

ANALISIS PERALIHAN PAJAK PBB PEDESAAN DAN PERKOTAAN DARI PAJAK PUSAT MENJADI PAJAK DAERAH DI KOTA SERANG

Juliannes Cadith, Deden Muhammad Haris
j.cadith@yahoo.co.id, deden_haris@yahoo.com

Prodi Ilmu Administrasi Negara
FISIP Universitas Sultan Ageng Tirtayasa
Jl. Raya Jakarta Km 4 Serang

ABSTRAK

Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Restribusi Daerah (PDRD) yang secara resmi diberlakukan tanggal 1 Januari 2010 memberi kewenangan penuh kepada pemerintah kabupaten/kota untuk mengelola Pajak Bumi dan Bangunan sektor Pedesaan dan Perkotaan (PBB P2) yang sebelumnya merupakan pajak yang dikelola oleh pemerintah pusat yang menurut pasal 182 ayat 1 UU PDRD dilaksanakan selambat-lambatnya pada 1 Januari 2014. Penelitian ini untuk mengkaji : (1) proses peralihan Pajak PBB P2 dari Pajak Pusat menjadi Pajak Daerah di Kota Serang (2) Tahapan proses persiapan yang dilakukan Pemerintah Kota Serang saat peralihan PBB P2 menjadi Pajak Daerah. (3) faktor – faktor yang mempengaruhi keberhasilan pengalihan PBB-P2 menjadi pajak daerah di Kota Serang. (4) Permasalahan yang dihadapi Pemerintah Kota Serang dalam proses peralihan PBB P2 dari pajak pusat menjadi pajak daerah. (5) Gambaran kontribusi penerimaan PBB P2 pada masa Peralihan di Kota Serang. Hasil penelitian memperlihatkan bahwa Pemerintah Kota Serang telah melakukan persiapan yang diawali dengan dibentuknya tim persiapan pengalihan PBB-P2, disahkannya Peraturan Daerah No 9 tahun 2013 tentang PBB-P2, namun Peraturan Walikota dan SOP yang berkaitan dengan PBB P2 masih belum. Selain itu dibentuk dua UPT serta prasarana dan sarana lainnya. Faktor pendukung proses peralihan PBB P2 di Kota Serang adalah: tersedianya dana atau pembiayaan, partisipasi SKPD terkait, motivasi yang tinggi dari pegawai DPKD dan UPT PBB-P2 serta partisipasi dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serang sedangkan faktor penghambat adalah : terbatasnya sumber daya manusia baik jumlah maupun kompetensi yang dibutuhkan, koordinasi yang belum optimal antar Instansi/lembaga. Adapun jumlah objek Pajak/subjek pajak PBB – P2 selalu bertambah dari tahun ke tahun (2008 – 2013) namun ini tidak ikuti dengan peningkatan penerimaan. Wajib pajak di Kota Serang didominasi oleh Wajib pajak kecil sebesar 91,5 % dan memberikan kontribusi 27,3% sedangkan jumlah Wajib pajak besar hanya sebesar 0.5% tetapi memberikan kontribusi 48,59 % . Objek Pajak/Wajib Pajak di Kota Serang mayoritas berada di kecamatan Serang 27,33%.

Kata Kunci : Pajak, Retribusi, Peralihan

PENDAHULUAN

Pajak daerah menurut UU No 18 tahun 1997 tentang pajak daerah dan retribusi daerah sebagaimana telah diubah terakhir dengan UU No 28 Tahun 2009 terdiri dari pajak provinsi dan pajak kabupaten/kota. Pajak provinsi terdiri dari Pajak Kendaraan Bermotor, Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor, Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor, Pajak Air Permukaan dan Pajak Rokok. Pajak kabupaten/kota terdiri dari Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Reklame, Pajak Hiburan, Pajak Penerangan Jalan, Pajak Parkir, Pajak Mineral bukan Logam dan Batuan, Pajak Air Tanah, Pajak Sarang Burung Wallet, Pajak Bumi dan Bangunan sektor Pedesaan Perkotaan (PBB P2) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Restribusi Daerah (PDRD) yang secara resmi diberlakukan tanggal 1 Januari 2010 memberi kewenangan penuh kepada pemerintah kabupaten/kota untuk mengelola yang sebelumnya merupakan pajak yang dikelola oleh pemerintah pusat yang menurut pasal 182 ayat 1 UU PDRD dilaksanakan selambat-lambatnya pada 1 Januari 2014.

Dengan masa peralihan selama empat tahun tersebut, Pemerintah daerah Kota Serang diharapkan mampu mengelola PPB-P2. Pemerintah Kota Serang harus sepenuhnya menyadari bahwa agenda pengalihan PBB ini merupakan sebuah pekerjaan besar, selain akan dihadapkan pada beberapa kendala, rencana ini juga membutuhkan waktu dan perencanaan yang matang agar prosesnya

dapat berjalan baik dan memberikan hasil yang optimal. Kendala tersebut antara lain : pertama, kesiapan Sumber daya Manusia, proses pemungutan PBB pedesaan dan perkotaan memerlukan kesiapan sumber daya manusia (SDM) pada Pemda kota serang yang nantinya akan melaksanakan pengadministrasian PBB secara otonom. Belum adanya tenaga Penilai, Pengawas, dan Juru Sita yang merupakan tenaga fungsional harus mendapatkan perhatian. Pemenuhan kebutuhan SDM dapat dilakukan dengan peningkatan kualitas SDM agar dapat mempunyai ketrampilan yang dibutuhkan, atau melalui rekrutmen pegawai baru dengan kualifikasi tersebut. Kedua, payung hukum, aturan hukum teknis pelaksanaan kegiatan (peraturan pelaksana, Juknis) sebagai panduan/acuan langkah-langkah kegiatan pemungutan PBB sendiri yang belum diterbitkan, membuat Pemda belum dapat melakukan persiapan yang sistematis. Adapun terkait banyaknya Perda yang harus disiapkan Pemda untuk teknis pelaksanaan pemungutan PBB di daerah. Ketiga, Pajak Bumi dan Bangunan menyimpan permasalahan administrasi yang cukup rumit. Hal ini terkait dengan masalah manajemen dan basis data. Keempat, Pajak bumi dan bangunan perkotaan dan pedesaan pada dasarnya tidak hanya menjadi urusan pemerintah daerah sebagai pihak yang menetapkan dan memungut Pajak tetapi juga terkait dengan masyarakat pada umumnya serta khususnya masyarakat yang menjadi subjek PBB yang telah memenuhi persyaratan subjektif dan objektif baik itu orang pribadi atau badan menjadi wajib pajak bumi dan bangunan dan harus

memenuhi kewajiban perpajakannya. Oleh karena itu, masyarakat perlu memahami ketentuan pajak dan retribusi daerah dengan jelas agar memenuhi kewajibannya dengan penuh tanggung jawab.

Peralihan PBB-P2 dari pajak pusat menjadi pajak daerah akan berpengaruh terhadap jumlah pajak yang dipungut. Jumlah pungutan diasumsikan akan meningkat jika dilakukan persiapan yang optimal.

FOKUS PENELITIAN

Penelitian ini untuk mengkaji : (1) proses peralihan Pajak PBB P2 dari Pajak Pusat menjadi Pajak Daerah di Kota Serang (2) Tahapan proses persiapan yang dilakukan Pemerintah Kota Serang saat peralihan PBB P2 menjadi Pajak Daerah. (3) faktor – faktor yang mempengaruhi keberhasilan pengalihan PBB-P2 menjadi pajak daerah di Kota Serang. (4) Permasalahan yang dihadapi Pemerintah Kota Serang dalam proses peralihan PBB P2 dari pajak pusat menjadi pajak daerah. (5) Gambaran kontribusi penerimaan PBB P2 pada masa Peralihan di Kota Serang.

TINJAUAN PUSTAKA

Administrasi Pajak

Lumbantoruan (1997:5) menyatakan bahwa administrasi perpajakan (*tax administration*) adalah cara-cara atau prosedur pengenaan dan pemungutan diartikan sebagai prosedur meliputi tahapan-tahapan antara lain pendaftaran wajib pajak, pengisian SPT Masa dan Tahunan, penetapan pajak dan

penagihan pajak. Administrasi Pajak diartikan sebagai cara-cara atau prosedur pengenaan dan pemungutan pajak secara umum. Sedangkan Soelarno (1994:34) menyatakan, administrasi pajak adalah : “ Rangkaian kegiatan didalam mengenakan dan memungut pajak yang meliputi kegiatan penata usahaan, pendataan, pemeriksaan setempat, penetapan, penagihan dan penyelesaian sengketa”

Mohammad Zain (2007:22) menyebutkan bahwa administrasi pajak juga merupakan faktor yang sama pentingnya dengan *tax policy* dan *tax laws*, karena *tax policy* (kebijakan perpajakan) dan *tax laws* (peraturan perpajakan) menyediakan dan merencanakan struktur yang sah dan struktur yang sah tersebut adalah kerangka dalam pembuatan administrasi perpajakan yang efektif. Pendapat ini didukung oleh Cnossen yang dikutip oleh Haula dan Edi (2012:103): “*That tax administration is the key to effective tax policy is universally acclaimed practice virtually ignored in the literature on tax. There is a widespread preocced with what sould be done rather how to do it; with the more dramatic changes and refinements rather than the dukker but insipensable mechanics implementation.*”

Seperti yang dinyatakan diatas bahwa administrasi pajak adalah kunci keberhasilan kebijakan pajak walau dalam kenyatannya administrasi pajak tidak mendapat perhatian yang penuh. Salah satu indikator adminitrasi yang baik adalah tingkat efisiensi yang di jelaskan oleh Mansury yang dikutip oleh oleh Haula dan Edi (2012:103):“*The tax administration process should be*

structured to follow specific procedures, so that the objectives of tax administration can be attained as efficiently as possible. The potential for improving tax administration is very much dependent upon the political social and cultural environment. Such improvement cannot be expected without support from government. In general, the more effective and efficient that tax administration, the fairer the tax system will be; the fairer the tax system, the easier it will be to administration."

Pengertian PBB Pedesaan dan Perkotaan (P2)

Menurut Marihot (2010:553) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah "Pajak atas Bumi dan atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai dan atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan. Bumi menunjuk pada permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Indonesia. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakan secara tetap pada tanah dan atau perairan dan digunakan sebagai tempat tinggal atau tempat berusaha."

Untuk meningkatkan akuntabilitas pengelolaan keuangan daerah, khusus PBB sektor pedesaan dan perkotaan dialihkan menjadi pajak daerah. Sedangkan PBB sektor perkebunan, perhutanan, dan pertambangan masih merupakan pajak pusat. Dengan dijadikannya PBB Perdesaan dan Perkotaan menjadi pajak daerah, maka penerimaan jenis pajak ini akan

diperhitungkan sebagai pendapatan asli daerah (PAD).

Objek, Subjek dan Dasar Pengenaan Pajak PBB

Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan menurut UU no 28 tahun 2009 pasal 77 ayat 1 adalah 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.

Subjek PBB menurut Pasal 78 undang undang No 28 Tahun 2009 adalah orang pribadi atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan/atau memperoleh manfaat atas Bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas Bangunan.

Dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah harga rata - rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Objek Pajak Pengganti. Dasar penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan adalah Nilai Jual Kena Pajak (NJKP). Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) yaitu suatu persentase tertentu dari nilai jual sebenarnya. Untuk tidak terlalu membebani Wajib Pajak dan tetap memperhatikan penerimaan negara, maka telah ditetapkan besarnya persentase untuk menentukan besarnya NJKP yaitu serendah rendahnya 20% dan setinggi-tingginya 100% dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

Tahapan Peralihan PBB P2

Dalam Tahapan Peralihan PBB P2 diatur oleh Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomer 213/PMK.07/2010 dan Nomer 58 Tahun 2010 Tentang tahapan Persiapan Peralihan Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Pedesaan sebagai Pajak Bumi dan Bangunan adalah sebagai berikut;

1. Peralihan kewenangan pemungutan PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) hanya dapat dilakukan pada 1 Januari Tahun Pengalihan.
2. Dalam hal Pemerintah Daerah memungut PBB-P2 sebelum tahun 2014, Pemerintah Daerah harus memberitahukan kepada Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri dalam jangka waktu paling lambat tanggal 30 Juni sebelum Tahun Pengalihan.
3. Penyampaian pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilampiri dengan Peraturan Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf d.
4. Pasal 9 Batas waktu penyelesaian persiapan pengalihan kewenangan pemungutan PBB-P2 oleh Direktorat Jenderal Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1), yang berkaitan dengan kompilasi:
 - a. peraturan pelaksanaan PBB-P2, paling lambat tanggal 30 November 2010;
 - b. SOP terkait PBB-P2, paling lambat tanggal 30 November 2010;
 - c. struktur, tugas, dan fungsi organisasi Direktorat Jenderal Pajak terkait pemungutan PBB-P2, paling lambat tanggal 30 November 2010;
 - d. data piutang PBB-P2 beserta data pendukungnya, paling lambat tanggal 31 Januari Tahun Pengalihan;
 - e. Surat Keputusan Menteri Keuangan mengenai penetapan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) yang berlaku dalam kurun waktu 10 (sepuluh) tahun sebelum Tahun Pengalihan, paling lambat tanggal 31 Desember sebelum Tahun Pengalihan;
 - f. salinan Peta Desa/Kelurahan, Peta Blok, dan Peta Zona Nilai Tanah dalam bentuk softcopy, paling lama 3 (tiga) bulan sebelum Tahun Pengalihan;
 - g. hasil penggandaan basis data PBB-P2, paling lama 3 (tiga) bulan sebelum Tahun Pengalihan; dan
 - h. hasil penggandaan sistem aplikasi terkait PBB-P2, paling lama 3 (tiga) bulan sebelum Tahun Pengalihan.
5. Batas waktu penyelesaian Peraturan Menteri Dalam Negeri mengenai pedoman struktur organisasi dan tata kerja Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3), paling lambat tanggal 30 November 2010.
6. Batas waktu penyelesaian persiapan pengalihan kewenangan pemungutan PBB-P2 oleh Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat berkaitan dengan:

- a. sarana dan prasarana, paling lambat tanggal 30 November sebelum Tahun Pengalihan;
 - b. struktur organisasi dan tata kerja pemungutan PBB-P2, paling lambat tanggal 30 November sebelum Tahun Pengalihan;
 - c. sumber daya manusia, paling lambat tanggal 30 November sebelum Tahun Pengalihan;
 - d. Peraturan Daerah, paling lambat tanggal 30 Juni sebelum Tahun Pengalihan;
 - e. Peraturan Kepala Daerah, dan SOP, paling lambat tanggal 31 Oktober sebelum Tahun Pengalihan;
 - f. kerjasama dengan pihak terkait, paling lambat tanggal 30 November sebelum Tahun Pengalihan; dan
 - g. pembukaan rekening PBB-P2 pada bank yang sehat, paling lambat tanggal 31 Desember sebelum Tahun Pengalihan.
7. Hasil kompilasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf a, huruf b, dan huruf c, diserahkan oleh Direktur Jenderal Pajak kepada Direktur Jenderal Perimbangan Keuangan paling lambat tanggal 10 Desember 2010.
 8. Direktur Jenderal Perimbangan Keuangan menyerahkan hasil kompilasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) ke Pemerintah Daerah dengan tembusan kepada Direktur Jenderal Keuangan Daerah, paling lambat tanggal 17 Desember 2010
 9. Hasil kompilasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf d, dan huruf e, diserahkan oleh Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak/Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama ke Pemerintah Daerah di lingkungan kerjanya, paling lambat tanggal 31 Januari Tahun Pengalihan.
 10. Hasil kompilasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf f, huruf g, dan huruf h, diserahkan oleh Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak/Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama ke Pemerintah Daerah di lingkungan kerjanya, paling lambat tanggal 5 Januari Tahun Pengalihan.
 11. Kementerian Keuangan, Kementerian Dalam Negeri, dan Pemerintah Daerah melakukan sosialisasi mengenai pengalihan kewenangan pemungutan PBB-P2.

METODE PENELITIAN

Rancangan penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif, dengan rentang waktu penelitian dari Juni 2013 sampai dengan November 2013. Instrument utama dalam penelitian ini adalah peneliti sendiri.

Pengumpulan data penelitian ini dilakukan dengan cara sebagai berikut : pertama, Observasi yaitu suatu cara untuk mendapatkan data dengan pengamatan secara langsung pada obyek yang diteliti. Kedua, Wawancara dengan informan : Kabid Pendapatan DPKD Kota Serang, Kasubag Umum dan Kepegawaian DPKD, Kepala UPT PBB-P2 Kota Serang, Kepala Seksi Bimbingan Pendataan dan Penilaian Kanwil DJP

Banten, Camat Walantaka, Sekertaris Desa Panggung Jati dan Anggota DPRD Kota Serang.

Pada penelitian kualitatif peneliti telah melakukan analisis data sebelum peneliti memasuki lapangan. Analisis ini dilakukan terhadap data hasil studi pendahuluan, data primer, atau data sekunder, yang akan digunakan untuk menentukan focus penelitian.

HASIL PENELITIAN

Deskripsi Hasil Penelitian

Banyak hal yang telah dipersiapkan oleh Pemerintah Pusat untuk proses pengalihan PBB-P2 sebagai pajak daerah. Hal-hal yang dipersiapkan selain menerbitkan UU Nomor 28 Tahun 2009, adalah Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 213/PMK.07/2010 Nomor 58 Tahun 2010 Tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Sebagai Pajak Daerah. Kemudian dengan PER-61/PJ/2010 tentang Tata Cara Persiapan Pengalihan PBB-P2 Sebagai Pajak Daerah.

Dalam proses transisi ini Pemerintah Kota Serang membentuk tim pengalihan PBB P2 yang terdiri dari unsur Badan pertanahan Nasional (BPN), Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama, Ahli Tanah, Bagian Hukum, Bagian organisasi dan pihak lainnya yang terkait dengan pengalihan PBB-P2.

Tahap-tahap pengalihan dilakukan dijadwalkan dengan teliti dan bertahap agar transfer dokumen, peralatan ataupun ilmu dapat berjalan dengan lancar dan tidak ada yang tertinggal. Karena itu,

persiapan pengalihan ini dilakukan sejak tahun sebelum panggalihan. Pada tahun sebelum pengalihan, kegiatan terkait pengalihan adalah persiapan adanya perda, peraturan walikota, pembuatan SOP, penyediaan sarana dan prasarana untuk pihak yang mengambil alih, struktur organisasi, SDM yang memadai sampai pembukaan rekening Bank yang nantinya akan digunakan sebagai tempat penyampaian pembayaran pajak yang dilakukan oleh wajib pajak.

Tahapan – Tahap Proses Pengalihan

1. Persiapan Landasan Hukum Pemunggutan PBB Perkotaan di Kota Serang

Adapun landasan hukum yang harus disiapkan oleh Pemerintah Kota Serang untuk menunjang pemunggutan PBB adalah sebagai berikut ;

- a. Peraturan Daerah, Pedoman pengalihan PBB-P2 memberikan batasan waktu dalam pembuatan perda paling lambat tanggal 30 Juni 2013. Rencana Peraturan daerah (RAPERDA) PBB-P2 merupakan usulan dari pemerintah kota (eksekutif) yang diajukan diakhir tahun 2012 dan mendapat jadwal legislasi untuk di bahas bersama dengan DPRD Kota Serang di tahun 2013.setelah dibahas bersama DPRD dan pemerintah kota kemudian Raperda tentang PBB sector perdesaan dan perkotaan disahkan menjadi Peraturan Daerah No 9 Tahun 2013 .
- b. Peraturan Walikota, dan SOP, paling lambat tanggal 31 Oktober 2013 realisasinya sampai sekarang

belum disahkan. Terkait produk hukum turunan dari Peraturan Daerah (Perda) PBB-P2 yang dihasilkan untuk memperlancar kegiatan yang berkaitan dengan pungutan PBB ini sampai saat ini masih dalam bentuk Draft dan sedang dikaji oleh bagian hukum Pemerintah Kota Serang. Hal ini atas dasar pertimbangan bahwa suatu peraturan Walikota akan memberikan dampak yang besar bagi masyarakat sudah seharusnya dalam prosesnya harus dikaji, mempertimbangkan berbagai aspek dan tidak perlu dilakukan terburu –buru. Sebagaimana dikatakan oleh Agus Suryadi kepala bidang pendapatan DPKD Kota Serang “Penyusunan Draft Peraturan Walikota mengenai PBB-P2 melibatkan banyak pihak seperti dari Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama, Ahli Tanah, Bagian Hukum, Organisasi dan sebagainya, dimana masing – masing pihak memberikan masukan dan mengkoreksi draft tersebut. Perlunya koordinasi dengan berbagai pihak memakan waktu yang lama tidak bisa dalam waktu yang singkat.”

Dalam penyusunan perangkat hukum ini mendapat dukungan dari Kementerian Keuangan antara lain ;

- a. Peraturan pelaksanaan PBB-P2 sebagai bahan acuan pemerintah daerah dalam menyusun peraturan daerah dan peraturan kepala daerah

- b. SOP terkait PBB-P2 sebagai bahan acuan pemerintah daerah dalam menyusun SOP
- c. Struktur, tugas, dan fungsi organisasi Direktorat Jenderal Pajak terkait pemungutan PBB-P2 sebagai bahan acuan pemerintah daerah untuk merumuskan struktur organisasi dan tata kerja pemungutan PBB-P2
- d. Pendampingan dan bimbingan dalam Pembuatan Perda, Peraturan Walikota dan Standar Operasi Prosedure (SOP)

2. Persiapan Sarana dan Prasarana

Pemerintah Kota Serang dalam persiapan pengalihan pengelolaan PBB-P2 menjadi pajak daerah telah menyiapkan sarana dan prasarana sebagaimana yang diungkapkan oleh Tatang Syatibi Kasubag Umum dan Kepegawaian DPKD Kota Serang. Pembahasan mengenai mengenai kesiapan sarana dan prasarana cukup mendapat perhatian seiring dengan dibentuknya UPT di dua kecamatan yakni UPT Kecamatan Serang dan Cipocok Jaya.

Dari hasil observasi diketahui bahwa kebutuhan akan aset dalam bentuk sarana dan prasarana sudah mulai dipenuhi secara bertahap hingga saat ini sudah hampir terpenuhi, sarana dan prasarana yang disiapkan oleh Pemerintah Kota Serang meliputi beberapa aspek, antara lain:

- 1) Penyediaan Gedung pelayanan Unit Pelaksana Teknis PBB-P2 Untuk UPT Kecamatan Serang memanfaatkan Gedung Dharma Wanita yang saat ini sudah tidak

digunakan lagi. UPT di Kecamatan Cipocok Jaya sebelumnya adalah gedung PKK.

UPT PBB-P2 Kecamatan Serang melayani tiga kecamatan yakni Serang, Taktakan, dan Kasemen. Sedangkan UPT di Kecamatan Cipocok Jaya yang akan melayani masyarakat Cipocok Jaya, Curug, dan Walantaka. Pada tiap UPT PBB-P2 terdapat ruang pelayanan, ruang pembayaran dan ruang kantor untuk menunjang kinerja UPT.

2) Penyediaan Ruang Server

Untuk mendukung kinerja dalam melakukan administrasi perpajakan yang dilakukan DPKD dan 2 UPT, Pemerintah Kota Serang menyediakan server dengan kemampuan memadai yang ditempatkan di DPKD Kota Serang dan ini terkoneksi secara real time dengan bank persepsi dan UPT di dua kecamatan.

3) Perlengkapan gedung kantor.

Pengadaan perlengkapan gedung kantor telah dianggarkan dalam APBD Kota Serang Tahun 2013 pada Kegiatan Intensifikasi dan Ekstensifikasi Sumber-sumber Pendapatan Daerah. Proses pengadaan perlengkapan gedung kantor ini melalui mekanisme pelelangan dan penunjukan langsung. Adapun perlengkapan Kantor yang telah dan akan disediakan pemerintah Kota Serang adalah perangkat lunak (software) dan perangkat keras (hardware) komputer.

Pemerintah Kota Serang tidak akan menggunakan Sistem Aplikasi pelimpahan dari Direktorat Jenderal Pajak, yaitu SISMIOP DJP tapi akan menggunakan aplikasi SISMIOP sendiri yang dibuat dengan memanfaatkan bantuan konsultan. Sistem aplikasi yang dibuat ini masih dalam tahap pengerjaan yang rencananya pada bulan desember akan dilakukan uji coba. Data yang nantinya akan diserahkan KPP Pratama Serang akan disesuaikan dengan aplikasi yang telah dibuat oleh pemerintah Kota Serang. Pengadaan perlengkapan gedung kantor dilaksanakan dengan menggunakan mekanisme pelelangan maupun penunjukan langsung.

Untuk Hardwere seperti computer,server dll menggunakan mekanisme penunjukan langsung. Penunjukan langsung ini dilakukan karena disebabkan proses lelang yang dilakukan sebelumnya selalu mengalami kegagalan disebabkan beberapa perusahaan yang mengikuti lelang gagal memenuhi persyaratan yang diminta. Sedangkan untuk software komputer dilakukan dengan pelelangan.

4) Data

Data yang berhubungan dengan PBB – P2 seperti : Data Tunggalan BPHTB dan PBB-P2; Data NJOP, NJOPTKP, NPOPTKP, SISMIOP; Salinan Peta Desa/Kelurahan, Peta Blok,

dan Peta Zona Nilai Tanah dalam bentuk softcopy; Aplikasi SISMIOP dan *Source Code*

Data berada di DJP Kantor Wilayah Banten dan KPP Pratama Serang seharusnya menurut Peraturan Bersama Menteri Keuangan Dan Menteri Dalam Negeri diberikan secara bertahap oleh KPP Pratama Serang mulai dari 3 bulan sebelum masa peralihan (Bulan Oktober 2013 – 31 januari 2014) tapi sampai

penelitian ini dilakukan belum diberikan. Indikator ini bertujuan untuk mengukur apakah kepemilikan data yang berhubungan dengan PBB-P2 telah lengkap untuk menunjang pelaksanaan PBB-P2 sebagai pajak daerah.

5) Formulir-formulir

Formulir – formulir yang dipersiapkan oleh DPKD Kota Serang terdiri dari :

Tabel I
Gambar Formulir Pelayanan PBB-P2 yang akan menunjang Kinerja DPKD dan UPT PBB-P2

No	Nama Formulir	Fungsi
1	SPPT (surat Pemberitahuan Objek Pajak)	adalah surat yang digunakan untuk pemberitahuan besarnya PBB P2 yang terhutang kepada wajib pajak
2	STTS (Surat Tanda Terima Setoran)	surat bukti pembayaran PBB yang diterima wajib pajak dari tempat pembayaran PBB P2
3	SPOP (Surat Pemberitahuan Objek Pajak) dan LSPOP (Lampiran Surat Pemberitahuan Pajak)	surat yang digunakan wajib pajak untuk melaporkan data Objek maupun Subjek PBB P2 sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan Pemerintah Daerah
4	Barang Cetak dan Pendukung Lain	Barang yang dimaksud adalah kertas yang digunakan untuk mencetak tanda terima pelaporan pembetulan, pengurangan,
5	serta surat-surat pelayanan	surat pengajuan keberatan, surat pengajuan keringanan, surat pengajuan pembatalan, surat penerbitan SPPT) .

Sumber : DPKD Kota Serang Kota Serang

Indikator ini bertujuan untuk mengukur apakah kepemilikan formulir-formulir yang berhubungan dengan PBB-P2 telah lengkap untuk menunjang pelaksanaan PBB-P2 sebagai pajak daerah. Berdasarkan indikator ini DPKD Kota Serang telah siap menerima pengalihan PBB-P2

3. Struktur Organisasi dan Tata Kerja Pemungutan PBB P2

Pemerintah Kota Serang membentuk Unit Pelayanan Teknis UPT di Kecamatan Serang dan kecamatan Cipocok Jaya dengan dasar Peraturan Perda No 8 tahun 2013 tentang Pembentukan UPT PBB-P2.

Fungsi dibentuknya UPT PBB-P2 adalah untuk memberikan pelayanan perpajakan PBB-2 kepada masyarakat Kota Serang yang diharapkan mampu meminimalisir permasalahan yang ada di setiap wilayah kerjanya masing-masing.

Adapun yang mendasari persiapan struktur organisasi dan tata kerja dengan membentuk dua UPT Pelayanan Pajak Daerah ini adalah :

- a. Peraturan bersama Menkeu dan Mendagri Nomor 213/PMK.07/2010 dan 58 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan PBB-P2 sebagai Pajak Daerah, menyebutkan bahwa penyiapan pedoman struktur organisasi dan tata kerja Pemerintah Daerah ditetapkan dengan Peraturan Menteri Dalam

Negeri setelah berkoordinasi dengan instansi terkait lainnya.

- b. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 56 Tahun 2010 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 57 Tahun 2007 tentang Pertunjuk Teknis Penataan Organisasi Perangkat Daerah yang membolehkan Pemerintah Daerah untuk membentuk UPT terkait dengan penambahan fungsi.
- c. Keputusan bersama untuk tidak merubah Peraturan Daerah tentang SOTK, karena apabila dilakukan Perubahan Peraturan Daerah maka akan memerlukan waktu yang cukup lama, proses yang harus ditempuh juga cukup rumit dan biaya yang diperlukan juga tidak sedikit.

4. Sumber Daya Manusia

Dengan ditambahkan fungsi pada DPKD Kota Serang dengan fungsi penyusunan kebijakan pelaksanaan pemungutan PBB P2; fungsi Pendataan, Penilaian dan Penetapan PBB P2; Fungsi Pengolahan Data dan Informasi PBB P2; Fungsi Pelayanan PBB P2; Fungsi Penagihan; Fungsi Pengawasan dan Penyelesaian Sengketa Pemungutan PBB; serta Fungsi Pelaporan dan Pertanggungjawaban.

Pembentukan UPT PBB-P2 terkait dengan penambahan fungsi di atas, memerlukan kesiapan sumber daya manusia (SDM) yang nantinya akan melaksanakan pengadministrasian PBB secara otonom.

Belum adanya Tenaga fungsional seperti tenaga Penilai, Pengawas, dan Juru Sita dan tenaga operator dalam menjalankan aplikasi PBB –P2 harus mendapatkan perhatian Pemerintah kota serang.

Dalam upaya memperkirakan kebutuhan pegawai terutama berkaitan dengan jumlah pegawai yang dibutuhkan, Pemerintah Kota Serang belum melakukan analisis beban kerja. Perkiraan kebutuhan pegawai dilakukan berdasarkan pendapat dari KPP Pratama Kota Serang mengenai jenis tenaga yang dibutuhkan dan perkiraan jumlah yang dibutuhkan serta dengan melihat jumlah dan kondisi pegawai yang dimiliki.

Dalam rangka memenuhi kebutuhan akan sumber daya manusia ini, Pemerintah Kota Serang berencana untuk mempersiapkan personel yang akan menangani bidang tugas terkait dengan pengoperasian aplikasi PBB-P2, pelayanan PBB-P2, pemungutan PBB-P2, pendataan, penilaian pajak, pengawasan dan juru sita. Jumlah pegawai yang dibutuhkan Pemerintah kota serang dalam pelaksanaan PBB-P2 ini adalah sekitar 40 orang, jumlah ini merupakan pertimbangan dari KPP Pratama Kota Serang.

Upaya pemenuhan kebutuhan pegawai ini bisa dilakukan melalui proses rekrutmen. Ada dua sumber utama rekrutmen yang dapat digunakan: sumber internal dan sumber eksternal. Sumber internal berkenaan dengan karyawan-karyawan yang ada saat ini; sumber

eksternal adalah individu yang yang berasal dari luar organisasi.

Terkait persiapan pengalihan PBB P2 menjadi pajak daerah, pemenuhan kebutuhan personel ini direncanakan dengan beberapa cara, diantaranya yaitu:

- a. Merekrut pegawai baru melalui mekanisme pengangkatan CPNS. direncanakan dalam penerimaan PNS tahun 2014.
- b. Merekrut pegawai secara Internal dari Dinas – dinas dan satuan kerja di internal pemerintah kota , telah dilaksanakan dan akan dilakukan apabila masih terdapat kekurangan porsonil PBB
- c. Merekrut tenaga Ahli untuk mengisi kekurangan tenaga fungsional. Hal ini apabila sampai dengan tahap implementasi PBB-P2 menjadi pajak daerah masih terdapat kekurangan kekurangan pegawai khususnya tenaga fungsional.

Adapun Upaya yang dilakukan oleh Pemerintah Kota serang dalam mempersiapkan Sumber daya manusia untuk menunjang pengalihan PBB-P2 menjadi pajak daerah adalah

- a. Pengiriman 5 orang pegawai untuk mendapatkan pendidikan diploma di selama 1 tahun di Sekolah Tinggi Akuntansi Negara Jakarta untuk menjadi *Operator Console* (OC) dan Penilai (*Appraiser/Valuer*). OC mempunyai tugas yang berkaitan dengan teknologi yang digunakan, dari perangkat lunak maupun perangkat keras yang dibutuhkan untuk operasional. Sedangkan

penilai PBB mempunyai tugas yang berkaitan dengan kegiatan yang bersifat operasional tentang PBB. Tugas penilai PBB misalnya berkaitan dengan keputusan besaran NJOP tanah dan bangunan, serta verifikasi lapangan yaitu peninjauan secara langsung keadaan objek pajak.

- b. Melakukan dan mengikuti Bimbingan Teknis (Bimtek)/workshop/seminar kepada pegawai-pegawai yang nantinya ditugaskan untuk mengelola PBB P2. Baik yang dilakukan oleh DJP, DPKD Provinsi banten maupun DPKD Kota Serang
 - c. Pengiriman Pegawai untuk magang di KPP pratama Serang dilakukan untuk memberikan pengalaman dan pengetahuan kepada pegawai DPKD dan UPT serang tentang bagaimana melakukan administrasi perpajakan PBB-P2 .
5. Kerjasama dengan pihak terkait
- Salah satu tugas dan tanggung jawab Pemerintah Daerah yang diatur dalam Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 213/PMK.07/2010 - Nomor 58 Tahun 2010 adalah mempersiapkan kerjasama dengan pihak terkait.
- Sehubungan dengan hal tersebut, Pemerintah Kota Serang menjalin kerjasama dengan pihak terkait, diantaranya dengan KPP Pratama Serang, BPN, Notaris dan Bank Jabar & Banten (BJB). Namun pada masa persiapan pengalihan PBB

P2 ini, Pemerintah Kota serang memfokuskan pada kerjasama dengan Pihak KPP Pratama dan Bank Jabar Banten, sedangkan kerjasama dengan BPN dan Kantor Notaris masih belum ada bentuk dan format kerjasamanya.

6. Pembukaan Rekening PBB-P2 pada bank yang sehat

Dalam rangka pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan menjadi Pajak Daerah, Pemerintah Kota harus membuka rekening PBB P2 pada bank yang sehat. Rekening PBB P2 ini digunakan sebagai rekening penampungan untuk menerima pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan yang dibayarkan oleh Wajib Pajak PBB P2. Pemerintah Kota Serang sampai sejauh ini sudah menjajaki kerjasama dengan BJB. Proses pembukaan rekening penampung di bank jabar dan banten dalam tahap pembahasan antara Pemerintah Kota Serang dengan BJB. selain BJB, Pemerintah Kota Serang melakukan peninjakan dengan bank BRI dan BNI.

7. Sosialisasi PBB-P2

- a. Pihak Internal Pemda, Sosialisasi dilakukan melalui rapat kerja, studi banding dan kegiatan sosialisasi yang dilakukan untuk camat, lurah dan kepala desa baik yang dilakukan DJP , Propinsi Banten dan DPKD Kota Serang
- b. Sosialisasi kepada masyarakat. Sosialisasi kepada masyarakat sudah dimulai sejak awal 2013 dengan berbagai cara dan sarana seperti ditelevisi, Koran lokal dan melalui camat, RT dan RW.

- c. Kegiatan sosialisasi terhadap A Notaris/PPAT, RE, BPN dan pihak terkait lainnya. Kegiatan sosialisasi terhadap Asosiasi PPAT,Notaris REI sudah dilakukan baik yang dilakukan ,DPKD propensi banten dan DPKD kota serang.

Tabel II
REKAPITULASI KESIAPAN KOTA SERANG DALAM MASA PERALIHAN PBB-P2 MENJADI PAJAK DAERAH

Peraturan	Kerjasama	Sarana Prasarana	SDM &	Sosialisasi	Pendanaan
			Organisasi		
Raperda PBB – P2 telah disahkan menjadi Perda No 9 tahun 2013	Pembukaan Rekening Penampungan masih dalam tahap pembahasan MOU dgn bank Jabar & Banten - Melakukan peninjauan dengan Bank BRI dan BNI sebagai bank persepsi	Formulir Pendukung pelayanan PBB-P2 telah lengkap disediakan oleh DPKD	Menambahkan fungsi PBB-P2 kepada DPKD, sehingga tidak perlu membuat organisasi baru	Internal Pemda Sosialisasi dilakukan melalui Rapat kerja, studi Banding dan kegiatan sosialisasi yang dilakukan untuk camat,lurah dan kepala desa baik yang dilakukan DJP , Propinsi banten dan DPKD kota serang	DI ANGGARKAN DALAM APBD 2012 DAN 2013 Pada Kegiatan Intensifikasi dan Ektensifikasi pendapatan DPKD
Peraturan Walikota belum disahkan dan rencananya akhir November akan disahkan	Telah melakukan Koordinasi dan sosialisasi dengan Bank,BPN,No taris/PPAT dan kantor Lelang tetapi belum memiliki secara formal kerjasama (blm ada bentuk dan formatnya)	Basis data PBB P2 belum diserahkan KPP Pratama kota serang	Membentuk UPT PBB-P2 di dua kecamatan untuk menunjang pelayanan PBB –P2	Sosialisasi kepada masyarakat sudah dimulai sejak awal 2013 dengan berbagai cara dan sarana seperti ditelevisi, Koran local dan melalui camat ,Rt dan RW	
SOP belum disahkan dan rencananya akhir November ini akan		Gedung UPT PBB P2 memanfaatkan asset –aset pemda yg belum dioptimlkan Yaitu di Kecamatan	Ketersedian SDM dilakukan dengan : a. Merekrut tenaga tenaga ahli 2.Melakukan mutasi pegawai yang ada diinternal pemerintah kota	Kegiatan sosialisasi terhadap Asosiasi PPAT & Notaris REI sudah dilakukan baik yang dilakukan , DPKD propensi banten dan DPKD	

disahkan		serang dan kecamatan Cipocok Jaya dan sekarang dalam tahap renovasi	3. merencanakan pemenuhan kebutuhan pegawai melalui pnerima CPNS tahun 2014	kota serang
		Perangkat Lunak (<i>software</i>) Aplikasi PBB-P2 tidak Menggunakan Sismiop tetapi membuat sendiri dengan bantuan Konsultan		Kegiatan sosialisasi terhadap BPN dan Kantor Lelang negara dilakukan bersama – sama dengan sosialisasi terhadap PPAT, notaris dan REI

Sumber : Hasil Penelitian Tahun 2013

Faktor Pendukung Proses Peralihan PBB-P2 Menjadi Pajak Daerah

1. Tersedianya dana atau pembiayaan

Pemerintah Kota Serang bersama – sama dengan DPRD kota serang telah menyepakati tentang pentingnya untuk mengalokasikan dalam anggaran APBN tahun 2013 dalam kegiatan ekstensifikasi dan intensifikasi Pendapatan daerah untuk menunjang proses pengalihan PBB-P2 pada tanggal 1 Januari 2014. Sebagaimana dikatakan oleh Acepudin anggota DPRD Kota Serang Badan Anggaran DPRD dan Badan Anggaran Pemerintah Kota mempunyai semangat yang sama untuk mensukseskan proses peralihan ini dilatarbelakangi melihat potensi yang besar dari PBB-P2 untuk menambah Pendapatan Asli daerah (PAD).

Dengan dianggarkan dalam APBD tahun 2013 maka seluruh proses persiapan pengalihan PBB P2 mulai perencanaan sampai dengan

implementasinya sudah ada biayanya. Tersedianya dana dalam jumlah yang memadai untuk membiaya seluruh proses perencanaan menjadi salah satu kunci dari keberhasilan perencanaan.

Penyediaan dana oleh Pemerintah Kota Serang tentunya menjadi salah satu faktor pendukung dalam kegiatan persiapan pengalihan PBB P2 ini, karena dengan adanya dana yang memadai maka rencana yang telah disusun diharapkan dapat diimplementasikan dengan baik

2. Partisipasi SKPD terkait.

Adanya dukungan dan partisipasi dari Satuan Kerja Perangkat Daerah yang lain, dalam hal ini Badan Kepegawaian Daerah, Bagian Organisasi dan Kepegawaian Daerah, Bagian Hukum, Bappeda, dan lainnya, sangat membantu perencanaan persiapan pengalihan PBB P2 ini. Adanya dukungan dari SKPD-SKPD terkait diperlukan agar proses perencanaan dan

implementasinya dapat berjalan dengan baik dan lancar.

3. Partisipasi dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serang. Adanya dukungan Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serang, yang siap berkoordinasi dan memberikan informasi, saran, masukan, pertimbangan terhadap jalannya proses pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan menjadi pajak Daerah, memperlancar jalannya proses perencanaan dan implementasinya.
4. Motivasi yang tinggi dari Pegawai DPKD, UPT PBB P2 kota serang untuk menyerap ilmu dan yang dibutuhkan untuk menunjang proses pengalihan ini sangat membantu proses pengalihan ini, hal ini bisa kita lihat dari pegawai –pegawai yang dikirim mengikuti Bimbingan teknis yang diselenggarakan DJP, DPKD Propensi maupun pegawai melakukan magang di KPP Pratama serang sampai dengan Pegawai DPKD dan UPT yang mempersiapkan segala hal dalam proses pengalihan ini. Motivasi ini muncul karena adanya dukungan dan kepercayaan yang besar dari pimpinan mulai dari walikota sampai Kepala DPKD.

Adanya dukungan dan partisipasi dari pihak-pihak terkait, seperti satuan kerja perangkat daerah internal Pemerintah Kota serang, motivasi pegawai, dukungan

dan partisipasi dari pihak eksternal yakni KPP Pratama serang menjadi faktor pendukung bagi Pemerintah Kota serang dalam mempersiapkan pengalihan PBB P2 ini.

Faktor Penghambat Proses Peralihan PBB-P2 menjadi Pajak Daerah

1. Terbatasnya Sumber Daya Manusia baik jumlah maupun Kompetensi yang dibutuhkan.

Kota Serang merupakan kota yang usianya masih sangat muda diresmikan pada tanggal 2 November 2007 berdasarkan UU No 32 tahun 2007 tentang pembentukan Kota Serang. Sebagai kota yang baru, Kota Serang masih kekurangan sumber daya manusia. Sebagai konsekuensi dari UU no 28 tahun 2009. Untuk mampu menjalankan tahapan dalam administrasi pajak PBB-P2, Pemerintah Kota Serang membutuhkan jumlah dan kompetensi yang bersifat spesifik.

2. Koordinasi Antar Instansi/lembaga

Pemerintah Kota menghadapi kendala kurang intensifnya koordinasi dan komunikasi baik koordinasi dan komunikasi diantara internal DPKD, dengan pimpinan Satuan Kerja Perangkat Daerah yang terlibat dalam perencanaan persiapan pengalihan PBB P2 maupun dengan pihak KPP Pratama Kota Serang.

Analisis Penerimaan PBB P2 di Kota Serang

Tabel III
Jumlah Objek pajak dan Nilai
Pokok Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Serang
Tahun 2008 - 2011

No	Tahun	Wajib Pajak	% Kenaikan	Nilai Pokok (Rp)	% Kenaikan
1	2008	179.253	-	10.856.945.216	-
2	2009	205.877	12.9	11.222.281.305	0.97
3	2010	210.404	2.15	11.485.455.344	0.98
4	2011	214.974	2.12	13.354.492.013	0.86

Sumber : Kota Serang dalam Angka Tahun 2012

Bila dilihat dari di atas terjadi kenaikan jumlah objek pajak dan nilai pokok PBB P2 di tiap tahun dengan persentase yang berbeda, kenaikan persentase tertinggi untuk Jumlah objek Pajak terjadi di tahun 2009 seiring dengan terjadi banyaknya transaksi jual beli tanah dan bangunan, semakin besarnya kesadaran masyarakat untuk balik nama kepemilikan tanah dan bangunan, tumbuhnya banyaknya kawasan perumahan yang dibangun di terjadi di tahun 2008 dan 2009 .

Besarnya kenaikan objek pajak di tahun 2009 sebesar 26.625 (12.9%) objek pajak baru saya sekali tidak diimbangi dengan kenaikan nilai pokok di tahun 2008 yang sebesar Rp. 365.336.089 (0.97%). Berdasarkan hasil dari wawancara dengan Sekdes Panggung Jati dan Camat Walantaka kondisi tersebut

dikarenakan masih cukup besar masyarakat yang tidak memenuhi kewajiban perpajakannya.

Faktor penyebab hal di atas adalah seperti banyaknya pemilik objek pajak tersebut tidak bertempat tinggal didesa atau kecamatan yang sama hal ini mempersulit aparatur desa untuk melakukan penagihan pajak bumi dan bangunan dan adanya keenganan di sekelompok masyarakat untuk membayar disebabkan PBB-P2 oleh masyarakat masih tidak merasakan langsung manfaat dari pembayaran pajak bumi dan bangunan. Artinya kinerja pemungutan pajak masih bisa ditingkatkan dengan membangun kesadaran masyarakat untuk membayar pajak, pemberian saksi yang tegas, dan perlu adanya validasi dan perbaikan basis data kepemilikan objek pajak.

Tabel IV
Rencana dan Realisasi PBB P2 di Kota Serang

No	Tahun	Rencana	Realisasi	Persentase (%) (TPI)
1	2009	7.542.000.025	7.014.06.023	93%
2	2010	7.990.003.243	9.508.103.857	119%
3	2011	8.431.072.509	10.370.219.186	123%
4	2012	9.914.157.902	12.482.003.957	126%
5	2013	11.526.849.807		

Sumber data : DPKD Kota Serang Tahun 2013

Tabel IV di atas menunjukkan efektivitas pemunggutan pajak di Kota Serang sudah baik dilihat dari nilai Tax Performance Index (TPI) yang selalu meningkat dari tahun ke tahun. Pada tahun 2009 sebesar 93%, tahun 2010 119%, tahun 2011

sebesar 123% dan tahun 2012 sebesar 126%. TPI merupakan parameter yang biasa digunakan untuk mengukur efektivitas pajak dengan cara membandingkan antara realisasi pendapatan dengan rencana pendapatan.

Tabel V
Perbandingan Target Buku Tahun 2013 berdasarkan jumlah wajib pajak perkecamatan di Kota Serang

No	Kecamatan	T. Buku I	T. Buku 2 & 3	T. Buku IV & V	Total	%
1	Serang	46.303	10.676	702	57.681	27.33
2	Cipocok Jaya	29.232	2.335	127	31.694	15.02
3	Taktakan	33.396	1.847	133	35.376	16.76
4	Walantaka	32.974	355	26	33.355	15.80
5	Kasemen	27.168	910	30	28.108	13.32
6	Curug	24.083	727	48	24.943	11.82
	Total	193.156	16.850	1.066		
	Persentase	91.5%	7.98%	0.5%		

Sumber : DPKD Kota Serang Tahun 2013

Dari tabel terlihat fakta yang menarik 91.51% Wajib Pajak (WP) yang berada di Kota Serang merupakan WP kecil. Sebanyak 7.98% WP merupakan Wajib Pajak berskala sedang, dan hanya 0,5 % atau 1.066 WP dari total WP yang berada di Kota Serang sebanyak 211.072 masuk kategori WP besar. Berdasarkan data tersebut terlihat bahwa di Kota

Serang Wajib Pajak (WP) didominasi oleh WP kecil

Secara geografis 27.33% WP tinggal di Kecamatan Serang, 15% WP tinggal di Cipocok Jaya, 16,76% WP tinggal di Taktakan, 15.8% di Walantaka ;13.32 % WP di tinggal di Kasemen dan 11.82% WP tinggal di Curug.

Tabel VI
Perbandingan Target Buku Tahun 2013 berdasarkan
jumlah Target Pendapatan perkecamatan di Kota Serang

No	Kecamatan	T. Buku I Rp	T. Buku 2 & 3 Rp	T. Buku IV & V Rp	Total Rp	%
1	Serang	1.718.919.789	2.603.793.914	5.058.111.920	9.380.825.623	56.86
2	Cipocok Jaya	865.290.463	511.670.072	1.522.051.078	2.899.011.613	17.57
3	Taktakan	730.024.249	365.344.668	698.278.812	1.793.647.729	10.87
4	Walantaka	466.001.965	82.106.490	136.571.592	684.680.047	4.15
5	Kasemen	373.941.054	215.826.245	217.376.878	807.144.226	4.89
6	Curug	349.126.627	171.476.927	412.260.620	932.864.174	5.65
	Jumlah	4.502.304.147	3.950.218.316	7.989.988.513		
	Persentase	27.3%	24.02%	48.59%		

Sumber : DPKD Kota Serang Tahun 2013

Dari tabel ini terlihat fakta WP kecil memberikan kontribusi Target Buku sebesar Rp 4.502.304.147 atau 27.3%, WP sedang memberikan kontribusi Rp 3.950.218.316 atau 24.02 % sedangkan WP besar memberikan kontribusi 48.59% (Rp dari total target Buku di tahun 2013 sebesar Rp. 16.442.510.976 Milyar. Secara Geografi kontribusi dalam penetapan target buku sebagai berikut : Kecamatan Serang memberikan kontribusi target buku sebesar Rp. 9.380.823.623 atau 56.86%, Kecamatan Cipocok Jaya sebesar Rp 2.899.011.613 atau 17.57 %, Kecamatan Taktakan sebesar 1.793.647.729 atau 10.87%, Kecamatan Walantaka Rp 684.680.047 atau 4.15%, kecamatan Kasemen Rp 807.144.226 atau 4.89% sedangkan kecamatan Curug sebesar Rp. 932.864.174 atau 5.65%.

Berdasarkan data tersebut kontribusi terbesar dari potensi pendapatan kota serang diberikan oleh Wajib besar sebesar 48.59% atau Rp 7.989.988.513 dan Kecamatan serang

memberikan kontribusi terbesar sebesar 58.86%.

Berdasarkan fakta yang didapat di tabel V dan VII kita memperoleh fakta yang menaraik walaupun jumlahnya hanya 0.5% wajib pajak besar memberikan kontribusi sebesar 48 % dari Total penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Serang. Fakta – fakta ini bisa menjadi pertimbangan dalam usaha meningkatkan pendapatan dalam intensifikasi dan ekstensifikasi perpajakan seperti dalam memperbaiki database perpajakan dengan melakukan penilaian ulang, Pemerintah Kota Serang di tahun 2014 harus sudah mempertimbangkan untuk melakukan penilaian nilai pasar dari objek PBB-P2 dengan beberapa opsi 1. Melakukan penilaian untuk semua Objek pajak di kota serang. 2. Hanya melakukan penilaian terhadap objek pajak besar dengan pertimbangan kontribusi objek pajak ini sangat signifikan 48.5 % atau 3. Melakukan penilain untuk objek pajak menengah dan besar dengan pertimbangan besarnya

kontribusi dari dua objek pajak tersebut sebesar 72.61%. pemilihan untuk alternatif – alternatif yang ada harus mempertimbangkan 1. Kesiapan pihak DPKD dan UPT untuk melakukan penilain. 2. Memperhatikan psikologis masyarakat 3. Menghitung biaya penilaian di bandingkan dengan potensi pendapatan yang akan diperoleh dimasa yang akan datang.

PENUTUP

Kesimpulan

1. Dalam persiapan pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan menjadi Pajak Daerah, Pemerintah Kota Serang telah melakukan persiapan yang diawali dengan dibentuknya tim persiapan pengalihan PBB-P2, disahkannya Peraturan Daerah No 9 tahun 2013 tentang PBB-P2, namun Peraturan Walikota dan SOP yang berkaitan dengan PBB P2 masih belum. Dibentuknya UPT Serang dan UPT Cipocok Jaya diharapkan dapat memberikan pelayanan PBB-P2 kepada masyarakat kota serang. Dalam menopang kinerja DPKD dan UPT telah dipersiapkan sarana dan prasaran seperti gedung/ruang pelayanan, ruang server yang dalam tahap renovasi, perlengkapan kantor dan formulir pelayanan yang sudah tersedia. Pemerintah Kota Serang membuat sendiri Aplikasi PBB-P2 (Sismiop) dengan bantuan konsultan pada saat ini dalam proses pengerjaan dan baru akan melakukan uji coba di bulan desember 2013. Transfer data

seperti basis data PBB P2 belum diserahkan KPP Pratama Kota Serang. Sosialisasi sudah dilakukan baik terhadap aparatus Peemerintah Kota Serang, masyarakat, BPN, Notaris/PPAT dan pihak-pihak terkait lainnya. Kesiapan kinerja DPKD dan UPT PBB-P2 ditunjang juga dengan kesiapan sumber daya manusia. Peemerintah Kota Serang mengambil langkah sebagai berikut untuk mempersiapkan Sumber daya manusianya seperti menyekolahkan 5 pegawai ke program diploma 1 tahun di Sekolah tinggi akuntansi Negara, mengirim pegawai UPT PBB-P2 untuk melakukan magang di KPP pratama kota serang sampai dengan memberikan Bimtek untuk pegawai UPT dan DKPD Kota Serang. Pembukaan rekening sebagai rekening penampung di Bank BJB masih dalam tahap pembahasan belum penandatanganan MOU. Penunjukan bank persepsi lainya seperti BNI dan BRI juga masih dalam pembahasan.

2. Faktor pendukung dari proses peralihan PBB P2 di Kota Serang adalah: tersedianya dana atau pembiayaan, partisipasi SKPD terkait, motivasi yang tinggi dari pegawai DPKD dan UPT PBB-P2 serta partisipasi dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serang

3. Faktor penghambat adalah : terbatasnya sumber daya manusia baik jumlah maupun kompetensi yang dibutuhkan, koordinasi yang belum optimal antar Instansi/lembaga.

4. Jumlah Objek Pajak/subjek pajak PBB – P2 selalu bertambah dari tahun – ketahun (2008 – 2013) tapi ini tidak

ikuti dengan peningkatan yang signifikan nilai pokok yang menjadi target/rencana pendapatan PBB P2. Tax Performance index (TPI) PBB-P2 kota serang selalu meningkat dari tahun ketahun. Wajib pajak di kota serang didominasi oleh Wajib pajak kecil sebesar 91,5 % dan memberikan kontribusi 27,3% sedangkan jumlah Wajib pajak besar hanya sebesar 0.5% mampu memberikan kontribusi 48,59 % . Objek Pajak/Wajib Pajak di kota serang mayoritas berada di kecamatan serang 27,33%.

Saran

1. Pemerintah Kota Serang harus secepatnya menyelesaikan Peraturan walikota, SOP, dan melakukan uji coba secara terus menerus untuk memastikan aplikasi Sismiop yang dibuat akan siap pada tahun peralihan.
2. Pemerintah Kota Serang harus melakukan analisis beban kerja sehingga dapat lebih tepat diperkirakan besarnya SOTK dan jumlah SDM yang dibutuhkan.
3. Pemerintah Kota Serang harus dapat menjaga koordinasi dan komunikasi yang baik diantara internal Pemerintah Kota Serang dan juga dengan instansi terkait diluar Pemerintah Kota Serang karena kurangnya koordinasi dan komunikasi dapat menyebabkan proses pengalihan tidak berjalan lancar.
4. Pemerintah Kota Serang di tahun 2014 harus sudah mempertimbangkan untuk melakukan penilaian nilai pasar dari objek PPH-P2 dengan beberapa opsi (1). Melakukan penilaian untuk semua objek pajak di Kota Serang. (2). Hanya melakukan penilaian

terhadap objek pajak besar dengan pertimbangan kontribusi objek pajak ini sangat signifikan 48.5 %. (3). Melakukan penilaian untuk objek pajak menengah dan besar dengan pertimbangan besarnya kontribusi dari dua objek pajak tersebut sebesar 72.61%. pemilihan untuk alternatif – alternatif yang ada harus mempertimbangkan (a). Kesiapan pihak DPKD dan UPT untuk melakukan penilain. (b). Memperhatikan psikologis masyarakat (c). Menghitung biaya penilaian di bandingkan dengan potensi pendapatan yang akan diperoleh dimasa yang akan datang.

DAFTAR PUSTAKA

- _____, 1994. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1994 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.
- _____, 2011. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 67/PMK.03/2011 Tentang Penyesuaian Besarnya Nilai Jual Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP).
- _____, 2002. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 82/KMK.04/2002 Tentang Bagi Hasil Pajak Bumi dan Bangunan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.
- _____, 2004. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2004 Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 1999 Tentang Pemerintahan Daerah.

- _____, 2004. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2004 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1999 Tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.
- _____, 2007. Undang-Uundang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2007 perubahan ketiga atas Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketetapan Umum dan Tata Cara Perpajakan.
- _____, 2008. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2008 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Pemerintah Daerah.
- _____, 2008. Peraturan Daerah Kota Serang Nomor 9 Tahun 2008 Tentang Pembentukan dan Susunan Organisasi Dinas Daerah Kota Serang
- _____, 2008. Peraturan Walikota Serang Nomor 36 Tahun 2008 Tugas Pokok, Fungsi dan Tata Kerja Dinas Pendapatan Daerah.
- _____, 2009. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 tahun 2009 perubahan atas Undang-undang Nomor 34 tahun 2000 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- _____, 2010. Peraturan Direktorat Jenderal Pajak Nomor 61/ PJ/ 2010 tentang tata cara persiapan pengalihan PBB P2 sebagai pajak daerah.
- _____, 2011. Pertaturan Pemerintah pemerintah Nomor 74 tahun 2011 tentang tata cara pelaksanaan hak dan kewajiban perpajakan.
- _____, 2011. Peraturan bersama menteri keuangan dan mendagri Nomor 213/ PMK.07/ 2010 dan Nomor 58 tahun 2011 tentang tahapan persiapan pengalihan PBB sektor Perdesaan dan Perkotaan sebagai pajak daerah.
- _____, 2013. Peraturan Daerah Kota Serang Nomor 9 Tahun 2013 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.
- _____, 2011. Kota Serang Angka, 2011. BPS.
- _____, 2011. Kota Dalam Angka, 2012. BPS.
- Mardiasmo, _____ 2009. Perpajakan. Yogyakarta: Andi
- Moleong, Lexi J. 2006 Metodologi Penelitian Kualitatif. Bandung: Remaja Rosda karya
- Siahaan. Marihot. "Pajak Daerah & Restribusi Daerah". Edisi Revisi. Jakarta: Rajawali Pers. 2010
- Sugiyono. 2011 "Metode Penelitian Administrasi". Bandung : Alfabeta.
- Waluyo. 2011. Perpajakan Indonesia. Jakarta : Salemba Empat.