatan (Dipenda) Kabupaten Tulungagung yang mempunyai tugas pokok serta fungsi terkait pengelolaan penerimaan daerah. Selain itu penelitian akan dilaksanakan pada beberapa kantor kecamatan dan desa/kelurahan.

Kecamatan yang dipilih antara lain adalah Kecamatan Tulungagung dan Kecamatan Kauman. Sedangkan desa/kelurahan yang dipilih antara lain Kelurahan Sembung dan Kelurahan Kampung Dalem untuk wilayah Kecamatan Tulungagung Desa Kauman dan Desa Panggung Rejo untuk wilayah Kecamatan

Kauman. Instrumen utama yang digunakan adalah diri peneliti itu sendiri. Peneliti diharapkan dapat memberikan waktu lebih lama di lapangan dan mampu mengumpulkan data sebanyak mungkin dan kemudian menganalisisnya. Selain itu penelitian ini memanfaatkan alat-alat yang sekiranya diperlukan dalam melakukan pendokumentasian penelitian seperti *notebook*, alat perekam (audio dan video), buku-buku catatan, dan kamera.

Teknik yang digunakan dalam pengumpulan data adalah dokumentasi dan analisis data-data keuangan terutama yang berhubungan dengan PAD dan belanja daerah serta APBD secara keseluruhan. Data sekunder antara lain Tulungagung Dalam Angka 2010-2014 (BPS), Laporan Keuangan Pemerintah Kabupaten Tulungagung 2010-2013 (*audited*), dan realisasi penerimaan PBB P2 dan BHPTB per tahun 2010-2014. Untuk memperoleh data primer akan dilakukan dengan cara wawancara mendalam dan observasi. Wawancara dilakukan untuk mengetahui persiapan yang dilakukan, pelaksanaan proses pemungutan beserta upaya-upaya optimalisasinya, dan permasalahan yang dihadapi serta solusinya.

Wawancara dilakukan antara lain dengan Kepala Bidang Pendataan dan Penetapan Dinas Pendapatan Kab. Tulungagung, Kasie Pembukuan Penerimaan Bidang Pembukuan dan Pelaporan Dinas Pendapatan Kab. Tulungagung, Sekretaris Kecamatan dan Kepala Bidang Pemerintahan Kecamatan Kauman, Lurah dan Sekretaris Kelurahan serta Kepala Desa dan Sekretaris Desa pada Kelurahan Kampung Dalem, Kelurahan Sembung, Desa Panggungrejo dan Desa Kauman, Teller Bank Jatim Cabang Dinas Pendapatan Kab. Tulungagung, Wajib Pajak yang pernah melakukan pengurusan jual beli tanah di desa/kelurahan dan kecamatan dan/atau Notaris/PPAT, dan masyarakat umum selaku wajib pajak PBB (dilakukan secara acak).

Selain wawancara juga digunakan observasi lapangan yang bertujuan mengetahui potensi-potensi sumber pendapatan yang mungkin masih dapat dikembangkan. Teknis analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah gaya Miles dan Huberman yang terdiri dari tahapan utama antara lain pengumpulan data (*data collection*), pengurangan data (*data reduction*), penyajian data (*data display*), dan gambaran penutup (*closing drawing*) atau disebut *verification* (Sugiyono, 2010).

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Tahap Persiapan

Dalam tahap persiapan Pemerintah Kabupaten Tulungagung telah mempersiapkan beberapa hal seperti yang disampaikan Santika (2013) antara lain membuat regulasi. Peraturan terkait pelaksanaan pengelolaan PBB P2 dan BPHTB sebagai produk hukum yang dihasilkan oleh pemerintah Kabupaten Tulungagung antara lain Peraturan Daerah Kabupaten Tulungagung Nomor 12 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kabupaten Tulungagung Nomor 16 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah, Peraturan Bupati Tulungagung Nomor 26 Tahun 2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan di Kabupaten Tulungagung, Peraturan Bupati Tulungagung Nomor 28 Tahun 2013 Tentang Sistem Dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, Peraturan Bupati

Tulungagung Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Tata Cara Penyaluran Bagi Hasil Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Kepada Pemerintah Desa, dan Peraturan Bupati Tulungagung Nomor 5 Tahun 2014 Tentang Pedoman Pemberian dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Selain berbentuk peraturan daerah yang bersifat mengikat, regulasi biasa dijabarkan kedalam bentuk SOP (Standard Operating Procedure). SOP tentang PBB P2 dituangkan dalam Perbub No. 26 tahun 2013. Sedangkan SOP mengenai BPHTB dijabarkan dalam Perbub No.28 tahun 2013. Penempatan berbagai pengumuman terkait PBB P2 dan BPHTB serta SOP-nya seharusnya semakin ditingkatkan. Langkah berikutnya adalah melaksanakan kerjasama dengan instansi terkait yang dilaksanakan dengan Kantor Pelayanan Pajak Pratama Tulungagung, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung, Bank Penerima Pembayaran, Notaris/PPAT, dan Kantor lelang. Persiapan berikutnya terkait sarana dan prasarana yang antara lain pembangunan Kantor PST PBB P2 dan BPHTB (tempat pelayanan), Alat Tulis Kantor (ATK), dan Perangkat IT yang meliputi *hardware*, *software*, data dan dokumentasi.

Selanjutnya dilakukan pembenahan SDM dan penyesuaian Organisasi. Penyesuaian organisasi dilakukan dengan membentuk Dinas Pendapatan setelah sebelumnya menjadi bagian dari DPPKAD. Pembenahan SDM dilakukan antara lain mengadakan pelatihan, mengirim pegawai ke bimtek, dan mengirim beberapa pegawainya untuk menjalani pendidikan penilaian di Sekolah Tinggi Akuntansi Negara (STAN). Sosialisasi juga intensif dilakukan terhadap pihak internal maupun eksternal yang dianggap berkepentingan saat masa persiapan. Langkah terakhir terkait persiapan pengalihan adalah penyiapan pendanaan melalui APBD.

4.2 Dampak Pengalihan Terhadap Penerimaan PBB P2

Kabupaten Tulungagung mulai melaksanakan pengalihan pemungutan PBB P2 pada 1 Januari 2014. Pada pelaksanaan pengalihan pemungutan tahun pertama ini, pemerintah Kabupaten Tulungagung masih menggunakan basis data yang sama dengan yang digunakan KPP Pratama Tulungagung pada tahun 2013 dalam proses penetapan SPPT PBB P2. Oleh karena itu, penerimaan dari PBB P2 jika melihat fakta ini, seharusnya tidaklah jauh berbeda dibanding tahun sebelumnya. Meskipun telah ada perbaikan dan update secara parsial mengikuti perkembangan adanya pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Penerimaan PBB P2 periode 2009 s.d. 2014 menunjukkan penerimaan PBB P2 Kabupaten Tulungagung terus mengalami tren penurunan. Dari Rp23.420.209.800,00 pada 2010 menurun sebesar 4,84% pada 2011 menjadi Rp22.286.172.565,00. Peningkatan tipis terjadi pada 2012 yaitu sebesar 0,23% menjadi Rp22.338.082.286,00. Kemudian terjadi penurunan sebesar 6,42% terjadi pada 2013 menjadi hanya Rp20.903.879.404,00.

Pada periode yang sama Pemerintah Kabupaten Tulungagung mengalami defisit penerimaan DBH PBB P2 jika dibandingkan dengan realisasi pungutan PBB P2. Selama periode 2010 s.d. 2013, hanya pada tahun 2010 yang mengalami surplus sebesar Rp917.196.707,00 sedangkan dalam 3 tahun berikutnya selalu mengalami defisit dengan tren yang semakin membesar setiap tahunnya. Berturut-turut defisit dimulai tahun 2011 sebesar Rp355.898.118,00, Rp475.481.041,00 pada 2012 dan terus bertambah menjadi Rp1.730.895.321,00 pada 2013.

Pada tahun pertama pengalihan pengelolaan PBB P2 (2014), terjadi peningkatan. Peningkatan tidak hanya dibandingkan dengan penerimaan DBH PBB P2 tahun sebelumnya, namun juga lebih besar dibandingkan realisasi pungutan PBB P2 tahun 2013 pada saat dikelola pemerintah pusat melalui KPP Pratama Tulungagung. Penerimaan PBB P2 2014 sebesar Rp23.271.593.998,60 meningkat 11,33% dibanding penerimaan DBH PBB P2 tahun 2013 yang hanya sebesar Rp20.903.879.404,00. Sedangkan bila dibandingkan dengan realisasi pungutan PBB P2 tahun 2013 yang sebesar Rp22.634.774.725,00 maka terjadi peningkatan sebesar 2,81%.

Tren penurunan DBH PBB P2 dari tahun 2010 – 2013 disebabkan penurunan insentif PBB P2 dari pemerintah pusat. Penerimaan PBB P2 sebelum pengalihan terdiri dari 3 komponen yaitu bagian kabupaten, bagi rata dari bagian pemerintah pusat, dan insentif. Nilai insentif terus mengalami penurunan dari tahun 2010 s.d. 2013. Penurunan berturut-turut sebesar 26,49% dari tahun 2010 sebesar Rp5.144.599.713,00 menjadi hanya Rp3.781.763.885,00 pada tahun 2011. Pada tahun 2012 kembali mengalami penurunan 2,20% dibanding 2011 menjadi Rp3.698.737.749,00. Sedangkan tahun 2013 menjadi tahun terendah penerimaan insentif dengan hanya Rp2.729.648.458,00 atau menurun 26,20% dibanding tahun 2012 atau terjun bebas 46,94% bila dibandingkan tahun 2010.

Penerimaan DBH PBB P2 yang semakin menunjukkan tren penurunan, membuat pengalihan pengelolaan PBB P2 pada tahun 2014 dirasa sangat tepat. Tren penurunan DBH dalam kurun waktu 2010 – 2013 sangat mungkin disebabkan semakin banyak daerah yang telah terlebih dahulu melakukan pengalihan pengelolaan PBB P2. Semakin banyaknya daerah yang mengalihkan PBB P2 menyebabkan penerimaan PBB P2 oleh pemerintah pusat semakin sedikit, sehingga pembagian insentif juga semakin berkurang (Wahyudi, 2010).

Pelaksanaan pemungutan pada tahun pertama (2014) terkendala antara lain penyerahan basis data PBB P2 dan seluruh kelengkapannya baru dilaksanakan sekitar bulan November 2013, sementara pada bulan Februari 2014, SPPT PBB P2 harus selesai dicetak dan bulan maret segera diserahkan ke desa/kelurahan untuk didistribusikan kepada seluruh wajib pajak. Praktis hanya terdapat waktu yang sangat singkat untuk melakukan *update* atau perbaikan. Pada pelaksanaan pengalihan tahun pertama, target paling realistis yang ditetapkan Dipenda Kabupaten Tulungagung adalah mampu melakukan penagihan seoptimal mungkin berdasarkan ketetapan yang dihasilkan dari basis data lama dari KPP.

Kepala Bidang Pendataan dan Penetapan menyatakan bahwa pada tahun 2014, saat berlangsung pemungutan, kegiatan lain yang dilakukan adalah pemeliharaan data pada SISMIOP (Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak). Pemeliharaan data tersebut dapat bersifat pasif. Artinya kegiatan pemeliharaan basis data yang dilakukan oleh petugas Dipenda berdasarkan laporan yang diterima dari Wajib Pajak dan/atau pejabat/instansi terkait pelaksanaannya sesuai prosedur PST.

Untuk kegiatan pemeliharaan pasif, saat ini kurang berjalan optimal, disebabkan laporan sebagai dasar untuk melakukan *updating* baru dari adanya transaksi pengalihan hak dan yang berasal dari pelaporan wajib pajak atau pejabat/instansi belum berjalan. pemeliharaan pasif yang berjalan cukup baik adalah upaya untuk menghilangkan data yang dicatat *double* atas 1 obyek pajak yang sama. Pemeliharaan data secara aktif lebih ditekankan pada *updating* obyek

pajak, terutama secara fisik. Misalnya adanya perubahan luasan bangunan akibat renovasi, pembangunan baru atas bangunan lama yang dirobohkan, atau adanya pembangunan baru atas tanah yang sebelumnya tidak terdapat bangunan. Sementara penyesuaian NJOP belum dapat dilakukan, karena penyesuaian NJOP baru dapat dilakukan apabila data telah secara menyeluruh diperoleh untuk menghindari konflik di masyarakat. Secara keseluruhan harus diakui bahwa upaya optimalisasi masih belum optimal, mengingat tahun 2014 adalah tahun pertama pengalihan.

Pada periode sebelum pengalihan PBB P2 dilakukan, peran daerah dalam proses pemungutan PBB P2 telah ada dan sangat vital. Peran desa/kelurahan misalnya yang merupakan ujung tombak penyampaian SPPT dan pengumpulan pungutan dari para wajib pajak. Atas pungutan tersebut kemudian disetorkan ke kas negara melalui bank yang ditunjuk. Kecamatan mempunyai peran sebagai koordinator desa/kelurahan yang berada di wilayahnya. Mengumpulkan dan membuat laporan perkembangan pemungutan PBB P2 untuk masing-masing desa di wilayahnya. Laporan monitoring tersebut kemudian diserahkan kepada Dinas Pendapatan. Hingga saat PBB P2 dialihkan ke daerah, tugas dan wewenang desa/kelurahan dan kecamatan tidak jauh berbeda.

Dinas Pendapatan kemudian melakukan kompilasi atas laporan dari setiap kecamatan untuk dilaporkan kepada KPP Pratama. Selain pelaporan, Dipenda juga melakukan pengawasan dan monitoring terhadap target pelunasan PBB P2 yang ditetapkan pemerintah pusat. Hal ini dilakukan karena pelunasan PBB P2 akan secara langsung berpengaruh terhadap penerimaan DBH PBB P2 tahun yang bersangkutan. Jika melihat hal tersebut, pemungutan PBB P2 sebenarnya bukan sesuatu yang “asing” bagi jajaran pemerintah daerah. Wawancara dengan beberapa petugas pemungut desa/kelurahan, Sekretaris Desa/Kelurahan, dan Lurah/Kepala Desa menunjukkan bahwa desa/kelurahan sangat siap dengan adanya pengalihan. Hal ini karena tidak ada mekanisme yang berubah.

Hasil wawancara menunjukkan 5 dari 6 responden merasa pengelolaan oleh Dipenda Kabupaten Tulungagung lebih baik dibanding saat dikelola KPP Pratama. Secara umum, menurut pendapat para responden pengalihan kepada daerah justru mempermudah koordinasi dan mempercepat pelayanan kepada masyarakat. Namun dalam pelaksanaannya masih terdapat beberapa masalah dan hambatan yang ditemui baik dalam administrasi maupun pekerjaan lapangan antara lain dengan munculnya fenomena “dana talangan” PBB P2, dimana terdapat upaya untuk melakukan pelunasan oleh pihak desa/kelurahan atas target PBB P2 yang belum dibayar sampai dengan tanggal jatuh tempo.

Setidaknya terdapat tiga alasan mengapa “dana talangan” atas PBB P2 tersebut dapat muncul, antara lain adanya penilaian kinerja. Pihak desa/kelurahan merasa kinerjanya akan dinilai buruk jika tidak mampu memenuhi target penerimaan PBB P2. Yang kedua adalah adanya dana insentif. Dana insentif atas pelunasan PBB P2 menjadi andalan untuk menutup dana talangan yang telah dikeluarkan, dan yang terakhir adalah kekhawatiran akan adanya sanksi. Sanksi memang tidak secara tegas dicantumkan dalam peraturan daerah. Sehingga sanksinya pun bukan berupa pemecatan, mutasi atau semacamnya. Namun, ada semacam sanksi dalam bentuk lain misalnya saat adanya undangan

seminar/diklat/Bimtek dan kegiatan lainnya, maka Bupati akan lebih mendahulukan Kepala Desa/Lurah yang memenuhi target penerimaan PBB P2.

Merujuk pada teori segitiga *fraud* sebagaimana diungkapkan Albrecht dan Zimbelman (2012). Kegiatan melakukan penalangan PBB P2 tersebut terutama disebabkan faktor tekanan (*percieved pressure*) antara lain tekanan untuk selalu berkinerja baik. Selain itu, terdapat celah (*opportunity*) yang dapat dimanfaatkan yaitu mekanisme pembayaran yang biasa dilakukan melalui petugas pemungut, tidak langsung oleh wajib pajak. Faktor ketiga pendukung tindakan tersebut adalah adanya rasionalisasi (*rationalization*), karena fenomena tersebut terjadi hampir di semua desa/kelurahan. Hal ini dianggap seolah-oleh sesuatu yang wajar, karena telah terjadi dalam kurun waktu lama dan dilakukan oleh banyak orang. Sehingga terlihat seperti sebuah praktik yang umum dan bukan suatu tindakan yang melanggar.

Permasalahan terkait PBB P2 berikutnya adalah NJOP yang sudah tidak sesuai perkembangan harga pasar. NJOP tidak pernah lagi diperbarui sejak tahun 2008. Sehingga nilai pasar saat ini begitu jauh dari NJOP yang ditetapkan. NJOP seharusnya diperbarui paling lama dalam kurun waktu 3 tahun, bahkan untuk obyek pajak tertentu bisa dilakukan setiap tahun (pasal 78 Perda No 16 tahun 2010 dan pasal 79 UU 28 tahun 2009). Selanjutnya permasalahan terkait basis data yang masih belum akurat dan valid. Adanya permasalahan ini dapat dilihat dari observasi pada berbagai kawasan perumahan. Umumnya, luasan rumah di kawasan perumahan sudah mengalami perubahan signifikan, terutama kawasan perumahan lama. Jika pada keterangan SPPT luasan rumah hanya sebesar 36m² misalnya, maka jika dilihat, hanya sebagian kecil saja yang masih mempertahankan luasan lama tersebut. Sebagian besar telah dilakukan renovasi, baik perluasan bangunan secara vertikal maupun horizontal. Jika terdapat perubahan luasan akibat renovasi bangunan, hal ini tidak pernah dapat dideteksi, karena hanya mengandalkan laporan dari WP.

Permasalahan berikutnya adalah rendahnya kesadaran pajak para Wajib Pajak PBB P2. Hambatan yang ditemui dilapangan saat pemungutan pada umumnya menyangkut rendahnya kesadaran WP untuk membayar pajak, sehingga menuntut kesabaran dan ketelatenan petugas pemungut untuk mendatangi WP berulang kali dan membuat surat teguran. Rendahnya kesadaran masyarakat juga ditunjukkan dengan menumpuknya pelunasan PBB P2 di 2 minggu terakhir bulan September 2014 sebagai batas akhir pelunasan. Data Dipenda menunjukkan bahwa 48,56% pelunasan terjadi pada bulan september atau sebesar Rp11.370.493.244,00 dari Rp23.417.041.222,00 penetapan target PBB P2.

Permasalahan selanjutnya adalah belum dilibatkannya kelurahan dan desa secara optimal terkait upaya ekstensifikasi dan intensifikasi PBB P2 dan BPHTB. Kelurahan dan desa hanya sebatas bertugas menyampaikan dan memungut PBB P2, untuk kemudian disetorkan ke Kas Daerah melalui bank yang ditunjuk. Melihat strategisnya peran desa/kelurahan seharusnya dapat dimanfaatkan dengan baik terkait upaya optimalisasi. Wawasan wilayah yang sangat mendetail, penguasaan kondisi sosial kemasyarakatan yang baik, membuat desa/kelurahan dapat sangat membantu upaya optimalisasi. Misalkan terkait dengan pembaruan dan validasi data. Selain itu, kelemahan karena keterbatasan

jumlah SDM pada Dipenda, seharusnya dapat sedikit dikurangi dengan memanfaatkan potensi SDM desa/kelurahan.

4.3 Dampak Pengalihan Terhadap Penerimaan BPHTB

Pengalihan BPHTB menjadi Pajak Daerah dimulai tahun 2011 sesuai amanat Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009. Pada tahun pertama pengalihan waktu persiapan relatif sebentar, hanya 1 tahun sejak UU 28 tahun 2009 diundangkan. BPHTB merupakan jenis pajak yang sangat tergantung dengan ada atau tidaknya transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Semakin tinggi frekuensi pengalihan hak, maka semakin tinggi penerimaan BPHTB. Pada tahun pertama pengalihan, Dipenda selaku SKPD yang berwenang menangani BPHTB menetapkan target sebesar Rp3.095.510.499,00. Target ini hanya 42,50% jika dibanding realisasi penerimaan DBH BPHTB tahun 2010 yang mencapai Rp9.111.791.350,00.

Rendahnya penetapan target ini dilatarbelakangi oleh tidak adanya pengalaman pemungutan BPHTB sebelumnya. BPHTB sebelum pengalihan, sepenuhnya dikelola oleh KPP Pratama. Pemerintah Kabupaten Tulungagung hanya menerima bagi hasilnya saja melalui DBH BPHTB pemerintah pusat. Tidak adanya pengalaman dan tidak adanya data terkait dengan transaksi-transaksi dimasa lalu membuat penetapan target bersifat *trial and error*. Penetapan target ini juga memperhatikan pemerintah daerah disekitar Kabupaten Tulungagung. Rata-rata daerah tersebut menetapkan penerimaan BPHTB di angka Rp3.000.000.000,00-an. Dipenda juga menyatakan bahwa dari hasil realisasi BPHTB tahun pertama ini digunakan sebagai acuan penetapan target tahun mendatang.

Penerimaan BPHTB mengalami penurunan sangat drastis pada tahun pertama pengalihannya. Dari Rp9.111.791.350,00 pada 2010 menjadi hanya Rp3.872.452.466,00 atau menurun 57,50% pada 2011. Namun bila dibandingkan dengan target yang ditetapkan maka penerimaan tahun 2011 telah melampaui target sebesar 125,10%. Tren peningkatan kembali terhenti pada tahun 2014. Pada tahun 2014, target ditetapkan sama dengan tahun sebelumnya sebesar Rp5.500.000.000,00. Namun realisasi tahun 2014 s.d. bulan Oktober hanya sebesar Rp4.652.205.859,00 atau hanya 68,27% jika dibandingkan tahun 2013 yang mencapai Rp6.814.007.411,00. Meskipun realisasi masih pada bulan oktober, namun diperkirakan realisasi 2014 akan lebih rendah dibandingkan realisasi 2013.

Menurut penjelasan Dipenda, penurunan realisasi pada tahun 2014 s.d. bulan Oktober disebabkan salah satunya terbitnya Surat Edaran Kepala BPN RI Nomor 5/SE/IV/2013. Dengan adanya SE tersebut maka pengesahan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan tidak lagi mewajibkan adanya verifikasi lapangan atas pembayaran BPHTB. Banyaknya tentangan atas tindakan verifikasi lapangan membuat kegiatan verifikasi menjadi kurang efektif bahkan sempat dihentikan sementara. Menurut Dipenda, pada periode yang sama tahun 2013, realisasi BPHTB telah mencapai lebih dari 95% dari target yang ditetapkan. Bahkan target pada tahun 2015 diprediksi dapat mengalami penurunan, jika kegiatan verifikasi lapangan tidak dapat secara intensif dilakukan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan beberapa pihak yang terkait dan berwenang mengelola BPHTB, hambatan yang pada umumnya ditemui dalam

pelaksanaan pengelolaan BPHTB antara lain adanya penghindaran pajak. Penghindaran pajak dilakukan dengan melakukan rekayasa atas harga transaksi. Hal ini terjadi antara lain karena keinginan penghindaran pajak oleh pembeli dan penjual karena selisih yang cukup besar antara pajak riil yang harus dibayar dengan pajak hasil rekayasa harga transaksi. Sebab lainnya adalah rendahnya nilai NJOP. Dasar perhitungan BPHTB adalah NPOP (Nilai Perolehan Obyek Pajak) atau dengan kata lain harga transaksi. Namun apabila nilai transaksi tidak diketahui maka akan menggunakan nilai NJOP sebagai dasar perhitungan. Apabila nilai transaksi diketahui lebih rendah dari NJOP, maka nilai NJOP akan dijadikan acuan perhitungan BPHTB. Celah ini yang kemudian dimanfaatkan oleh WP “nakal” untuk mengakui harga transaksi yang lebih rendah dari sebenarnya namun masih tetap diatas NJOP,

Alasan terakhir maraknya kasus penghindaran pajak adalah sulitnya membuktikan penghindaran pajak. Selama ini pembuktian dilakukan dengan verifikasi lapangan. Namun dalam praktiknya, pelaksanaan verifikasi lapangan banyak mendapat tentangan. Menurut salah satu pegawai Dipenda, salah satu tugas yang paling sulit adalah verifikasi lapangan. Pertentangan pasti terjadi antara petugas yang berupaya mengoptimalkan penerimaan daerah dengan wajib pajak dan penjual yang berupaya membayar pajak lebih sedikit.

Permasalahan terkait BPHTB lainnya adalah terbitnya Surat Edaran Kepala BPN Nomor 5/SE/IV/2013 tanggal 10 April 2013. Surat ini merupakan tindak lanjut pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah terkait dengan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah. Dalam Surat Edaran (SE) ini, Kepala BPN RI menginstruksikan kepada seluruh jajaran dibawahnya terutama yang terkait dengan kewenangan penandatanganan pengalihan hak atas tanah dan bangunan agar tidak mempersyaratkan adanya verifikasi surat tanda bukti pembayaran pajak (BPHTB) oleh instansi yang berwenang.

Surat Edaran ini secara tidak langsung mengurangi peranan pemerintah daerah selaku otoritas yang berwenang terhadap pengelolaan pajak daerah terutama kewenangan verifikasi atas harga transaksi peralihan hak tanah dan bangunan. Dengan adanya surat edaran ini, Kepala Kantor Pertanahan tidak perlu menunggu verifikasi kebenaran pembayaran pajak (BPHTB) dari Dipenda untuk menandatangani pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Sebagai gantinya cukup menandatangani surat pernyataan bahwa telah melakukan pembayaran dengan mencantumkan bukti pembayaran. Surat Edaran Kepala BPN tersebut memiliki dampak cukup besar.

Penentangan terhadap proses verifikasi lapangan semakin besar bahkan sempat dihentikan dan berdampak pada penurunan capaian penerimaan BPHTB. Seperti terlihat dari realisasi BPHTB per 31 oktober 2014 baru mencapai 84,59% atau Rp4.652.205.859,00 dari target sebesar Rp5.500.000.000,00. Menurut sumber tersebut pada periode yang sama tahun sebelumnya target penerimaan sudah mencapai lebih dari 95%. Sumber yang sama menyebutkan, kemungkinan target penerimaan BPHTB akan diturunkan dari target tahun ini melihat kondisi tahun berjalan yang kurang kondusif. Permasalahan terkait BPHTB lainnya adalah basis data yang diberikan oleh KPP Pratama masih belum sepenuhnya akurat. Basis data disini yang dimaksud terutama merujuk pada “kadaluarsanya” NJOP. Dimana sejak tahun 2008, NJOP tidak pernah diperbarui.

Adapun upaya optimalisasi penerimaan BPHTB yang telah dilakukan pemerintah Kabupaten Tulungagung antara lain adanya penelitian atas SSPB baik secara administrasi maupun verifikasi lapangan. Menurut Dipenda Kabupaten Tulungagung kegiatan verifikasi lapangan sangat signifikan dampaknya. Hal ini disebabkan verifikasi lapangan dapat mengurangi potensi kehilangan penerimaan BPHTB akibat penghindaran pajak. Sebagai jenis pajak yang sangat tergantung dengan ada dan tidaknya transaksi pengalihan atas tanah dan/atau bangunan, maka peran pemerintah selaku regulator dan stimulator sangat penting ditingkatkan.

Sebagai regulator, Pemerintah Kabupaten Tulungagung telah membuat berbagai peraturan. Peraturan dapat berbentuk Peraturan Daerah, Peraturan Bupati, Keputusan Bupati dan peraturan lainnya yang diharapkan mendukung pertumbuhan ekonomi dan peningkatan investasi. Selain itu, Pemerintah Kabupaten Tulungagung juga membangun KPTSP (Kantor Pelayanan Terpadu Satu Pintu). KPTSP diharapkan dapat memberikan pelayanan segala bentuk perijinan.

Hal ini dalam rangka mempercepat pelayanan dan mendorong semakin berkembangnya investasi yang dapat meningkatkan perekonomian di Tulungagung. Dengan semakin banyaknya investasi yang masuk dan berkembangnya perekonomian, maka kebutuhan akan lahan akan semakin meningkat dan berdampak pada meningkatnya harga. Tingginya kebutuhan dan harga tanah dan bangunan secara langsung akan meningkatkan penerimaan BPHTB.

Upaya lainnya yang saat ini sedang dilaksanakan adalah dengan menjalin kerjasama dengan pihak Kejaksaan Negeri Tulungagung. Lemahnya sanksi serta tidak adanya tindakan hukum atas pelanggaran perpajakan daerah membuat kurang optimalnya penerimaan dari pajak daerah, termasuk PBB P2 dan BPHTB. Adanya indikasi penggelapan oleh beberapa petugas pemungut, banyaknya dugaan praktik penghindaran pajak, dan beberapa indikasi pelanggaran lainnya membuat kerjasama dengan Kejaksaan Negeri dianggap cukup penting. Dengan adanya kerjasama ini diharapkan memberi efek kejut bagi mereka yang ingin melakukan pelanggaran perpajakan daerah.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan mengenai dampak pengalihan PBB P2 dan BPHTB terhadap pendapatan Kabupaten Tulungagung sebagai berikut, pada tahap persiapan Pemerintah Kabupaten Tulungagung mempersiapkan antara lain regulasi berupa berbagai peraturan daerah, peraturan bupati yang terkait dengan PBB P2 dan BPHTB. Selain itu juga dilakukan kerjasama dengan instansi terkait. Penyiapan terkait sarana dan prasarana meliputi penyiapan tempat pelayanan, penyediaan ATK, dan peralatan jaringan. Pemerintah Kabupaten Tulungagung juga melakukan penyesuaian SDM dan organisasi yang dilakukan dengan membentuk Dipenda menjadi dinas terpisah, rekrutmen pegawai, dan pelatihan pegawai. Sosialisasi juga intensif dilakukan terhadap pihak internal dan eksternal. Persiapan terakhir adalah pendanaan yang dipersiapkan dalam APBD.

Terkait pengalihan PBB P2 kesimpulan yang dapat diambil antara lain adalah penerimaan PBB P2 dari DBH (Dana Bagi Hasil) Pemerintah Pusat terus menurun sejak tahun 2010 sampai tahun 2013. Pada tahun 2014 (tahun pertama pengalihan) peningkatan terjadi sebesar 11,33% dibanding penerimaan PBB P2 tahun 2013. Sejak pengalihan PBB P2 dilakukan, potensi jumlah pungutan yang direalisasi lebih tinggi jika dibanding saat masih dikelola pemerintah pusat terutama pada tahun 2011, 2012, dan 2013. Terkait upaya optimalisasi penerimaan PBB P2 masih kurang optimal dilakukan, mengingat 2014 adalah tahun pertama pengalihan. Target realistis yang ditetapkan Dipenda pada tahun pertama pengalihan adalah dapat memenuhi target sesuai jumlah penetapan PBB P2.

Upaya optimalisasi yang telah dilakukan antara lain pemeliharaan data baik secara pasif maupun aktif. Untuk tahun 2014, pemeliharaan aktif dilakukan di Kecamatan Kedungwaru sebagai percontohan. Secara umum, pemerintah daerah tidak mengalami kesulitan berarti saat pelaksanaan pemungutan mengingat sejak dikelola pemerintah pusat pemerintah daerah telah secara aktif terlibat. Hambatan lebih disebabkan permasalahan seperti rendahnya NJOP, kurangnya kesadaran masyarakat terhadap pajak daerah, munculnya “dana talangan” dari desa/kelurahan, dan kurang akuratnya basis data.

Terkait penerimaan BPHTB dapat disimpulkan bahwa data terkait BPHTB, terutama sebelum tahun pengalihan (2011) sangat minim. Target yang ditetapkan pemerintah daerah pada tahun pertama pengalihan bersifat *trial and error* karena keterbatasan data. Terjadi penurunan signifikan hingga 57,50% pada tahun pertama pengalihan. Tren peningkatan terus terjadi pada tahun 2012 dan 2013. Pada 2014 tren kembali menurun mengingat realisasi yang masih cukup rendah hingga Bulan Oktober yaitu 68,27% jika dibandingkan realisasi tahun 2013.

Upaya optimalisasi penerimaan BPHTB yang utama adalah dengan melakukan verifikasi lapangan atas kebenaran harga transaksi. Hal ini dilakukan terkait banyaknya indikasi rekayasa harga jual yang dilaporkan untuk kepentingan pembayaran pajak baik BPHTB maupun PPh Final. Hambatan Pemungutan dan Optimalisasi BPHTB antara lain adanya penghindaran pajak dengan cara merekayasa harga transaksi, rendahnya NJOP, terbitnya Surat Edaran Kepala BPN Nomor 5/SE/IV/2013 tanggal 10 April 2013, dan basis data yang belum akurat.

Saran yang dapat diberikan kepada pemerintah Kabupaten Tulungagung antara lain perlu ditingkatkan akurasi dan validasi basis data PBB P2 dan BPHTB, peningkatan akses pembayaran baik melalui ATM atau *internet banking* serta *payment point* yang semakin diperbanyak, sosialisasi kepada masyarakat yang perlu ditingkatkan, secara bertahap NJOP perlu ditingkatkan, diperlukan antisipasi hukum yang jelas terhadap wajib pajak, pegawai di lingkungan Pemerintah Kabupaten Tulungagung, dan/atau para profesional yang berhubungan dan diduga melakukan pelanggaran perpajakan daerah. Selain itu diharapkan melakukan evaluasi terhadap desa/kelurahan yang melakukan talangan pembayaran PBB P2 warganya, dan yang terakhir adalah peningkatan kompetensi SDM terutama untuk kualifikasi penilai. Sedangkan saran untuk penelitian selanjutnya meliputi perlunya ada penelitian lebih lanjut yang fokus untuk menilai potensi riil dari PBB P2 dan BPHTB di Kabupaten Tulungagung, selain itu perlu dilakukan penelitian

kemungkinan dampak kenaikan NJOP baik secara ekonomi maupun sosial kemasyarakatan.

DAFTAR PUSTAKA

- Albrecht, W. S., Albrecht, C. O., Albrecht, C. C., dan Zimbelman, M. F. (2012). *Fraud examination (4th edition)*. Mason, OH: South-Western.
- Ananda, C. F., Suratman, E., Paddu, A. H., Simanjuntak, A. R. (Eds.), Handra, dan Hefrizal (Eds.) (2012). *Analisa dampak pengalihan pemungutan BPHTB ke daerah dengan kondisi fiskal daerah*. Jakarta: Kementerian Keuangan Republik Indonesia.
- Basrowi dan Suwandi (2008). *Memahami penelitian kualitatif*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Kaloh, J. (2007). *Mencari bentuk otonomi daerah suatu solusi dalam menjawab kebutuhan lokal dan tantangan global*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Mardiasmo (2002). *Otonomi dan manajemen keuangan daerah*. Yogyakarta: Penerbit Andi.
- Maulida, D. S. (2011). *Analisa dampak pelaksanaan pengalihan BPHTB sebagai pajak daerah pada Kabupaten Kepulauan Sangihe*. *Skripsi*. Universitas Brawijaya.
- Mudrifah (2012). *Analisis komparatif kemampuan keuangan daerah dalam mendukung pelaksanaan otonomi daerah (Studi pada Kabupaten Tulungagung dan Kabupaten Trenggalek)*. *Skripsi*. Universitas Brawijaya.
- Mungkasa, O. (2012). *Desentralisasi dan otonomi daerah di Indonesia - konsep, pencapaian dan agenda kedepan*. https://www.academia.edu/2759012/diakses_03_Maret_2014.
- Peraturan Daerah Kabupaten Tulungagung Nomor 16 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah.
- Peraturan Daerah Kabupaten Tulungagung Nomor 12 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kabupaten Tulungagung Nomor 16 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah.
- Santika, F. (2013). *Proses pengalihan pajak bumi dan bangunan dari pemerintah pusat ke Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang*. *Skripsi*. Universitas Brawijaya.

- Saragih, P. J. (2003). *Desentralisasi fiskal dan keuangan daerah dalam otonomi*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Sari, A. K. (2011). Evaluasi potensi pajak bumi dan bangunan dalam rangka meningkatkan pendapatan daerah (Studi kecamatan guruh kabupaten kediri). *Skripsi*. Universitas Brawijaya.
- Siahaan, P. M. (2005). *Pajak daerah dan retribusi daerah*. Jakarta: Rajawali Press.
- Sugiyono (2007). *Metode penelitian bisnis (pendekatan kuantitatif, kualitatif, dan R&D)*. Bandung: Alfabeta.
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Wahyudi, E. (2010). Peluang dan tantangan devolusi PBB P2 bagi pemda kabupaten/kota di Provinsi Sumbarja. <http://eddiwahyudi.com/2012/10/06>. Diakses 2 Maret 2014.