

EVALUASI PENGELOLAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN: Studi pada Pemerintah Kota Yogyakarta

Hastanti Agustin Rahayu

Alumni Program Maksi FEB-UGM Yogyakarta

Email: Hastanti.rahayu@ugm.ac.id

Abdul Halim

Fakultas Ekonomika dan Bisnis, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta

Email: abhalim58@yahoo.com

Abstract

The legalization of the law No. 28 Year 2009 on Regional Taxes and Levies is one of changes in fiscal policy that is quite fundamental to the implementation of regional autonomy, including the regionalization of Land and Building Tax. The implementations such as the Yogyakarta Regional Regulation No. 2 of 2011 on Land and Building Tax effected the very significant consequences of changes, especially on the revenue management and the administration of Land and Building Tax. This study aims to describe the management of Land and Building Tax (PBB P2) in Yogyakarta government, by using Friedman's four quadrants analysis and ratio analysis. The result of this study is the effectiveness of the PBB P2 management in DPDPK Yogyakarta by 137.87% with very effective effectiveness criteria. PBB P2 management efficiency in the first year was 2.99% with highly efficiency criteria. PBB P2 revenue contribution gains 3.81% of the Yogyakarta government's local revenue in 2012. It's "only" 0.28% with the very low contribution criteria. PBB P2 management in DPDPK Yogyakarta is based on Friedman's four-quadrant approach in quadrant IV which is a quality quadrant of the impact. This shows a good management of tax collection againsts the potentials of PBB P2. The obstacles of PBB P2 management in DPDPK Yogyakarta include: there is no SOP of PBB P2 management, assessment for NJOP reclassification, the Mayor's regulations for NJOP, and updates of the database.

Keywords: Land and Building Tax, Friedman's four-quadrant analysis, ratio analysis.

I. PENDAHULUAN

Otonomi daerah memberikan hak, wewenang dan kewajiban daerah untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 (yang sudah diamandemen dengan UU No. 23 Tahun 2014) dan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004. Menurut Halim (2009) ada dua ciri utama sebuah daerah dinilai mampu melaksanakan otonomi daerah yakni kemampuan keuangan daerah dalam menggali dan membiayai kebutuhan pemerintahannya, dan

rendahnya ketergantungan pemerintah daerah kepada bantuan pemerintah pusat. Syahrir, dkk (2013) menyatakan bahwa rasio PAD dengan total pendapatan daerah digunakan untuk mengukur kemandirian suatu daerah. Data Annual Review tahun 2012 menunjukkan kontribusi PAD di tingkat pemerintah kabupaten dan kota dalam kurun waktu tahun 2007-2010 masih berkisar dibawah 8 (delapan) persen terhadap penerimaan daerah.

Berdasarkan Undang-Undang No. 33/2004 menyebutkan bahwa salah satu sumber PAD adalah pajak daerah. Disahkannya UU No. 28/2009 membuat Pajak Bumi dan Bangunan untuk sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) menjadi pajak daerah. Hal tersebut merupakan sebuah perbaruan kebijakan fiskal.

Perbaruan kebijakan fiskal bertujuan mendorong meningkatkan besaran penerimaan pajak di daerah untuk mendukung kapasitas fiskal di daerah. Menurut Davey (1988) perbaruan sistem fiskal atau pajak mengandung tiga tujuan pokok yaitu menyederhanakan sistem, menaikkan penerimaan pajak daerah, dan perubahan sistem pajak yang berkaitan dengan wewenang pemerintah daerah.

Juliarini (2012) menyatakan bahwa sebagian besar daerah merasa pesimis dengan pendaerahan PBB P2 dikarenakan administrasi pengelolannya yang tidaklah mudah. PBB P2 merupakan jenis pajak yang sulit peng-administrasiannya dan mempunyai efektivitas pemungutan yang rendah (Prasetya, 2011). Pengelolaan PBB P2 meliputi kegiatan pendataan, penilaian, penetapan, peng-administrasian, pemungutan atau penagihan dan pelayanan PBB P2 (Wahyudi, 2012). Alexander (1996) menyatakan bahwa permasalahan dalam pengelolaan PBB P2 antara lain perhitungan potensi pajak yang ditetapkan, pendataan objek, pemungutan yang lokasinya tersebar dan penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

Ukuran yang digunakan dalam menilai kinerja perpajakan adalah rasio cakupan pajak (Adisasmita, 2011). Laporan hasil audit kinerja Ditjen Pajak oleh BPKP tahun 2000 menyebutkan bahwa hasil perhitungan potensi ketetapan pajak terhadap realisasi penerimaan pajak relatif rendah. Hal ini dikarenakan lemahnya administrasi perpajakannya.

Efektivitas pengelolaan PBB P2 dapat dilihat dari berbagai pandangan antara lain dari aspek kepentingan (Harjanto, 2010) dan aspek penerimaan (Bird, 2000). Sebelum berlakunya UU No. 28 tahun 2009, PBB P2 merupakan

penerimaan pajak pusat yang sebagian besar hasilnya diserahkan kepada daerah melalui dana bagi hasil pajak PBB pada penerimaan daerah (UU No. 12/1994).

Kota Yogyakarta merupakan salah satu kota yang melakukan pengelolaan pajak PBB P2 tahun 2012 dengan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2011. Pengelolaan PBB P2 sepenuhnya menjadi wewenang dan tanggung jawab Pemerintah Kota Yogyakarta. Sebagai konsekuensinyaseluruh penerimaan PBB P2 menjadi PAD Kota Yogyakarta dan tidak ada lagi transfer Dana Bagi Hasil PBB P2.

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat dilihat munculnya permasalahan pengelolaan pemerintah daerah dalam implementasi pajak PBB P2 pada tahun pertama pengelolaan. Hal ini berindikasi adanya permasalahan kemampuan pemerintah daerah termasuk Kota Yogyakarta dalam pengelolaan pajak PBB P2 dari aspek desentralisasi administrasi dan desentralisasi fiskal. Tujuan penelitian ini dilakukan untuk mengevaluasi efektivitas dan efisiensi pengelolaan pendaerahan PBB P2 di Pemerintah Kota Yogyakarta, dan mengevaluasi kontribusi terhadap pendapatan daerah pada pengelolaan pendaerahan PBB P2 di Pemerintah Kota Yogyakarta, serta mengidentifikasi kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan PBB P2.

II. TINJAUAN PUSTAKA

PBB P2 menurut Perda Kota Yogyakarta Nomor 2/2011 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. PBB merupakan jenis pajak properti yang bersifat kebendaan, dasar pengenaan besaran pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek pajak bukan subjek pajak (Widyaningsih, 2008).

Berdasarkan Undang-Undang No. 12/1985 pasal 8, UU PDRD pasal 82 dan Perda pasal 9 menyatakan bahwa tahun pajak adalah jangka

waktu satu tahun kalender yang ditentukan keadaannya pada tanggal 1 Januari. Berdasarkan Perda Kota Yogyakarta, besaran pokok PBB P2 adalah jumlah antara tarif dikalikan dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), kemudian dikurangi Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP). Besarnya NJOPTKP di kota Yogyakarta ditetapkan sebesar Rp, 12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) untuk setiap wajib pajak. Peraturan Daerah Kota Yogyakarta menetapkan tarif pajak proporsional dengan lima tarif sesuai dengan nilai NJOP Objek pajaknya, seperti tersaji pada table 1.

Tabel 1 Tarif dan dasar pengenaan PBB P2 Kota Yogyakarta

No	Kelas NJOP (Rupiah)	Tarif
1	< 500.000.000,00	0,100%
2	500.000.000- 1.000.000.000	0,125%
3	1.000.000.000 – 2.000.000.000	0,160%
4	2.000.000.000 – 5.000.000.000	0,300%
5	>5.000.000.000	

Sumber : Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2011.

Dilihat dari aspek administrasi, pada prinsipnya pengelolaan administrasi pajak properti (PBB) mencakup 4 (empat) kegiatan yaitu identifikasi subjek dan objek pajak, pemeliharaan basis data, penilaian, dan pemungutan (Suharno, 2003). Dalam praktik dinegara berkembang pelaksanaan pengelolaan administrasi pajak properti sangat *complicated* dan cenderung mahal sehingga tidak memenuhi prinsip *adequacy* (Bahl, 1999). Selain itu, target administrasi perpajakan adalah untuk meningkatkan kepatuhan wajib pajak (Irianto, 2012).

Desentralisasi pengelolaan PBB P2 merupakan devolusi pajak, dimana terkait dengan implementasi dan kewenangan untuk memutuskan apa yang diperlukan di daerah. Menurut Smith (1985) dalam Irianto (2012) terdapat tiga tujuan desentralisasi, yaitu mewujudkan *political equity* (kesetaraan politik), *local accountability* (akuntabilitas lokal), *local responsiveness* (responsivitas lokal). *Political equity* (kesetaraan politik), dimaksudkan bahwa

tujuan desentralisasi diharapkan akan lebih membuka kesempatan bagi masyarakat untuk berpartisipasi dalam berbagai aktivitas politik tingkat lokal. *Local accountability* (akuntabilitas lokal), bahwa tujuan desentralisasi meningkatkan kemampuan pemerintah daerah dalam memperhatikan hak – hak dari warganya. *Local responsiveness* (responsivitas lokal), bahwa dalam hal ini pemerintah daerah dianggap mengetahui lebih banyak masalah yang dihadapi warganya.

Implementasi desentralisasi dalam proses pembagian *taxing power* antara pemerintah pusat dengan pemerintah daerah akan dianggap berhasil atau tidak, bisa dilihat dari lima tolak ukur antara lain: hasil, keadilan, daya guna ekonomi, kemampuan melaksanakan, dan kecocokan sebagai sumber penerimaan daerah (Devas, 1989). Hal ini memerlukan evaluasi.

Evaluasi merupakan usaha mengetahui kondisi untuk dilakukan penilaian dalam pencapaian tujuan dan kinerja suatu proses penyelenggaraan kegiatan yang diharapkan serta pengungkapan masalah kinerja kegiatan (Anjar, 2014). Evaluasi kinerja dapat dilakukan dengan mengembangkan model logika melalui pendekatan *Ongoing Performance Measurement and Management (OPM&M Approach)* dan diperluas dengan *Performance Blueprint* (Marvin, 2012). Model *Performance Blueprint* terdiri dari model logika (*input, activities, output* dan *outcome*), penyedia layanan (*providers, vendor* dan *collaborators*) dan penerima manfaat (*clients* dan *customers*). Model *Performance Blueprint* digabungkan dengan pendekatan empat kuadran Friedman (*Friedman's Four Quadrant Approach*) untuk mengidentifikasi dan memprioritaskan empat tipe pengukuran kinerja suatu *output* program ke dalam tipe upaya (*effort*) dan hasil (*effect*), serta kuantitas (*quantity*) dan kualitas (*quality*). Friedman menggabungkan dua perspektif ukuran kinerja tersebut dengan empat kategori, yaitu (Marvin, 2012):

1. Kuantitas upaya (*quantity of effort*): seberapa banyak pelayanan diberikan?

2. Kualitas upaya (*quality of effort*): seberapa baik pelayanan diberikan?
3. Kuantitas hasil (*quantity of effect*): seberapa banyak pelanggan yang menjadi lebih baik?
4. Kualitas hasil (*quality of effect*): berapa persen pelanggan yang menjadi lebih baik?

Gambar 1 tersaji untuk memperjelas hal tersebut.

Gambar 1. Pengukuran Output dan Prioritas Pengukuran Kinerja

PENGUKURAN USAHA	
Kuantitas (#)	Kualitas %
<p>Prioritas ke-4 Jumlah pelayanan diberikan Jumlah numerik usaha diberikan pada suatu layanan</p>	<p>Prioritas ke-2 Prosentase pelayanan dilakukan dengan baik Prosentase kepuasan pelanggan</p>
PENGUKURAN HASIL	
Kuantitas (#)	Kualitas (%)
<p>Prioritas ke-3 Jumlah klien atau pelanggan yang menunjukkan perkembangan menjadi lebih baik</p>	<p>Prioritas ke-1 Prosentase klien atau pelanggan yang menunjukkan perkembangan menjadi lebih baik.</p>

Sumber : Friedman, 2005

Efektivitas adalah ukuran keberhasilan organisasi mencapai tujuannya melalui pencapaian kegiatan yang telah ditetapkan (Halim dan Kusufi, 2012). Untuk mengukur efektivitas harus ada indikator kerja yang menggambarkan tingkat capaian sasaran atau tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya. Menurut Devas (1989) efektivitas adalah ukuran untuk melihat hubungan antara hasil pungutan pajak terhadap potensi pajaknya, hal ini dengan asumsi bahwa semua wajib pajak membayar seluruh pajak terutang.

Efisiensi mengukur seberapa baik organisasi memanfaatkan sumberdaya yang dimiliki untuk mencapai tujuannya (Mahmudi, 2010). Efisiensi dapat diukur dengan rasio antara *output* dengan *input*, dimana rasio efisiensi tidak dinyatakan dalam bentuk absolut tetapi dalam bentuk relatif (Mardiasmo, 2002).

Pengelolaan PBB P2 menunjukkan kemampuan daerah dalam mengoptimalkan pendapatan yang bersumber dari daerahnya sendiri. Peranan PAD dalam keuangan daerah merupakan salah satu tolak ukur dalam pelaksanaan otonomi daerah yang nyata dan bertanggungjawab (Yandi, 1996). Rasio kontribusi yang semakin tinggi menunjukkan bahwa daerah tersebut berhasil dalam pengelolaan pajak daerah PBB P2.

III. DESKRIPSI OBJEK PENELITIAN

Kota Yogyakarta memiliki luas wilayah 32,5 km² yang berarti 1,025% dari luas wilayah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Luas wilayah Kota Yogyakarta terbagi menjadi 14 kecamatan, 45 kelurahan, 617 RW dan 2.524 RT. Penggunaan lahan dominan di Kota Yogyakarta pada tahun 2007-2012 adalah lahan perumahan. Sedangkan guna lahan yang mengalami peningkatan adalah sektor jasa seperti kegiatan perdagangan dan pariwisata.

Secara umum pertumbuhan ekonomi Kota Yogyakarta menunjukkan kecenderungan moderat dan berada pada kisaran diatas pertumbuhan ekonomi DI Yogyakarta. Pertumbuhan ekonomi Kota Yogyakarta mencapai 5,76 persen. Salah satu sektor yang mengalami pertumbuhan paling cepat adalah sektor perhotelan dengan pertumbuhan mencapai 6,71 persen. Tingkat inflasi sebagai tolak ukur kestabilan perekonomian daerah pada tahun 2012 inflasi sebesar 4,31 persen. Distribusi PDRD kota Yogyakarta didominasi sektor perdagangan, hotel dan restoran sebesar 24 persen. Terkait dengan Pendaerahan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan untuk hotel mempunyai potensial nilai bangunan dan nilai tanah pada Objek PBB P2. Pertumbuhan pembangunan hotel di Kota Yogyakarta (tabel 3.5) mengalami kenaikan yang signifikan dari tahun 2011 sampai tahun 2012, jenis hotel bintang mengalami kenaikan 33,33 persen dan jenis non bintang hampir 3 persen. Hal ini merupakan potensial penerimaan pajak daerah khususnya Pajak PBB P2.

Tabel 2: Pertumbuhan Hotel di Kota Yogyakarta

Jenis hotel	Jumlah kenaikan bangunan hotel 2011-2012	Prosentase
Hotel Bintang	8	33,33 %
Non Bintang	10	2,91%
Jumlah	18	

Sumber: BPS Provinsi DIY, 2012

Dinas Pajak Daerah dan Pengelolaan Keuangan (DPDPK) Kota Yogyakarta adalah unsur pelaksana pemerintah daerah di bidang perpajakan dan pengelolaan keuangan daerah yang bertugas memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam hal pemungutan pajak dan melaksanakan pengelolaan keuangan daerah dilingkungan Pemerintah Kota Yogyakarta. DPDPK berkedudukan sebagai salah satu institusi perangkat daerah yang ditugaskan di bidang pajak daerah dan pengelolaan keuangan daerah yang berkedudukan berada dibawah dan bertanggungjawab kepada walikota melalui Sekretaris Daerah. DPDPK mempunyai tugas pokok melaksanakan urusan pemerintah daerah berdasarkan otonomi dan tugas pembantuan di Dinas Pajak Daerah dan Pengelolaan Keuangan.

Bidang pajak daerah Kota Yogyakarta terdiri dari empat seksi antara lain seksi pendaftaran dan pengadaan, seksi penetapan, seksi penagihan dan keberatan serta seksi pembukuan dan pelaporan.

IV. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif dengan pendekatan studi kasus. Penelitian dilakukan dengan batasan waktu tahun pertama pelaksanaan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Pemerintah Kota Yogyakarta yaitu Januari 2012 sampai bulan Desember 2012.

Data primer diperoleh melalui wawancara dengan sumber pelaksana pada obyek penelitian, yaitu empat kepala seksi bidang Pajak Daerah DPDPK Pemerintah Kota Yogyakarta.

Pertanyaan wawancara dilakukan dengan tidak terstruktur dan terbuka. Data sekunder dalam penelitian ini antara lain pertanggungjawaban APBD, ketetapan dan realisasi PBB P2 tahun 2011 dan 2012, rencana kerja SKPD dan Laporan Kinerja Pemerintah Kota Yogyakarta.

Metode analisis pengelolaan PBB P2 dengan menggunakan analisa empat kuadran Friedman (*four quadrant analysis*), dan analisa rasio. Analisa rasio efektivitas dan efisiensi dengan klasifikasi kriteria menurut Kepmendagri No. 690.900.327, Pedoman Penilaian dan Kinerja Keuangan, 1994. Rasio kontribusi diklasifikasikan dengan kriteria menurut Tim Litbang Depdagri dan Fisipol UGM 1991.

V. PEMAPARAN TEMUAN

Dasar pengelolaan PBB P2 di DPDPK Kota Yogyakarta adalah Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. Anggaran penerimaan Pajak PBB P2 tahun 2012 berdasarkan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 8 Tahun 2011 sebesar Rp. 32.000.000.000,00 dimana Ketetapan pajak untuk tahun berjalan sebesar Rp. 45.831.608.230,00 dengan 90.408 wajib pajak. Jumlah piutang sampai dengan tahun 2011 sejumlah Rp. 40.344.181.568,00 dengan 232.771 wajib pajak. Realisasi penerimaan PBB P2 sebesar Rp. 44.118.519.712,72 dengan jumlah SPPT yang berhasil dipungut sejumlah 70.679 SPPT. Biaya optimalisasi dalam pengelolaan PBB P2 pada tahun 2012 terserap sebesar Rp. 1.259.999.025,00. Realisasi pendapatan daerah sebesar Rp. 1.157.578.918.317,01.

Kendala yang dihadapi dalam pengelolaan Pajak PBB P2 untuk seksi pendataan dan pendaftaran adalah pelaksanaan pendataan dan penyesuaian NJOP belum bisa dilaksanakan karena belum ada peraturan daerah sebagai payung hukum pelaksanaannya. Kendala pada seksi penetapan hanya pada tahun pertama pelaksanaan PBB P2, dimana terdapat permasalahan *source code* dalam sistem oracle

SISMIOP yang dapat diatasi. Kendala seksi pembukuan dan pelaporan adalah serah terima data piutang PBB P2 tahun 1994 s.d tahun 2011 dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPPP) Yogyakarta ke Pemerintah Kota Yogyakarta belum dilakukan verifikasi sehingga dimungkinkan adanya perubahan data objek pajak dan subjek pajak serta pembayarannya.

VI. PEMBAHASAN

Pelaksanaan seluruh kegiatan pengelolaan PBB P2 DPDPK Pemerintah Kota Yogyakarta merujuk kepada kegiatan pengelolaan PBB yang selama ini dilakukan oleh KPPP Kota Yogyakarta. Berdasarkan wawancara dan observasi, hal-hal yang telah dilaksanakan oleh Pemerintah Kota Yogyakarta dalam rangka pengelolaan PBB P2 tahun 2012 antara lain:

Tabel 3 : Pelaksanaan PBB P2 Tahun 2012 di DPDPK Kota Yogyakarta

No	Uraian	Ketersediaan dalam Pelaksanaan
1	Perda sebagai dasar pemungutan PBB P2 dan SOP	√, kecuali SOP
2	Perencanaan struktur organisasi kantor pemungutan PBB P2	√
3	Persiapan aparat pemungutan PBB P2 melalui pelatihan dan pendidikan	√
4	Penyediaan peralatan IT dan printer	√
5	Penyediaan sistem informasi PBB (SIPBB)	√
6	Penyiapan tenaga ahli untuk pendampingan	√
7	Data entry untuk SIPBB	√
8	Penilaian untuk reklasifikasi NJOP (tahun kedua)	Tidak Ada
9	Pembuatan Perbup/perwal untuk NJOP	Tidak Ada
10	Cetak SPPT	√
11	Menunjuk dan kerjasama dengan bank untuk pembayaran PBB	√
12	Mendistribusikan SPPT	√

Sumber: uraian dari Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 213/PMK.07/2010 dan Nomor 58 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan PBB Perdesaan dan Perkotaan sebagai Pajak Daerah.

Selanjutnya, Peta indikator kinerja dari Gambar 2 dibawah ini memberikan gambaran bahwa sebagian besar pelaksanaan pengelolaan pajak PBB P2 dilihat dari aspek administrasi telah berbasis pada kualitas dari dampak (*quality of effect*) yang lebih cenderung memberikan informasi indikator kinerja penerimaan pajak PBB P2. Berdasarkan hasil analisis tersebut, maka dapat diperoleh informasi bahwa pengelolaan PBB P2 Kota Yogyakarta berfokus pada kualitas dari dampak, walaupun prosentasenya masih rendah. Artinya dari sisi penerimaan fiskal daerah bahwa masih besar piutang penerimaan pajak PBB P2 yang akan diterima pada tahun depan.

Gambar 2. Hasil Pemetaan Pengelolaan PBB P2 Kota Yogyakarta Tahun 2012

	Kuantitas (Quantity)	Kualitas (Quality)
Upaya (Effort)	28 %	37 %
Dampak (Effect)	22 %	51 %

Efektivitas terkait dengan semua tahap administrasi perpajakan dan kapasitas pengelolaan administrasi pajak. Dalam penelitian ini, efektivitas pengelolaan PBB P2 diperoleh dengan membandingkan jumlah realisasi penerimaan pajak dibandingkan dengan target penerimaannya. Realisasi penerimaan hasil pungutan pajak adalah jumlah besaran pajak yang dipungut oleh DPDPK Kota Yogyakarta. Berikut data ketetapan pajak tahun berjalan, piutang pajak, target penerimaan PBB P2 dan realisasi penerimaan PBB P2 beserta jumlah wajib pajaknya (SPPT) pada tahun 2012 :

Tabel 4 : Rasio dan Kriteria Efektivitas penerimaan PBB P2 di Kota Yogyakarta Tahun 2012

Uraian	Tahun 2012	
	(Rp)	WP
Ketetapan Pajak Tahun Berjalan	45.831.608.230	90.408
Piutang Pajak	40.344.181.568	232.771
Target Penerimaan PBB P2	32.000.000.000	323.179
Realisasi Pemungutan PBB P2		
Penerimaan tahun berjalan	37.251.111.330	61.324
Penerimaan tunggakan Pajak	6.867.408.383	9.355
Jumlah Realisasi	44.118.519.712,	70.679
Efektivitas	137,87%	67,83%
Kriteria Efektivitas	Sangat Efektif	Kurang Efektif

Pada tahun 2012 prosentase efektivitas berdasarkan realisasi pemungutan sebesar 137,87% dengan kategori kriteria berdasarkan Kepmendagri No. 690.900.327 merupakan sangat efektif. Efektivitas realisasi pemungutan PBB P2 tahun 2011 sebesar 102,23% dengan kategori sangat efektif. Realisasi pemungutan pajak pada tahun 2012 mengalami kenaikan sebesar Rp. 9.690.558.377,72 atau 28,15% dari penerimaan tahun 2011. Kenaikan sebesar 28,15% terdiri dari kenaikan penerimaan tahun berjalan sebesar Rp. 5.712.089.116,00 atau sebesar 16,59% dan kenaikan penerimaan tunggakan pajak sebesar Rp. 3.978.469.261,72 atau 11,56%. Kenaikan pada tahun berjalan sebesar 16,59% merupakan sebagian dari kenaikan ketetapan pengenaan pajak dari kenaikan tarif PBB P2 dan upaya DPDPK dalam memutakhirkan data terhadap peningkatan penggunaan lahan untuk pembangunan perumahan dan hotel.

Efisiensi diukur dari realisasi anggaran biaya optimalisasi pajak PBB P2 yang terdiri dari belanja pegawai dan belanja barang dan jasa terhadap jumlah penerimaan PBB P2. Dalam pengelolaan PBB P2 membutuhkan biaya, dimana biaya pengelolaan merupakan biaya optimalisasi yang digunakan oleh DPDPK Kota Yogyakarta. Saat Pajak Bumi dan Bangunan dikelola pemerintah pusat, berdasarkan PMK No. 34/PMK.03/2005 daerah memperoleh bagian

biaya pemungutan PBB sebesar 75,30% (tujuh puluh lima koma tiga puluh persen) dari 9% (sembilan persen) alokasi biaya pemungutan PBB. Biaya pemungutan PBB merupakan penerimaan bagi Kota Yogyakarta, sedangkan biaya optimalisasi PBB P2 adalah biaya yang dianggarkan dan dikeluarkan oleh DPDPK Kota Yogyakarta terkait dengan kegiatan pengelolaan PBB P2 pada tahun 2012 atau tugas bantu pemungutan pajak PBB P2.

Realisasi penerimaan PBB P2 merupakan jumlah penerimaan PBB P2 pada Laporan Keuangan Pemerintah Kota Yogyakarta. Dimana penerimaan PBB P2 pada tahun 2012 sebesar Rp. 44.116.129.338,72, sedangkan pada tahun 2011 penerimaan Dana Perimbangan Pusat-Daerah dari Dana Bagi Hasil Pajak PBB sebesar Rp. 33.641.011.392. Penerimaan upah pungut pada tahun 2011 sebesar Rp. 2.523.757.029 atau 7,33% dari jumlah realisasi pemungutan PBB.

Anggaran biaya optimalisasi tahun 2012 sebesar Rp. 1.343.732.500,- atau naik 221,5% dari anggaran biaya optimalisasi tahun 2011. Anggaran biaya optimalisasi 94% dialokasikan untuk biaya pegawai dan 6% untuk biaya barang dan jasa. Realisasi biaya optimalisasi pada tahun 2012 sebesar Rp. 1.317.880.550 atau sebesar 98% dari anggarannya. Realisasi biaya optimalisasi pada tahun 2011 sebesar Rp. 292.101.875 atau 70% dari anggarannya.

Efisiensi pada tahun 2012 sebesar 2,99% dengan kategori berdasarkan Kepmendagri No. 690.900.327 adalah sangat efisien. Pada tahun 2011 sebesar 0,87% dengan kategori berdasarkan Kepmendagri No. 690.900.327 adalah sangat efisien. Terdapat kenaikan rasio efisiensi sebesar 2,12% pada tahun pertama pengelolaan PBB P2, akan tetapi masih dalam kategori sangat efisien. Hal ini dikarenakan semua biaya pengelolaan PBB P2 sudah dibiayai pada pemerintah daerah dengan prosentase penyerapan biaya terbesar adalah biaya belanja pegawai sebesar 95,61%. Sedangkan biaya penilaian untuk menentukan NJOP dan pendataan terkait dengan pemutakhiran masih belum dilakukan kegiatannya, sehingga masih ada potensi biaya

yang besar pada tahun-tahun pengelolaan berikutnya.

Dari aspek pengelolaan, karena aktivitas pengelolaan mencakup kegiatan pendataan, penilaian, pembentukan basis data, pemungutan dan berbagai kegiatan administrasi maka terjadi kenaikan biaya optimalisasi pajak PBB P2. Tetapi, tetap masih efisien dibandingkan dengan realisasi pemungutan PBB P2.

Devolusi pengelolaan PBB P2 meningkatkan peranan Pendapatan Asli Daerah dimana sebelumnya merupakan penerimaan dana bagi hasil yang ditransfer dengan prosentase tertentu dari pemerintah pusat. Penentuan perencanaan penerimaan pajak menurut Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE – 23/PJ.6/2001 tentang Peningkatan Pokok Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan dilakukan melalui pendekatan tax ratio atau perbandingan antara besarnya pajak yang dipungut dengan Produk Domestik Bruto (PDB).

Penerimaan PBB P2 sebelum dilakukan pendaerahan merupakan penerimaan Dana Perimbangan Pusat dan Daerah melalui Dana Bagi Hasil Pajak Bumi dan Bangunan. Penerimaan Pemerintah Kota Yogyakarta berdasarkan PMK No. 34/PMK.03/2005 tanggal 23 Mei 2005 tentang Pembagian Hasil Penerimaan PBB antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Penerimaan PBB P2 setelah dikelola oleh DPDPK Kota Yogyakarta maka penerimaan pemungutan PBB P2 sepenuhnya masuk ke kas daerah Kota Yogyakarta. Berikut data pendapatan daerah, pendapatan asli daerah, pendapatan PBB P2 tahun 2012 sebagai pajak daerah:

Prosentase kontribusi PBB P2 terhadap Realisasi Penerimaan Daerah setelah dikelola oleh DPDPK Kota Yogyakarta pada tahun 2012 sebesar 3,81%, sedangkan pada tahun 2011 sebelum dikelola DPDPK Kota Yogyakarta sebesar 3,53%. Terdapat peningkatan kontribusi PBB P2 sebesar 0,28% (nol koma dua puluh delapan persen) dari penerimaan PAD tahun 2011. Kriteria nilai kontribusi penerimaan PBB P2 berdasarkan Tim Litbang Depdagri dan Fisipol UGM 1991 terhadap pendapatan daerah adalah sangat kurang. Walaupun dalam kriteria kurang, penerimaan PBB P2 memberikankontribusi pada PAD sebesar 13,04%. Hal ini meningkatkan kemampuan otonomi daerah terhadap penguatan kapasitas fiskal daerah pada pendapatan asli daerah.

VII. SIMPULAN DAN SARAN

Pelaksanaan pengelolaan PBB P2 di Kota Yogyakarta sesuai dengan amanat UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Pengelolaan PBB P2 berdasarkan Perda Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

Efektivitas pengelolaan PBB P2 di DPDPK Kota Yogyakarta berdasarkan jumlah rupiah pemungutan sebesar 137,87% dengan kriteria efektivitas sangat efektif. Efisiensi pengelolaan PBB P2 pada tahun pertama pengelolaan sebesar 2,99% dengan kriteria efisiensi sangat efisien. Kontribusi penerimaan PBB P2 sebesar 3,81% dari pendapatan daerah Pemerintah Kota Yogyakarta pada tahun 2012, memberikan

Tabel 5 Prosentase Kontribusi Penerimaan PBB P2 terhadap Pendapatan Daerah di Kota Yogyakarta Tahun 2012

Uraian	Jumlah (Rp)
Pendapatan Daerah	1.157.578.918.317,01
Pendapatan Asli Daerah	338.283.728.285,01
Pendapatan Pajak Daerah : PBB P2	44.116.129.338,72
Prosentase Kontribusi PBB P2 terhadap Realisasi Penerimaan	3,81%

kenaikan kontribusi sebesar 0,28% dengan kriteria kontribusi sangat kurang. Pengelolaan PBB P2 di DPDPK Kota Yogyakarta berdasarkan pendekatan empat empat kuadran Friedman berada pada kuadran IV yaitu berbasis pada kualitas dari dampak. Kendala pengelolaan PBB P2 di DPDPK Kota Yogyakarta yaitu tidak ada SOP pengelolaan PBB P2, penilaian untuk reklasifikasi NJOP, peraturan walikota untuk NJOP dan pemutakhiran basis data.

Penelitian ini memiliki keterbatasan dalam jangka waktu penelitian yakni hanya pada tahun pertama pelaksanaan pengelolaan PBB P2. Evaluasi hasil dari pengelolaan PBB P2 berdasarkan pengukuran *performance blueprint* masih dalam batasan hasil keluaran (*output*), belum sampai hasil dari dampak (*outcome*).

Adapun dari pengamatan dan hasil observasi yang dilakukan selama penelitian, peneliti merekomendasikan Membuat SOP, sebagai transparansi prosedur bagi fiskus dan wajib pajak. Melakukan kegiatan penilaian NJOP, karena nilai NJOP yang baru diharapkan mencerminkan nilai objek sesuai dengan nilai pasar saat ini. NJOP baru akan meningkatkan nilai pokok ketetapan pajak, sehingga diharapkan akan meningkatkan *collection tax ratio* terhadap kontribusi PAD dan pendapatan daerah. Menerbitkan peraturan walikota terkait penilaian NJOP. Melakukan kegiatan pemutakhiran data PBB P2, dimana untuk memperbaharui atau menyesuaikan data berdasarkan verifikasi atau penelitian lapangan.

DAFTAR PUSTAKA

- Adisasmita, Rahardjo (2011), *Pembiayaan Pembangunan Daerah*, Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Alexander, Yoseph (1996), Potensi Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Pedesaan dan Perkotaan di Kabupaten Kapuas Hulu, *Tesis S2*, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Bahl, Roy (1999), "Implementation Rules For Fiscal Decentralization", The paper presented at the International Seminar on Land Policy and Economic Development, Land Reform Training Institute, Taiwan, November 1999, International Studies Program, School of Policy Studies, January 1999, Georgina State University, Atlanta, Georgia.
- Bird, Ricard M. Bird & Francois, Vaillancourt (2000), *Desentralisasi Fiskal di Negara-negara Berkembang*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Davey, Kenneth (1988), *Pembiayaan Pemerintah Daerah : Praktik-praktik Internasional dan Relevansinya Bagi Dunia Ketiga*, Jakarta: UI Press.
- Devas, Nick dkk (1989), *Keuangan Pemerintah Daerah di Indonesia*, Jakarta: Universitas Indonesia Press.
- Halim, Abdul & Ibnu Mujib (2009), Problema Desentralisasi dan Perimbangan Keuangan Pemerintah Pusat-Daerah Peluang dan Tantangan dalam Pengelolaan Sumber Daya Daerah, Sekolah Pascasarjana UGM, 2009.
- Halim, Abdul & Kusufi, Syam (2012), *Akuntansi Sektor Publik*, Jakarta: Salemba Empat.
- Harjanto, Budi, Desentralisasi Pajak Properti Dalam Implementasi Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009: Pelaksanaan Transisi, Tantangan dan Harapan, Seminar Nasional Implementasi Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Transisi, Tantangan dan Harapan, Yogyakarta, 6 Maret 2010.
- Irianto, Edi Slamet (2012), *Kebijakan Fiskal dan Pengelolaan Pajak*, Yogyakarta: CV. Aswaja Pressindo.