

**STRATEGI PEMERINTAH KOTA MALANG DALAM MENINGKATKAN PENERIMAAN BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
(Studi pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang)**

**DIMAS NOER ARI PRASETYO
SITI RAGIL HANDAYANI
ABDULLAH SAID**

**(PS Perpajakan, Jurusan Administrasi Bisnis, Fakultas Ilmu Administrasi, Universitas Brawijaya,
105030400111057@mail.ub.ac.id)**

Abstract

This research is descriptive research with qualitative approach. Data source that used is primary data and secondary data. Primary data is in the form of observation and interview result, while secondary data is in the form of documents of Renstra, Lakip, Renja, and profile book of Dinas Pendapatan Daerah. Data analysis on this research is interactive data analysis model of Miles and Huberman. Strategy undertaken by Dinas Pendapatan Daerah include intensification and extensification strategy. On implement that strategy, Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang face some problems, including less obediently Wajib Pajak, less strong foundation law, and there's desire from Wajib Pajak to do fraud.

Keywords : *Intensification strategy, extensification strategy*

PENDAHULUAN

Asas desentralisasi menuntut suatu sistem yang mampu mengurangi suatu ketergantungan Pemerintah Daerah kepada Pemerintah Pusat. Melalui asas tersebut pemerintah memberikan otonomi kepada daerah untuk mengurus dan mengatur rumah tangga daerahnya sendiri (Hanafi dan Mugroho, 2009: 177). Adanya asas desentralisasi memberikan keleluasaan kepada daerah untuk menyelenggarakan otonomi daerah. Hal tersebut diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004.

Pada dasarnya, adanya otonomi daerah adalah untuk memberikan kewenangan yang luas, nyata, dan bertanggung jawab (Hanafi dan Mugroho, 2009: 87). Kewenangan tersebut dapat berupa pembangunan daerah maupun pengelolaan keuangan. Pengelolaan keuangan daerah selalu berhubungan dengan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Menurut Muluk (2006: 77-78), PAD merupakan pendapatan yang ditentukan dan dikumpulkan secara lokal. Terdapat tiga kategori yang termasuk jenis PAD, meliputi Pajak Daerah, denda, dan pungutan. Pajak Daerah dipandang sebagai penghasilan utama yang diperoleh daerah.

Kota Malang merupakan salah satu daerah pelaksanaan desentralisasi dan otonomi daerah yang memiliki penghasilan besar melalui Pajak Daerah. Menurut Willstar Sinaga selaku Kasi Pengembangan Potensi tahun 2014 di Dinas

Pendapatan Daerah, Pajak Daerah yang ada di Kota Malang bersumber dari sektor Pajak Reklame, Pajak Restoran, Pajak Penerangan Jalan, Pajak Parkir, Pajak Hotel, dan Pajak Hiburan. Sementara Pajak Air Tanah dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) baru dikelola Pemerintah Daerah Kota Malang pada tahun 2011. Sedangkan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) baru dikelola Pemerintah Daerah Kota Malang pada tahun 2013.

Tidak dapat dipungkiri bahwa realisasi pajak daerah yang selalu naik dari tahun ke tahun salah satunya diakibatkan karena pengalihan BPHTB dan PBB-P2 menjadi pajak daerah. Di tahun 2013, target penerimaan Pajak Daerah sebesar Rp 186 Miliar dinaikkan menjadi Rp 210 Miliar dan tercapai sebesar Rp 238 miliar. Hal ini disampaikan Kepala Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang, Ir. Ade Herawanto, MT dalam wawancara dengan Media Center (Afandi, 2013). Target dan realisasi penerimaan Pajak Daerah Kota Malang dapat dilihat dalam tabel 1.1 berikut:

Tabel 1.1 Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Daerah Kota Malang

Tahun	Target	Realisasi
2009	Rp 49.144.638.669,90	Rp 49.467.066.282,96
2010	Rp 56.142.003.282,90	Rp 60.151.082.871,20
2011	Rp 104.644.701.180,71	Rp 125.332.979.877,83
2012	Rp 125.828.676.756,77	Rp 159.124.119.792,89
2013	Rp 210.287.899.778,18	Rp 238.499.748.161,57

Sumber : Data Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang, diolah (2014)

Menurut Direktorat Jenderal Pajak, berdasarkan pengalihan tersebut, seluruh penerimaan BPHTB dan PBB-P2 akan masuk ke Pemerintah Kabupaten/Kota, sementara sebelum pengalihan, Pemerintah Pusat mendapat 10%, Pemerintah Provinsi 16,2%, Biaya Pemungutan 9%, dan 64,8% ke Pemerintah Kabupaten/Kota melalui sektor PBB-P2, sedangkan pada sektor BPHTB, Pemerintah Pusat mendapat 20%, Pemerintah Provinsi 16%, dan 64% ke Pemerintah Kabupaten/Kota. Berdasarkan Pasal 85 ayat (1) Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, BPHTB merupakan perolehan atau peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dari satu pihak kepada pihak yang lain (Zuraida, 2012:79)

Peralihan hak tersebut bisa terjadi karena pemindahan hak maupun pemberian hak baru. "Pemindahan hak bisa terjadi karena jual beli, tukar-menukar, maupun hibah dan hibah wasiat. Sementara pemberian hak baru terjadi karena kelanjutan pelepasan hak atau di luar pelepasan hak" (Zuraida, 2012:79). Oleh karenanya BPHTB dikenakan jika terdapat peralihan/perolehan hak.

Menurut Willstar Sinaga, BPHTB merupakan jenis pajak daerah yang pasif ditinjau dari sisi pemungutannya. Artinya, BPHTB akan diproses jika ada Wajib Pajak yang melaporkan. BPHTB lebih menekankan sikap aktif dari Wajib Pajak, sementara Dinas Pendapatan Daerah selaku pemungut BPHTB lebih bersifat pasif. Selain sikap aktif Wajib Pajak, Dinas Pendapatan Daerah selaku Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) yang menangani pelaksanaan pemungutan BPHTB diharapkan mampu berperan besar dalam meningkatkan penerimaan BPHTB mulai dari perencanaan strategi hingga pelaksanaan pemungutan BPHTB. Dinas Pendapatan Daerah dalam melaksanakan strategi untuk meningkatkan penerimaan BPHTB harus memperhatikan asas-asas pemungutan pajak. Artinya, strategi tersebut diharapkan tidak memberatkan wajib pajak mengingat Wajib Pajak yang memiliki peran aktif.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan mendeskripsikan strategi yang dilakukan Pemerintah Kota Malang beserta

faktor pendukung dan penghambat yang mempengaruhi strategi tersebut.

TINJAUAN PUSTAKA

Rencana Strategis (Renstra)

Di dalam organisasi publik, rencana strategis yang kemudian disingkat dengan Renstra adalah dokumen teknis operasional yang menjadi pedoman dan penyusunan program kerja tahunan dan penyusunan anggaran pembangunan dan belanja Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) selama kurun waktu 5 (lima) tahun atau sesuai dengan Undang-Undang No. 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional dan Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) No. 54 Tahun 2010 yang menjadi pedoman dasar dalam penyusunan Renstra. Berdasarkan Permendagri No. 54 Tahun 2010, Renstra diartikan sebagai dokumen perencanaan jangka menengah yang menggambarkan visi, misi, tujuan, sasaran, kebijakan dan program prioritas. Selain itu Renstra juga merupakan penjabaran gambaran permasalahan SKPD yang dihadapi serta indikasi program yang akan dilaksanakan untuk pemecahan permasalahan secara terencana, akomodatif dan sistematis dengan mempertimbangkan potensi, peluang dan ancaman yang ada. Fungsi dari Renstra ini sendiri adalah sebagai pedoman dalam pelaksanaan kegiatan penyelenggaraan kerja (Permendagri No. 54 Tahun 2010).

Proses penyusunan Renstra ini berpedoman pada Undang-Undang No. 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (SPPN), Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah dan Peraturan Pemerintah No. 8 tahun 2008 tentang tahapan, tata cara penyusunan, pengendalian dan evaluasi pelaksanaan rencana pembangunan daerah serta Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) No. 54 Tahun 2010 yang menjadi pedoman dasar dalam penyusunan Renstra. Pedoman lain yang dapat digunakan adalah rumusan Visi, Misi, Arah Kebijakan dan Rencana Program Bupati dan Wakil Bupati terpilih, Rencana Pembangunan Jangka Panjang (RPJP) Nasional, Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM) Nasional, Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM) Provinsi atau Renstra

Provinsi dan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD). Sementara strategi Menurut kamus besar bahasa Indonesia (2011) merupakan rencana yang cermat mengenai kegiatan untuk mencapai sasaran khusus.

Pemerintahan Daerah

Menurut Muluk (2009:204), “dalam Undang-Undang sebelum Undang-Undang No. 22 Tahun 1999 menyebutkan bahwa pemerintah daerah (Local authority) sebagai organ pelaksana pemerintahan di daerah selalu tepat asas dengan mencakup DPRD (council) dan Kepala Daerah (mayor)”. Sementara itu, dalam Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah dijelaskan tentang pengertian pemerintahan daerah bahwa Pemerintahan Daerah adalah penyelenggara urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan DPRD menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Pemerintah Daerah dalam menyelenggarakan pemerintahan memiliki hubungan dengan Pemerintah Pusat. Aspek hubungan sebagaimana dimaksud meliputi hubungan wewenang, keuangan, pelayanan umum, pemanfaatan sumber daya alam, dan sumber daya lainnya yang dilaksanakan secara adil dan selaras. Hubungan wewenang, keuangan, pelayanan umum, pemanfaatan sumber daya alam, dan sumber daya lainnya menimbulkan hubungan administrasi dan kewilayahan antar susunan pemerintahan.

Di balik luasnya kewenangan pemerintah daerah tidak mampu dilepaskan dari peran otonomi daerah yang menuntut adanya perubahan sikap pelaksana pemerintahan daerah. Otonomi daerah merupakan pilihan yang paling tepat dalam mencapai peningkatan kesejahteraan rakyat yang demokratis dalam konsepsi Negara Kesatuan Republik Indonesia” (Sabarno, 2008:32). Dalam hal memenuhi kesejahteraan rakyat, diperlukan waktu dan proses sehingga membutuhkan kesadaran semua pihak dan persamaan persepsi visi otonomi daerah dalam pelaksanaannya.

Proses transisi inilah yang menyebabkan peran serta *stakeholder* akan semakin tinggi dan tuntutan bagi pemerintah daerah untuk mengutamakan pelayanan kepada masyarakat juga semakin tinggi. Terciptanya tata kelola pemerintah yang baik (*good governance*) baik dalam hal pelayanan, keuangan, maupun pembangunan akan memberikan kepuasan kepada *stakeholder*. Pelaksanaan *good governance* tidak hanya terbatas pada penggunaan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tetapi juga menerapkan prinsip penyelenggaraan pemerintahan yang baik, yang melibatkan internal dan eksternal birokrasi. Menurut Sabarno (2008:17), pemahaman konsep *government* ditujukan pada suatu organisasi pengelolaan berdasarkan kekuasaan tertinggi (negara dan pemerintah). Sementara konsep *governance* tidak hanya melibatkan pemerintah, tetapi juga melibatkan peran *stakeholder* di luar pemerintah sehingga pihak yang terlibat menjadi sangat luas.

Pelaksanaan otonomi daerah perlu ditunjang sistem pengelolaan keuangan daerah yang rasional, adil, partisipatif, transparan, dan akuntabel (Suhadak dan Nugroho, 2007:132). Sistem pengelolaan keuangan tersebut bersumber dari Pendapatan Asli Daerah (PAD), dana perimbangan, pinjaman daerah, dan lain-lain pendapatan yang sah. Sementara itu, Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan pendapatan daerah yang bersumber dari hasil pajak daerah, hasil retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang sah, yang bertujuan untuk memberikan keleluasaan kepada Pemerintah Daerah dalam menggali pendanaan melalui pelaksanaan otonomi daerah sebagai perwujudan asas desentralisasi (Undang-Undang No. 33 Tahun 2004). PAD merupakan pendapatan daerah yang berasal dari pemanfaatan potensi yang dimiliki daerah. Di era otonomi daerah, pemerintah daerah dituntut untuk mencari sumber penerimaan alternatif yang dapat dimanfaatkan secara optimal guna meningkatkan PAD (Hanafi dan Mugroho, 2009:31).

Desentralisasi Fiskal

Menurut Hanafi dan Mugroho (2009:3), desentralisasi fiskal memang tidak secara jelas dinyatakan dalam Undang-undang No. 33 Tahun 2004. Namun komponen dana perimbangan merupakan sumber penerimaan daerah yang sangat penting dalam pelaksanaan desentralisasi. Desentralisasi fiskal juga merupakan salah satu pilar dalam memelihara kestabilan kondisi ekonomi nasional. Adanya transfer dana ke daerah akan mendorong aktivitas perekonomian masyarakat di daerah.

Tujuan penerapan prinsip desentralisasi fiskal adalah mendorong daerah-daerah untuk giat meningkatkan PAD, termasuk dengan menciptakan berbagai bentuk pajak dan retribusi daerah (Rahmawati, 2008:34-35). Meski kini paradigma penyelenggaraan otonomi daerah telah mengalami pergeseran dan tidak lagi berpangkal pada prinsip *auto money*, namun pada kenyataannya kapasitas keuangan daerah masih dititik beratkan pada kemampuan menggali PAD dari sektor pajak dan retribusi daerah. Tujuan semula adalah untuk meningkatkan kualitas pelayanan publik, namun ternyata pajak dan retribusi yang dipungut justru menimbulkan beban baru, antara lain menimbulkan ekonomi biaya tinggi dan memberatkan bagi masyarakat daerah yang bersangkutan (Rahmawati, 2008:34-35).

Implementasi desentralisasi fiskal memberikan kewenangan kepada kabupaten/kota untuk menggali dan mengelola sumber keuangannya sendiri. Hal ini akan berdampak pada munculnya berbagai kebijakan yang mengarah pada upaya peningkatan PAD. Upaya peningkatan PAD tersebut dapat berupa intensifikasi dan ekstensifikasi pajak. Pemberian kewenangan oleh pusat kepada daerah untuk memungut pajak (*taxing power*) mengakibatkan munculnya berbagai aturan dan kebijakan perpajakan di daerah.

BPHTB

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Menurut Siahaan (2010:579), maksud dari perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Adapun yang

dimaksud dengan hak atas tanah dan atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan (Siahaan, 2010:579).

Besarnya BPHTB ditetapkan melalui dasar pengenaan pajak. Dasar pengenaan pajak BPHTB adalah nilai perolehan obyek pajak dalam hal jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, penunjukkan pembeli dalam lelang dan pengalihan hak yang lain yang diatur dalam Undang-Undang No. 28 Tahun 2009. Dasar pengenaan pajak inilah yang kemudian digunakan dalam melakukan pemungutan BPHTB. Sistem pemungutan pajak yang dikenal di Indonesia meliputi *self assessment*, *official assessment*, dan *withholding system* (Supramono dan Damayanti, 2010:4-5). Sistem yang digunakan dalam pemungutan BPHTB adalah *self assessment system*. Sistem ini meletakkan Wajib Pajak untuk berperan aktif dari pendaftaran hingga pelaporan BPHTB (Willstar Sinaga, 2014).

METODE PENELITIAN

Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian jenis deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Menurut Narbuko dan Achmadi (1997:44), penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif yang menjadi jenis penelitian ini sangat berguna dalam mendeskripsikan, menguraikan, dan menginterpretasikan permasalahan yang ada, sehingga dapat diambil kesimpulan dari permasalahan tersebut dan disajikan dalam bentuk tulisan yang sistematis mengenai Strategi Pemerintah Kota Malang dalam Meningkatkan Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Sementara yang menjadi fokus penelitian adalah strategi yang dilakukan Pemerintah Kota Malang beserta faktor pendukung dan penghambatnya dalam melaksanakan strategi tersebut (Sugiyono, 2010:207).

Adapun lokasi penelitian dalam penelitian ini adalah Kota Malang. Penelitian ini dilakukan di Kota Malang dikarenakan transaksi jual beli tanah dan/atau rumah di Kota Malang mencapai lebih dari 10.000 transaksi. Berdasarkan data dari Dinas Pendapatan Daerah

Kota Malang, pada tahun 2011 transaksi BPHTB mencapai 9.008 transaksi, tahun 2012 mencapai 10.737 transaksi dan pada tahun 2013 mencapai 10.041 transaksi. Selain itu, di Kota Malang terdapat sekitar 126 Perumahan yang telah terdaftar di Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang. Lebih lanjut Kota Malang merupakan salah satu Kota yang telah memiliki Peraturan Daerah dan Peraturan Walikota sebagai landasan hukum pelaksanaan pemungutan BPHTB yang mana landasan hukum tersebut merupakan syarat agar BPHTB dapat dialihkan menjadi pajak daerah.

Sumber data yang digunakan berupa data primer dan data sekunder. Data primer berasal dari wawancara dan observasi, sementara data sekunder berasal dari dokumen, catatan, arsip maupun laporan yang dilaporkan oleh pihak diluar peneliti. Adapun analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis model interaktif Miles dan Huberman (Miles dan Huberman, 1992:20).

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Strategi Dinas Pendapatan Daerah

a. Strategi Intensifikasi

Strategi intensifikasi merupakan suatu tindakan untuk memperbesar penerimaan dengan cara melakukan pemungutan yang lebih giat, ketat, dan teliti. Strategi intensifikasi mencakup aspek kelembagaan, aspek ketatalaksanaan, dan aspek personalianya, yang pelaksanaannya melalui kegiatan-kegiatan. Strategi Intensifikasi meliputi:

Peningkatan Pengetahuan Sumber Daya Manusia Pengelola Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Peningkatan pengetahuan Sumber Daya Manusia merupakan fungsi yang sangat penting dalam pengelolaan BPHTB. Hal tersebut merupakan langkah positif dalam menggerakkan dan mengerahkan sumber daya pegawai dalam organisasi agar berhasil mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Bertambahnya pengetahuan pegawai dalam bidang dan tugasnya akan menumbuhkan kepekaan dan kepedulian pegawai dalam menghadapi berbagai masalah yang ada. Pengetahuan pegawai sangat berpengaruh positif dalam mencapai hasil yang diinginkan.

Peningkatan pengetahuan sumber daya manusia pengelola BPHTB tidak dilaksanakan secara terus menerus, namun hanya dilaksanakan ketika dibutuhkan, misalnya saja saat ada peraturan maupun kebijakan baru yang berbeda dari sebelumnya. Berdasarkan pengamatan peneliti, diketahui bahwa Dinas Pendapatan Daerah berusaha untuk memberikan pengetahuan kepada pengelola BPHTB sesuai tugas pokok dan fungsinya. Pengetahuan ini berupa pelatihan Pegawai dengan PPAT. Peningkatan pengetahuan sumber daya manusia pengelola Pajak Daerah menjadi salah satu kebijakan yang dituangkan dalam rencana strategis (Renstra) Dinas Pendapatan Daerah tahun 2008-2013. Kebijakan tersebut meliputi semua jenis Pajak Daerah yang dikelola Pemerintah Daerah.

Penataan Administrasi dan Peningkatan Pengawasan

Penataan administrasi dimaksudkan untuk mendukung pencapaian kerja yang efektif dan efisien. Penataan administrasi ini nantinya akan berpengaruh terhadap kelancaran proses pelayanan dan pengawasan. Penataan administrasi data objek dan Wajib Pajak merupakan suatu hal yang sangat diperlukan dalam menunjang kinerja pengelola BPHTB. Ada dan tertibnya data administrasi objek dan Wajib Pajak akan mempermudah pelaksanaan pemungutan maupun penagihan BPHTB. Setiap pengelola BPHTB dituntut untuk mampu mendokumentasikan data-data yang ada, sehingga apabila suatu saat diperlukan akan mudah ditemukan. Penempatan letak data objek dan Wajib Pajak yang disusun berdasarkan nama sesuai dengan fungsinya akan memudahkan pengelola untuk melakukan pekerjaan. Disisi lain, peningkatan pengawasan juga menjadi prioritas Dinas Pendapatan Daerah.

Dalam melaksanakan pengawasan, Dinas Pendapatan Daerah melakukan tindakan tanpa pengetahuan Wajib Pajak, kegiatan tersebut berupa verifikasi lapangan. Verifikasi lapangan dilakukan apabila data objek pajak yang dilaporkan diduga tidak sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya. Sebelumnya, verifikasi lapangan rutin dilaksanakan setiap minggu, namun kini pelaksanaannya hanya jika

diperlukan. Berubahnya jadwal kegiatan verifikasi lapangan selain karena penyederhanaan administrasi, juga karena pengelola BPHTB sudah memiliki peta geografis Kota Malang. Peta geografis tersebut telah terintegrasi dengan teknologi informasi dan bekerjasama dengan bidang Pajak Bumi dan Bangunan, oleh karenanya apa yang ada di peta tidak jauh berbeda dengan keadaan di lapangan.

Sosialisasi kepada Pegawai dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Sosialisasi maupun penyuluhan merupakan agenda kegiatan Dinas Pendapatan Daerah dalam meningkatkan dan menyadarkan Wajib Pajak akan pentingnya membayar pajak. Sosialisasi BPHTB terdiri dari dua macam, yang pertama sosialisasi internal dan yang kedua sosialisasi eksternal. Sosialisasi internal dilakukan kepada para pegawai Dinas Pendapatan Daerah yang mengemban tugas melaksanakan pemungutan BPHTB. Tujuan dari pelaksanaan sosialisasi internal adalah untuk memberikan pengetahuan bagi pegawai Dinas Pendapatan Daerah untuk dapat melaksanakan tugas maupun memahami peraturan-peraturan baru. Sementara sosialisasi eksternal ditujukan kepada PPAT. Tujuan sosialisasi eksternal tersebut adalah untuk mengajak PPAT turut serta menyadarkan Wajib Pajak dan mengetahui proses pembayaran maupun peraturan terbaru.

b. Strategi Ekstensifikasi

Strategi ekstensifikasi merupakan usaha-usaha untuk menggali sumber-sumber penerimaan BPHTB yang baru. Namun, strategi ekstensifikasi tidak dapat bertentangan dengan kebijakan pokok nasional, yang mana pemungutan pajak dilaksanakan tidak semata-mata untuk menggali pendapatan daerah, tetapi juga untuk melaksanakan fungsi fiskal lainnya agar tidak memberatkan bagi masyarakat. Strategi ekstensifikasi terdiri dari:

Melakukan Sosialisasi Kepada Wajib Pajak yang belum Terdata di Kota Malang

Pentingnya kesadaran Wajib Pajak untuk mau membayarkan pajaknya merupakan tantangan bagi Dinas Pendapatan Daerah. Dalam rangka meningkatkan kesadaran masyarakat, Dinas Pendapatan Daerah harus memiliki langkah khusus, langkah ini yang kemudian disebut sosialisasi. Melalui kegiatan

sosialisasi, masyarakat diharapkan mengetahui proses dan mekanisme BPHTB. Sosialisasi yang dilakukan Dinas Pendapatan Daerah bersifat *learning by doing*, cara seperti ini dirasa efektif karena program yang dicanangkan sudah dilaksanakan. Dinas Pendapatan Daerah juga melakukan sosialisasi dalam bentuk kegiatan kemasyarakatan seperti jalan sehat sadar pajak, Gerakan Ibu Sadar Pajak (GISPA), dan bentuk kegiatan yang lain. Sosialisasi semacam ini seolah memberikan prestasi langsung kepada Wajib Pajak. Jalan sehat sadar pajak misalnya, hanya Wajib Pajak atau masyarakat yang membayar pajaklah yang bisa mengikuti kegiatan tersebut, maka mau tidak mau masyarakat akan berusaha memenuhi kewajiban perpajakannya. Kegiatan sosialisasi memang harus dilakukan dan dikemas dalam bentuk yang menarik minat masyarakat serta serasa memberikan prestasi langsung kepada pembayar pajaknya.

Mempermudah Pelayanan dan Proses Perizinan Investasi Properti

Pelayanan dan proses perizinan yang mudah menjadi magnet bagi para investor untuk berinvestasi di Kota Malang. Saat ini ada sekitar 126 perumahan yang ada di Kota Malang. Perumahan-perumahan tersebut berada dalam tataran menengah keatas. Harga yang relatif dan pengkreditan yang mudah menjadi daya tarik bagi masyarakat untuk turut membeli hunian di perumahan. Namun satu hal yang harus disadari adalah proses perizinan. Banyaknya perumahan di Kota Malang menunjukkan bahwa perizinan di Kota Malang tidak sulit. Hampir disemua Kecamatan yang ada di Kota Malang terdapat perumahan.

Banyaknya perumahan memang memberikan dampak yang signifikan terhadap penerimaan BPHTB. Pengalihan hak tanah dan rumah yang begitu cepat menunjukkan bahwa pelayanan dan perizinan tidaklah rumit. Namun harus disadari, semakin banyaknya perumahan yang ada di Kota Malang akan mengurangi jumlah lahan hijau yang ada di Kota Malang. Lahan-lahan produktif, lahan-lahan pertanian cepat atau lambat akan menjadi lahan perumahan. Pemerintah Kota harus memperhatikan hal tersebut, jika Pemerintah Kota hanya berfokus pada penerimaan BPHTB,

maka lahan hijau akan semakin berkurang, estetika Kota Malang sebagai Kota yang sejuk akan hilang.

2. Faktor Pendukung dan Penghambat

Dalam melaksanakan pemungutan BPHTB di Kota Malang, Dinas Pendapatan Daerah mendapati beberapa faktor pendukung dan faktor penghambat. Kedua faktor tersebut memberikan pengaruh terhadap penerimaan BPHTB. Berikut faktor pendukung dan faktor penghambat tersebut:

a. Faktor Pendukung Internal dan Eksternal Lembaga Eksekutif dan Lembaga Legislatif turut Menunjang Melalui Penerbitan Landasan Hukum

Faktor pendukung internal yang pertama berupa adanya penerbitan landasan hukum dari lembaga eksekutif dan legislatif di Daerah. Tidak dapat dipungkiri dalam beberapa tahun terakhir sektor pajak daerah Kota Malang mendapatkan perhatian yang luas dari Pemerintah Daerah Kota Malang. Target penerimaan pajak daerah yang selalu meningkat sebagaimana tabel 1.1 menunjukkan besarnya perhatian Pemerintah Daerah Kota Malang terhadap potensi Pajak Daerahnya. Dalam usaha memenuhi target tersebut, Pemerintah perlu memiliki aturan sebagai landasan hukumnya. Sejak tahun 2002 hingga 2013, setidaknya ada 85 Peraturan Daerah yang mengatur tentang pajak yang dikelola oleh daerah serta ada tiga Peraturan Walikota yang mengatur tentang BPHTB. Landasan hukum BPHTB yang dimiliki Kota Malang antara lain: (1) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. (2) Peraturan Walikota Malang Nomor 55 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pembayaran, Penyetoran, dan Tempat Pembayaran BPHTB. (3) Peraturan Walikota Malang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Tata Cara Penelitian dan Pemeriksaan BPHTB. (4) Peraturan Walikota Malang Nomor 5 Tahun 2011 tentang Tata Cara Penagihan BPHTB. Landasan hukum tersebut sudah memuat segala hal mengenai BPHTB, mulai dari pemungutan, tarif, pelaporan, pembayaran hingga penagihan. Namun ada hal yang belum diatur dalam landasan hukum, salah satunya restitusi atau pengembalian.

Pemenuhan Sarana dan Prasarana dalam Menunjang Implementasi Kebijakan

Faktor pendukung internal yang kedua berupa pemenuhan sarana dan prasarana dalam menunjang pekerjaan. Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang dalam melaksanakan kebijakan baik yang berupa pelaksanaan administrasi maupun pelaksanaan lapangan membutuhkan sarana dan prasarana yang menunjang. Sarana prasarana yang terdapat pada Ruang Kerja BPHTB di Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang sangat diperlukan dalam menunjang pelaksanaan pemungutan BPHTB. Sarana dan prasarana tersebut dapat berupa peralatan administrasi seperti telepon, komputer, laptop, printer, maupun peralatan operasional yang berupa kendaraan roda empat.

Kendaraan operasional merupakan sarana yang dibutuhkan dalam pelaksanaan operasi/verifikasi lapangan. Penggunaan kendaraan operasional terkadang berbenturan dengan urusan bidang yang lain. Untuk menyiasati hal tersebut Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang membuat jadwal penggunaan kendaraan, sehingga penggunaannya tidak lagi berbenturan. Sementara prasarana yang tersedia di Ruang Kerja BPHTB sudah memadai dalam mendukung tugas pemungutan BPHTB. Selain adanya sarana dan prasarana yang bersifat fisik, ada juga sarana yang berupa nonfisik, sebagai contoh adanya peta geografis yang terintegrasi dengan sistem informasi.

Iklim Investasi Properti dan Jual Beli Tanah di Kota Malang

Iklim investasi properti merupakan faktor pendukung eksternal yang pertama. Jual beli rumah dan/atau tanah di Kota Malang tergolong berkembang pesat, Dinas Pendapatan Daerah mencatat, setidaknya ada lebih dari 10.000 transaksi yang terjadi. Pada tahun 2013, ada 10.041 transaksi yang tercatat di Dinas Pendapatan Daerah, sementara pada tahun 2012 sebesar 10.737 dan tahun 2011 sebesar 9.008 transaksi. Banyaknya transaksi, tentu akan memberikan pengaruh kepada penerimaan BPHTB. Selain itu, hal yang menyebabkan transaksi jual beli tanah dan atau rumah di Kota Malang begitu besar adalah banyaknya para pendatang maupun Mahasiswa yang bertempat

tinggal di Kota Malang. Tidak dapat dipungkiri bahwa besarnya iklim investasi properti di Kota Malang merupakan satu pendukung dalam meningkatkan penerimaan BPHTB. Pemerintah Kota maupun Dinas Pendapatan Daerah harus jeli mengoptimalkan sektor investasi properti tersebut. Namun harus disadari bahwa iklim investasi properti tidak akan selamanya besar.

Adanya Desentralisasi dan Otonomi Daerah

Faktor pendukung eksternal yang kedua adalah adanya desentralisasi dan otonomi daerah. Pelaksanaan desentralisasi dan otonomi daerah memberikan kewenangan kepada daerah untuk mengurus rumah tangganya sendiri. Peran desentralisasi dan otonomi daerah akan memberikan kebijakan seluas-luasnya secara nyata dan bertanggung jawab. Atas dasar tersebut, daerah diberikan keleluasaan atau peluang untuk melaksanakan pemungutan BPHTB maupun menggali objek-objek BPHTB yang belum terdata dengan catatan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kewenangan yang proporsional diperlukan untuk mendukung penyelenggaraan otonomi daerah. Hal ini diwujudkan dengan peraturan, pembagian dan pemanfaatan sumber daya yang dimiliki daerah. Dalam hal pelaksanaan pemungutan BPHTB, adanya otonomi daerah memudahkan Pemerintah Daerah untuk membuat landasan hukum, kebijakan, maupun menggali objek BPHTB yang baru.

b. Faktor Penghambat Internal dan Eksternal

Strategi yang dijalankan Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang bukan tanpa hambatan. Ada faktor-faktor penghambat yang turut mempengaruhi implementasi strategi tersebut. Faktor tersebut berasal dari lingkungan internal dan eksternal. Berikut faktor-faktor penghambat tersebut:

Produk Hukum Daerah Masih ada yang belum sesuai

Adanya Peraturan Daerah maupun Peraturan Walikota ternyata belum mampu mengatur segala permasalahan yang ada merupakan faktor penghambat internal yang pertama. Permasalahan restitusi misalnya, dalam Peraturan Daerah maupun Peraturan Walikota, pelaksanaan restitusi BPHTB belum diatur. Belum adanya aturan hukum tersebut

tentu menjadi permasalahan tersendiri, utamanya mengenai restitusi. Restitusi merupakan pengembalian kepada Wajib Pajak atas uang yang mereka bayarkan dikarenakan adanya kelebihan pembayaran. Hal tersebut tentu menjadi evaluasi bagi Pemerintah Daerah dan Dinas Pendapatan Daerah dalam melaksanakan kebijakan. Permasalahan-permasalahan teknis dan landasan hukum hendaknya menjadi prioritas untuk ditangani. Apalagi restitusi berhubungan dengan Wajib Pajak yang tentunya akan mempengaruhi penerimaan BPHTB.

Terbatasnya Tenaga Penilai Tanah dan Rumah

Faktor penghambat internal yang kedua adalah terbatasnya tenaga penilai tanah dan rumah. Tenaga penilai tanah dan rumah yang ada di Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang hanya berjumlah satu orang. Keterbatasan tenaga penilai ini perlu segera disiasati oleh Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang, bisa dengan cara menambah tenaga penilai yang baru maupun melatih sumber daya manusia yang sudah ada untuk mempelajari tata cara menilai tanah dan bangunan. Tenaga penilai merupakan bagian terpenting dalam pelaksanaan verifikasi lapangan. Peran tenaga penilai dalam pelaksanaan verifikasi lapangan adalah sebagai penilai dan melihat apakah data yang dilaporkan Wajib Pajak dengan data yang ada di lapangan sudah sesuai.

Kewajiban Perpajakan Umumnya dipenuhi Menjelang Akhir Tahun

Sementara faktor penghambat eksternal yang pertama mengenai Wajib Pajak yang umumnya memenuhi kewajiban perpajakannya menjelang akhir tahun. Motif seperti ini dilakukan karena pada tahun berikutnya NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) akan naik, sehingga Wajib Pajak akan memenuhi kewajibannya pada akhir tahun. Hal seperti ini tidak dilarang dan tidak melanggar aturan yang ada, namun akan memberikan kesulitan pada pegawai pengelola BPHTB untuk memproses BPHTB secara cepat. Semakin banyak Wajib Pajak yang melapor menjelang akhir tahun, semakin membuat berkas menumpuk. Penumpukan berkas akan membuat proses pelayanan sedikit terhambat. Dinas Pendapatan Daerah akan berusaha

memberikan pelayanan yang terbaik, namun kendalanya ketika harus dilaksanakan verifikasi lapangan. Apabila dalam satu hari ada banyak berkas yang mengharuskan verifikasi lapangan, maka hal ini akan membutuhkan waktu lebih lama.

Wajib Pajak Berusaha Meringankan atau Memperkecil Beban BPHTB

Faktor penghambat eksternal yang kedua mengenai kecurangan. Kecurangan maupun pelaporan yang tidak benar selalu menjadi kendala dalam meningkatkan penerimaan pajak. Adanya keinginan untuk meringankan pajak yang seharusnya dibayar merupakan wujud adanya kecurangan. Kecurangan tersebut bukan datang dari Pegawai Dinas Pendapatan Daerah maupun PPAT, namun justru dari Wajib Pajak. Wajib Pajak merupakan pihak yang paling mengetahui harga atau transaksi yang sebenarnya, tidak mengherankan jika Wajib Pajak ingin meringankan beban pajaknya. Dalam praktiknya, sistem pelaporan dan pembayaran BPHTB menganut self assessment system, sehingga Wajib Pajak memiliki kewajiban menghitung, menyeteror, dan melaporkan jumlah BPHTB yang terutang. Oleh karenanya, tidak mengherankan jika masih ditemukan Wajib Pajak yang salah hitung maupun memalsukan BPHTBnya.

Percepatan Perkembangan Teknologi Informasi Belum Dapat Diaplikasikan

Faktor penghambat eksternal yang terakhir adalah perkembangan teknologi informasi. Perkembangan informasi merupakan suatu hal yang tidak dapat dihindari di era globalisasi ini. Hampir semua birokrasi memanfaatkan teknologi informasi untuk pelayanan maupun untuk sosialisasi, tidak terkecuali bidang perpajakan. Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang selaku pemungut Pajak Daerah telah memaksimalkan teknologi informasi untuk menunjang pekerjaan. Dilaksanakannya *e-tax (Electronic Tax)*, merupakan wujud adanya penggunaan teknologi informasi dalam tataran birokrasi. *E-tax* yang diaplikasikan oleh Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang, untuk saat ini masih menangani Pajak Restoran, Pajak Hotel, Pajak Parkir, dan Pajak Reklame. Teknologi informasi

ternyata belum mampu diterapkan pada semua jenis Pajak Daerah. BPHTB yang menjadi primadona penerimaan Pajak Daerah belum mampu memaksimalkan teknologi informasi dan menggunakan *e-tax*. Hal ini tentu menjadi sebuah kelemahan, mengingat BPHTB mampu berkontribusi hampir 50% terhadap penerimaan Pajak Daerah (Sukarelawati, 2012). Letak Kantor Dinas Pendapatan Daerah sebagai tempat pelaporan BPHTB yang jauh dari pusat kota, tentu menjadi sebuah kelemahan. Penggunaan teknologi informasi seharusnya menjadi solusi untuk mengatasi kelemahan tersebut.

PENUTUP

Kesimpulan

1. Desentralisasi dan otonomi daerah memberikan kesempatan pada Pemerintah Kota Malang untuk mengelola daerahnya sendiri, mulai dari peraturan-peraturan, rencana, implementasi, sampai evaluasi.
2. Strategi yang dilaksanakan oleh Pemerintah Kota Malang dalam meningkatkan penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) meliputi strategi intensifikasi dan strategi ekstensifikasi.
3. Pelaksanaan strategi tidak selamanya berjalan lancar, dalam implementasinya, terdapat faktor pendukung dan faktor penghambat yang mempengaruhi strategi tersebut.

Saran

1. Pemerintah Kota Malang perlu mengoptimalkan peran desentralisasi dan otonomi daerah. Pemerintah Kota Malang masih dapat menggali potensi BPHTB yang lebih besar.
2. Pemerintah Kota Malang melalui Dinas Pendapatan Daerah perlu mengevaluasi dan menyesuaikan apakah strategi tersebut masih bisa diterapkan. Evaluasi setiap tahun maupun setiap bulan akan turut mensukseskan dan memberikan gambaran bagaimana seharusnya strategi tersebut dilaksanakan.
3. Faktor-faktor penghambat yang menjadi kendala pemungutan BPHTB hendaknya dapat diatasi, bahkan bisa dijadikan sebagai faktor pendukung. Misalnya saja perkembangan teknologi informasi. Perkembangan teknologi informasi

hendaknya dapat diaplikasikan untuk membantu implementasi pelaksanaan pemungutan.

Daftar Pustaka

- Afandi, Achmad Syaiful. 2013. "Lampau Target, 2014 Dispenda ditarget Rp 250 M", diakses pada tanggal 19 Desember 2013 dari <http://mediacenter.malangkota.go.id/2013/12/lampau-target-2014-dispenda-ditarget-rp-250-m/>
- Departemen Pendidikan Nasional. 2011. *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa ed.4*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Direktorat Pelayanan, Penyuluhan, dan Humas. 2012. "Pengalihan PBB-P2 sebagai Pajak Daerah", diakses pada tanggal 29 November 2013 dari http://www.pajak.go.id/content/pengalihan-pbb-perdesaan-dan-perkotaan#.Upf_t-0ULEh.twitter
- Hanafi, Imam dan Tri Laksono Mugroho. 2009. *Desentralisasi Fiskal: Kebijakan Perimbangan Keuangan Pemerintah Pusat dan Daerah di Indonesia*. Malang: UB Press.
- Miles, Matthew B. dan A. Michael Huberman. 1992. *Analisis Data Kualitatif*. Diterjemahkan oleh Tjetjep Rohendi Rohidi. Jakarta: UI-Press.
- Muluk, M.R. Khairul. 2006. *Desentralisasi dan Pemerintahan Daerah*. Malang: Bayumedia Publishing.
- _____. 2009. *Peta Konsep Desentralisasi dan Pemerintahan Daerah*. Surabaya: ITS Press.
- Narbuko, Cholid dan Abu Achmadi. 1997. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 54 Tahun 2010 tentang Pedoman Dasar dalam Penyusunan Rencana Strategis (Renstra).
- Peraturan Pemerintah Nomor 58 tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah.
- Rahmawati, Farida. 2008. *Desentralisasi Fiskal: Konsep, Hambatan, dan Prospek*. Dalam Ahmad Erani Yustika: *Desentralisasi Ekonomi di Indonesia, Kajian Teoritis dan Realitas Empiris*. Malang: Bayumedia Publishing.
- Sabarno, Hari. 2008. *Untaian Pemikiran Otonomi Daerah, Memandu Otonomi Daerah Menjaga Kesatuan Bangsa*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Siahaan, Marihot Pahala. 2010. *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Jakarta: Rajawali Press.
- Sugiyono. 2010. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R & D*. Bandung: Alfabeta.
- Suhadak dan Trilaksono Nugroho. 2007. *Paradigma Baru Pengelolaan Keuangan Daerah dalam Penyusunan APBD di Era Otonomi*. Malang: Bayumedia Publishing.
- Sukarelawati, Endang. 2012. "PAD Terbesar Kota Malang ditopang BPHTB", diakses pada tanggal 21 Februari 2014 dari <http://www.antarajatim.com/lihat/berita/101703/pad-terbesar-kota-malang-ditopang-bphtb>
- Supramono dan Theresia Woro Damayanti. 2010. *Perpajakan Indonesia Mekanisme dan Perhitungan*. Yogyakarta: ANDI OFFSET.
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Pusat dan Daerah.
- Zuraida, Ida. 2012. *Teknik Penyusunan Peraturan Daerah tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Jakarta: Sinar Grafika.